

GEMEINDE GANDERKESEE



BEBAUUNGSPLAN NR. 220 „WOLFSHEIDE“

(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)

BEGRÜNDUNG

INHALT

1.	Allgemeines	3
2.	Kartengrundlage; Lage im Raum; Bisherige Nutzungen.....	3
3.	Planerische Vorgaben	4
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Landschaftsplanung	5
4.	Belange der Denkmalpflege.....	6
5.	Belange des Immissionsschutzes	8
5.1	Gewerbelärm.....	8
5.2	Feuerwehrlärm.....	9
5.3	SporthallenLärm.....	10
6.	Belange des speziellen Artenschutzes.....	10
7.	Ziele und Zwecke der Planung.....	11
8.	Hinweise zur Nichtanwendung von Eingriffsregelung und Umweltprüfung	15
9.	Flächenbilanz	16
	Anlagen.....	16

1. ALLGEMEINES

Um die Innenentwicklung im Ort Ganderkesee zu stützen, sollen im Bereich nordöstlich der Ortsmitte und südwestlich der Straße „Wolfsheide“ angrenzend an vorhandene Baugebiete weitere Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden. Dabei soll die vorhandene lockere und durchgrünte Siedlungsstruktur erhalten werden und unter Ermöglichung weiterer Baumöglichkeiten in begrenztem Umfang und im Nutzungsrahmen eines allgemeinen Wohngebietes städtebaulich sinnvoll fortgeschrieben werden. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee beschloss daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Wolfsheide“; dies geschieht im Wesentlichen auf Grundlage der Baugesetzbuches (BauGB), der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Diese Bauleitplanung hat Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinde Ganderkesee zum Gegenstand und wird daher gem. § 13a BauGB (2007) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Es erfolgt hiermit die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB; gleichzeitig werden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Eine frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB fand durch Anschreiben vom 16.12.2009 mit Frist bis zum 01.02.2010 statt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB fand bereits am 29.09.2009 in Form eines öffentlichen Unterrichts- und Erörterungstermins im Rathaus Ganderkesee statt.

2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE IM RAUM; BISHERIGE NUTZUNGEN

Der Plan wurde auf einer vom Katasteramt Delmenhorst erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Vorhandene Gehölze (größere Hecken, Bäume) sind durch Vermessung in der Planunterlage dokumentiert. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt, Maßstab 1:10.000) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet erstreckt sich von der Straße „Wolfsheide“ südwestlich in Richtung des Ortskerns von Ganderkesee. Im Osten, Süden, und Nordwesten schließt der Geltungsbereich rückwärtig an die vorhandene Bebauung entlang der Straßen „Brookdamm“, „Mozartstraße“, „Lange Straße“ / „Ringstraße“ / „Gruppenbührener Straße“ und „Urneburger Straße“ (K 228) an.

Die umliegende Siedlungsstruktur ist unterschiedlicher Weise vorgeprägt. Im Osten und Südosten im Bereich von „Mozartstraße“ und „Brookdamm“ herrscht Wohnbebauung vor. Entlang der Haupt- und Durchfahrtsstraßen (K 228) im Süden, Südwesten und Nordwesten sind die für die innere Ortslage typischen gemischten Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe sowie Gemeinbedarf angesiedelt. Im Süden liegt ein Schulstandort mit Turnhalle; im Norden grenzt der Standort der Feuerwache mit Fahrzeughalle an den Geltungsbereich an. Nordöstlich der „Wolfsheide“ erstreckt sich die auslaufende Grünlandniederung der Dumbbäke.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine verbliebene „Außenbereichsinsel“ innerhalb des Siedlungskörpers von Ganderkesee, die in unmittelbarer Nähe zum Ortskern liegt. Die Entfernungen zur Kirche betragen Luftlinie weniger als 200 m und zum Rathaus ca. 300 m. Die Siedlungsstruktur im Geltungsbereich ist erkennbar aus der Landwirtschaft erwachsen; aktive Hofstellen sind im Gebiet jedoch keine mehr vorhanden. Die derzeit 6 Wohnhäuser im Geltungsbereich stellen überwiegend eine Folgenutzung der Bausubstanz ehemaliger Hofstellen dar. Im Norden des Geltungsbereiches (Wolfsheide, Haus Nr. 8) besteht ein Steinhandels- und Steinmetzbetrieb. Im Nordwesten sind zwei größere leer stehende Stallanlagen anzutreffen. Im Bereich der Wohnnutzung sind große Hausgärten mit Obstbaumbestand (v.a. Äpfel und Birnen) vorhanden. Die Grundstücke sind insbesondere entlang der Straßen und Zuwegungen mit z.T. älteren Laubhecken eingefasst (vorwiegend Buche, z.T. auch Hainbuche und Weißdorn). Insbesondere an den Grundstücksrändern, den Zuwegungen und entlang der Straße „Wolfsheide“ stehen größere Einzelbäume (Eiche, Birke, Buche, Großweiden, vereinzelt Rosskastanie und Ahorn). Rückwärtig zur Bebauung an der „Langen Straße“ besteht eine größere Nadelholz-Baumhecke (u.a. Blaufichten). Die übrigen unbebauten Flächen werden z.T. noch als Grünland bewirtschaftet; vereinzelt findet Weidenutzung im Zusammenhang mit Hobbytierhaltung (Pferde, Schafe) statt. Eine Übersicht über die Bestandesstruktur ist der Luftbilddarstellung in der Anlage zu entnehmen.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Das städtebauliche Ziel, an dieser Stelle von Ganderkesee weitere Wohngebiete zu entwickeln, ist mit den Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP 2008) des Landes Niedersachsen wie auch des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 1996) des Landkreises Oldenburg vereinbar.

Entsprechend der Landesplanungen von Bremen und Niedersachsen liegt die Gemeinde Ganderkesee innerhalb der Metropolregion Bremen - Oldenburg. Der Ort Ganderkesee ist im RROP als Grundzentrum mit den besonderen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die Gemeinde liegt innerhalb des Ordnungsraumes Bremen und grenzt im Westen an den Ordnungsraum Oldenburg an. Im Übrigen liegt das Planungsgebiet innerhalb des weiß dargestellten Siedlungsraumes von Ganderkesee und außerhalb ausgewiesener Vorranggebiete. Hinweis: Das RROP des Landkreises Oldenburg ist seit dem 27.11.2007 durch Zeitablauf unwirksam geworden.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ganderkesee stellt den Geltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (= Außenbereich) dar; lediglich für einen Teilbereich im Südosten liegt bereits eine Darstellung als Wohnbaufläche (W) vor (s. Planauszug in der Anlage). Der Bebauungsplan weicht damit größtenteils von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ab.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und kann von daher von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Die städtebauliche Ordnung wird durch diese Planung nicht beeinträchtigt. Entsprechend des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan daher nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst (hier: Darstellung von Wohnbauflächen). Dies wird dann durch ortsübliche Bekanntmachung der angepassten Plandarstellung erfolgen. Die Berichtigung bedarf keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung.

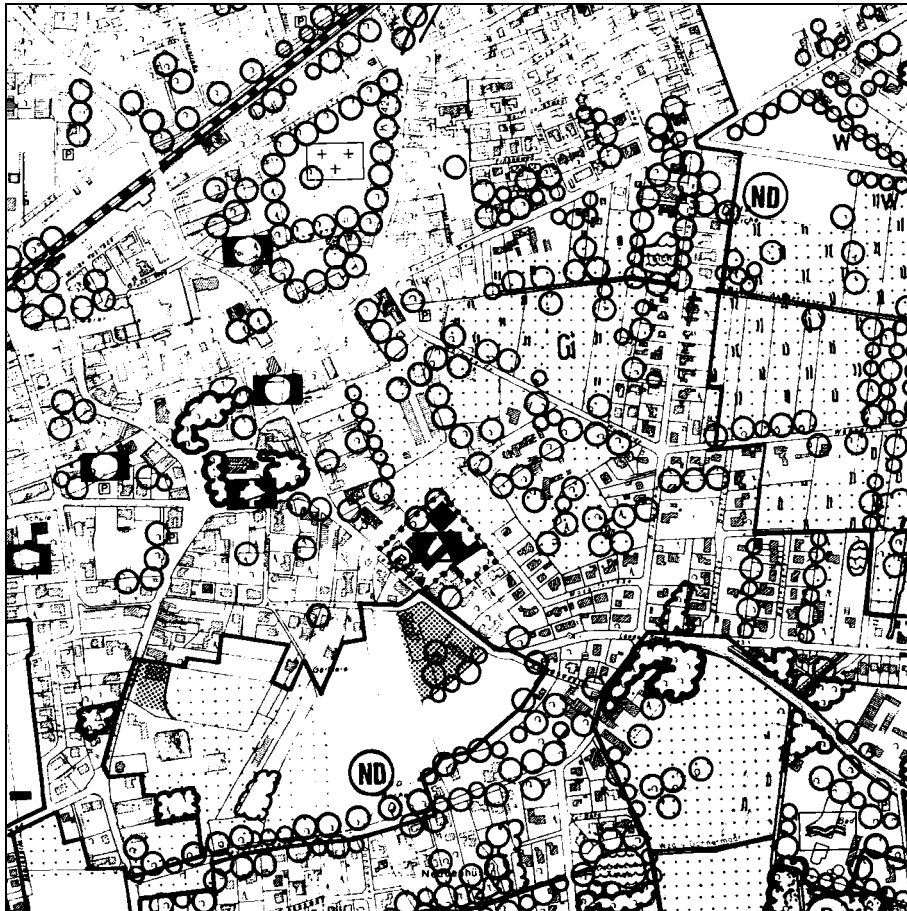
3.3 LANDSCHAFTSPLANUNG

Nach Karte 2 „Biotop- und Nutzungstypen“ des Landschaftsplanes (LP) Ganderkesee (1993) ist der ortskernnahe Geltungsbereich zwischen der lockeren Bebauung überwiegend geprägt von Grünland und durchsetzt mit einzelnen Gehölzen (s. nachfolgende Abb.). Für die Flächen werden keine besonderen Wertigkeiten in Bezug auf Arten- und Lebensgemeinschaften (Karte 3) bzw. Landschaftsbild (Karte 4) festgestellt. Der Geltungsbereich ist gemäß Karte 7 „Landschaftsentwicklung“ Teil des Siedlungsbereiches (S 9) von Ganderkesee. Als vordringliche Ziele (B, En, FD) werden hier die Entsiegelung von Flächen, die Entwicklung von Gehölzen im Siedlungsbereich unter Verwendung landschaftstypischer Arten sowie die Fassaden- und Dachbegrünung formuliert.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Oldenburg (Stand: 1995) stellt das Gebiet als Teil des inneren Siedlungsbereiches von Ganderkesee dar. Der LRP sieht hier keine besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen vor. Geschützte oder besonders schutzwürdige Bereiche sind im Planungsgebiet selbst nicht verzeichnet.

Die Aussagen der Landschaftsplanung lassen nur vergleichsweise geringe Konflikte der planerischen Zielsetzung mit Natur und Landschaft erkennen. Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes werden insofern aufgegriffen, als dass auf Basis von Vermessungsdaten stärkere Laubgehölze (Einzelbäume und Baumreihen) zur Erhaltung festgesetzt werden und an den Gebietsrändern Anpflanzstreifen für standortheimische Laubgehölze vorgesehen werden. Die Gemeinde hält daher die beabsichtigte Wohnbauentwicklung an dieser Stelle für vertretbar.

Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Ganderkesee (1993), Karte 2: Biotop- und Nutzungstypen. Maßstab 1 : 10.000.



4. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Besondere Objekte des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich selbst sind der Gemeinde bislang nicht bekannt geworden. Es wird jedoch auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde nachrichtlich auf dem Plandokument hingewiesen werden.

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

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege wurden im Zuge der Behördenbeteiligung außerdem folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Nach derzeitigen Kenntnisstand des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg sind aus dem Plangebiet bisher

keine archäologischen Fundstellen bekannt. Das Areal weist jedoch aufgrund seiner topografischen Lage teilweise ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Aus der Umgebung sind bereits denkmalgeschützte Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt. Auch im Plangebiet muss mit weiteren, bisher unbekannten Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Daraus ergeben sich für die bisher unbebauten Flächen im Westen des Plangebietes folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Bauwilligen wird empfohlen sich frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung zu setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen. Ein entsprechender Hinweis zur erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung von Erdarbeiten im Geltungsbereich ist auf dem Bebauungsplan abgedruckt.

5. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Im Norden des Geltungsbereiches (Wolfsheide, Haus Nr. 8, Flurstück 218/2) besteht ein Steinhandels- und Steinmetzbetrieb. Der Betrieb hat sich hier in der Vergangenheit an einem Außenbereichsstandort entwickelt und befindet sich heute in einer gewachsenen Gemengelage. Weiterhin befindet sich nördlich des Plangebietes der Standort der örtlichen Feuerwehr. Außerdem liegt südwestlich des Geltungsbereiches das Gelände der Grundschule Lange Straße mit angegliederter Sporthalle. Um den Immissionsschutz in der Planung angemessen berücksichtigen zu können, wurde ein Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 220 Wolfsheide der Gemeinde Ganderkesee, BMH, Garbsen, Stand: 05.05.2010, eingeholt. Das Gutachten ist im Zuge der öffentlichen Auslegung dieser Planung einsehbar. Die für die schalltechnischen Berechnungen verwendeten Regelwerke und Verfahren sind im Gutachten benannt. Auch sind dort die für die jeweiligen Lärmquellen zu Grunde gelegten Nutzungssituationen zusammengestellt. Entsprechende Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen. Die schalltechnischen Berechnungen sind grafisch in so genannten Lärmkarten dargestellt. Diese sind für eine Immissionshöhe von 5,8 m über Geländeoberkante (GOK) berechnet; dies entspricht der Fensterhöhe im 1.Obergeschoss der künftigen Bebauung bzw. im ausgebauten Dachgeschoss eingeschossiger Gebäude.

5.1 GEWERBELÄRM

Der vorhandene Steinbearbeitungsbetrieb wurde im Zuge der Erstellung des o.g. schalltechnischen Gutachtens befragt; außerdem wurden durch das Gutachterbüro schalltechnische Messungen vorgenommen.

Im Folgenden wird auf die schalltechnisch ungünstigste Situation abgestellt. Diese umfasst eine Betriebszeit von 07.00 bis 20.00 Uhr am Tage (nachts findet kein Betrieb statt). Außerdem berücksichtigt wird die vom Betrieb geplante Beschickung des Schneidetisches, der sich im südlichen Teil der vorhandenen Werkhalle befindet, über ein weiteres Hallentor in der Südwand der Halle. Durch dieses Tor soll dann das Rohmaterial mit dem betriebseigenen Gabelstapler aus dem Freilager zum Schneidetisch transportiert werden. Die berechnete Lärmentwicklung (Pegelwerte) aus dieser Nutzungssituation ist der Grafik (Anlage 2 Blatt 2 des Gutachtens) zu entnehmen. Im Ergebnis wird der für allgemeine Wohngebiete anzusetzende zulässige Immissionswert (IW) der TA-Lärm gegenüber Gewerbelärm von 55 dB(A) am Tage erst ab einer Entfernung von ca. 30 m südlich des Betriebsstandortes bzw. ab einer Entfernung von ca. 8 m nordwestlich des Betriebsgrundstückes eingehalten.

Im Immissionsbereich des Betriebes wird daher auf Ebene des Bebauungsplanes ein eigenes Baugebiet WA 2 ausgewiesen, für das Nutzungsregelungen im Sinne einer so genannten "bedingten Festsetzung" (§ 9 Abs. 2 BauGB) getroffen werden. Solange der Betrieb hier wirtschaftet, wird nur die betriebliche Wohnnutzung zugelassen, um keine Immissionskonflikte durch Ansiedlung einer betriebsfremden unbeteiligten Wohnnutzung zu erzeugen. Die Abgrenzung des WA 2 folgt dabei den gutachterlichen Schallberechnungen (s. dort) und wurde so gewählt, dass rechnerisch außerhalb des WA 2 im WA 1 der anzusetzende Immissionswert (IW) der TA-Lärm gegenüber Gewerbelärm von 55 dB(A) am Tage eingehalten wird. Der Betrieb wird im Übrigen auf den Bestandsschutz verwiesen, um künftig Immissionskonflikte zwischen dem Steinhandel- und Steinmetzbetrieb und dem Umfeld, das künftig den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes haben wird, zu vermeiden.

5.2 FEUERWEHRLÄRM

Für den benachbarten Standort der Feuerwehr wurden im Gutachten sowohl die Lärmentwicklung (Pegelwerte) bei einem Regelbetrieb als auch bei Notfalleinsätzen (tags und nachts) sowie der Maximalpegel bei Einsatz des Martinshorns errechnet und grafisch dargestellt.

Die vorliegenden Rechenergebnisse zeigen, dass in Verbindung mit Notfalleinsätzen der Feuerwehr am Tage keine Überschreitung des für WA-Gebiete maßgeblichen IMMISSIONSRICHTWERTS anzunehmen ist (vgl. Grafik, Anlage 2, Blatt 4 des Gutachtens). Bei Notfalleinsätzen in der Nachtzeit wird der für „seltene Ereignisse“ heran zu ziehende Richtwert auf einer kleinen Teilfläche in unmittelbarer Nähe zum Feuerwehrgrundstück allenfalls geringfügig überschritten (vgl. hierzu Anlage 2, Blatt 5 des Gutachtens). In diesem Bereich kann auch im Zusammenhang mit dem Regelbetrieb eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes (IW) für WA-Gebiete nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dabei ist zu beachten, dass entsprechend den Ausführungen im Abschnitt 4.2 des Gutachtens zur Sicherheit sowohl im Hinblick auf den Regelbetrieb (Schulungen, Instandhaltung) als auch bezüglich möglicher Notfalleinsätze die schalltechnisch ungünstigste Situation betrachtet wurde.

Die von einer möglichen Richtwertüberschreitung betroffene Fläche ist klein und liegt in der nordwestlichsten Ecke des Geltungsbereiches. Im Bebauungsplan ist sie bis auf wenige Quadratmeter nicht als überbaubare Fläche festgesetzt, sondern Teil des Bauwiches, des randlichen Anpflanzstreifens für Gehölze bzw. der festgesetzten Geh- und Radwegverbindung zum Standort der Feuerwehr. Dies hält die Gemeinde im Rahmen der Abwägung für ausreichend, um künftig erhebliche Immissionskonflikte zwischen der Feuerwehr und der geplanten Wohnnutzung zu vermeiden.

Im Notfalleinsatz muss bei der Einfahrt der Feuerwehr- respektive der Rettungsfahrzeuge - in die öffentliche Straße das Notfallsignal (Martinshorn) eingesetzt werden, durch das Geräuschspitzen von rd. 132 dB(A) verursacht werden. Bei insgesamt höchstens 100 Notfalleinsätzen im Jahr, von denen der größte Teil am Tage (6.00 - 22.00 Uhr) erfolgt, verbleibt eine geschätzte Zahl von etwa 10 Einsätzen in der Nacht (Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr). Diese Zahl von Vorgängen ist nach den in Nr. 7.2 der TA Lärm genannten Kriterien als „selten“ anzusprechen, so dass auf den für diesen Fall einheitlichen Immissionsrichtwert (IW) von 55 dB(A) nachts abgestellt werden kann. Bei Einsatz des Martinshorns am Tage ist eine Überschreitung des Bezugspegels von $55+30 = 85$ dB(A) nur unmittelbar südlich des Betriebshofs der Feuerwehr anzunehmen (vgl. Anlage 2, Blatt 7 des Gutachtens). Der bei „seltenen Ereignissen“ maßgebliche Bezugspegel für „kurzzeitige Geräuschspitzen“ ($55+10 = 65$ dB(A), vgl. Abschnitt 6.1 des Gutachtens) kann dagegen in der Nachtzeit bis zu einem Abstand von rund 150 m zum Betriebshof überschritten werden.

Hier ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass nach Mitteilung des Ortsbrandmeisters bei eventuellen Einsätzen in der Nachtzeit soweit wie möglich auf den Einsatz des Martinshorn verzichtet wird, da dann i.d.R. eine hinreichende Signalwirkung durch das Blaulicht erreicht wird. Hierdurch ist die Zahl der Vorgänge, bei denen es auch in der Nacht zu Geräuschemissionen des Martinshorns kommt, nochmals niedriger als die bereits geringe Zahl von Notfalleinsätzen.

Insofern hält es die Gemeinde in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander für zumutbar, Wohnbauland im vorgesehenen Umfang auch im Lärmwirkungsbereich, der aus dem Einsatz des Martinshorns im Falle seltener Notfallereignisse resultiert, auszuweisen.

5.3 SPORTHALLENLÄRM

Die Nutzung der Sporthalle führt auch in der schalltechnisch ungünstigsten Situation (offen stehende Lüftungsflügel) nicht zu einer Überschreitung des für WA-Gebiete innerhalb der Ruhezeiten nach § 2 der 18. BImSchV maßgeblichen Immissionsrichtwertes (IW). Bei den Berechnungen wurde entsprechend dem vorliegenden Hallenbelegungsplan vorausgesetzt, dass die Hallennutzung um 22 Uhr endet, so dass in der Nachtzeit keine Geräuschemissionen auftreten.

Insofern erwartet die Gemeinde keine planungsrelevanten Immissionskonflikte aus dem künftigen Nebeneinander der vorhandenen Sporthalle und der geplanten Wohnnutzung.

6. BELANGE DES SPEZIELLEN ARTENSCHUTZES

Auf die besonderen artenschutzrechtlichen Belange, soweit sie nach dem Naturschutzgesetz in der Bauleitplanung beachtlich sind, wurde in Form einer „Artenschutzrechtlichen Betrachtung“ zu diesem Bauleitplan eingegangen (s. Artenschutzrechtliche Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 220 der Gemeinde Ganderkesee, TOPOS, Stand: 06.09.2010). Die entsprechende Ausarbeitung ist im Zuge der öffentlichen Auslegung dieser Planung einsehbar.

Im Ergebnis stehen artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht entgegen.

Vorkommen von während der Sommerlebensphase genutzten Quartieren von Fledermäusen im Plangebiet sind nicht auszuschließen; außerdem ist das Vorhandensein von Niststätten von Vögeln anzunehmen. Es handelt sich bei dem Plangebiet nach Lage, Größe und Struktur nach regionalen Vergleichsmaßstäben jedoch um keine Flächen von besonderer Bedeutung für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel. Auch ist der Gebäude und Baumbestand vor Ort als Fledermauswinterquartier ungeeignet. Die Realisierung der Planungen ist allein durch Einhaltung zeitlicher Einschränkung (Arbeiten außerhalb der Brutphase der Vögel: März bis Ende Juli bzw. außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse: April bis Anfang Oktober) so möglich, dass der Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sicher ausgeschlossen werden kann. Sollten Maßnahmen (z.B. Bauarbeiten an Gebäuden, Beseitigung von Gehölzen o.ä.) innerhalb der genannten Zeiträume beabsichtigt sein, wäre je nach Zeitpunkt der Maßnahmen eine unmittelbar vorherige Untersuchung der betreffenden Gebäude oder Bäume auf Fledermäuse und/oder Vögel durch einen Sachkundigen erforderlich, bzw. wäre vorsorglich und rechtzeitig eine Befreiung/Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu beantragen.

Bezogen auf mögliche Störungen von Tieren bestehen im direkten Kontakt zahlreiche Ausweichmöglichkeiten in Form benachbarter Lebensräume ähnlicher Qualität. Wegen der nur geringen neuen Baumöglichkeiten, des niedrigen angestrebten Versiegelungsgrades und des geplanten Erhaltes größerer Laubbäume werden große Teile des Plangebiets künftig weiter durch Tiere der o.g. Artengruppen genutzt werden können.

7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Wie bereits weiter oben (Kap. 2) ausgeführt und aus dem anliegenden Luftbild-Ausschnitt ersichtlich, wird der Bereich südwestlich der Wolfsheide geprägt durch ehemalige Hofstellen mit noch erhaltenen hofnahen Obstwiesen und umgebendem älteren Baumbestand. Straßen und Wege werden von landschaftstypischen Hecken gesäumt. Insgesamt spiegelt dieser Bereich in großen Teilen noch das für Ganderkesee ehemals typische Ortsbild wider.

In der Vergangenheit wurden wiederholt einzelne Anträge an die Gemeinde gerichtet, die Neubauten bzw. wesentliche Umbauten innerhalb des Plangebietes zum Gegenstand hatten. Die Anträge konnten auf Grund der bisherigen planungsrechtlichen Situation (Außenbereich) in der Regel nicht positiv beschieden werden. Auch wurde innerhalb von Beratungen der Ratsgremien wiederholt die Absicht geäußert, den historischen Gebietscharakter zu erhalten und nur gemäßigt weiter zu entwickeln. Durch die verbindliche Bauleitplanung soll diese Entwicklungsabsicht nunmehr konkretisiert werden und gleichzeitig den betroffenen Grundstückseigentümern für künftige Planungen eine Sicherheit gegeben werden. Das vorrangige städtebauliche Ziel bleibt zunächst der Erhalt des Gebietscharakters. In diesem Zusammenhang soll eine neue Bebauung nur in maßvollem Umfang und mit solchen Bauformen zugelassen werden, die sich in Dachform, sowie Material und Farbe der Dacheindeckung sowie der Fassaden und Einfriedungen weitestgehend an der traditionellen Bebauung in Ganderkesee anlehnen.

Die Gemeinde Ganderkesee strebt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nunmehr an, im Bereich der verbliebenen Außenbereichsinsel nordöstlich der Ortsmitte und südwestlich der Straße „Wolfsheide“ angrenzend an vorhandene Baugebiete Wohnbauland auszuweisen. Dabei soll die vorhandene lockere und durchgrünte Siedlungsstruktur soweit wie möglich erhalten werden. Die Planung berücksichtigt dabei, dass die Grundstücke im Geltungsbereich derzeit unterschiedlichen privaten Eigentümern gehören.

Der vorgesehene Nutzungsrahmen in den Baugebieten und die übrigen Festsetzungen u.a. zu Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen sowie die örtlichen Bauvorschriften sind aus dem Bebauungsplanentwurf ersichtlich (s. dort).

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. In der geltenden offenen Bauweise sind Gebäude als Einzelhäuser zu errichten. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,08 kombiniert mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,14. Gleichzeitig wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 3.000 m² festgesetzt. Damit soll die vorhandene lockere Siedlungsstruktur erhalten und künftig fortgeschrieben werden, indem Neubauten nur in begrenztem Umfang ermöglicht werden und eine erhebliche Verdichtung der Bebauung vermieden wird. Eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50% für Nebenanlagen bleibt zulässig, da im Einzelfall zur Erschließung hinterliegender und ggf. neu zu bildender Grundstücke längere private Zuwegungen erforderlich werden können. Für bestehende Gebäude auf Grundstücken, auf denen die künftigen Versiegelungsmöglichkeiten bereits ausgeschöpft werden, wird eine Ausnahmeregelung für flächengleiche Um- oder Ersatzbauten vorgesehen, um hier keine unbotmäßigen Härten zu erzeugen.

Unter Anwendung dieser Festsetzungen sind größenordnungsmäßig etwa 10 neue Bauvorhaben möglich. Im Einzelfall ist dies jedoch vor allem abhängig von ausstehenden Grundstücksteilungen und der Wahl der Erschließungsoptionen, deren Umsetzung weitestgehend den jeweiligen Grundeigentümern vorbehalten bleiben.

Gebäude dürfen maximal zwei Vollgeschosse aufweisen, wobei die Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von maximal 9,5 m begrenzt wird; dabei werden im Bereich von Dachausbauten begrenzter Länge abweichende Traufen bis zu 5,70 m Höhe zugelassen. Damit soll erreicht werden, dass auch neue Gebäude dem gewachsenen Ortsbild entsprechende Gesamthöhen einhalten.

Weiterhin werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Gebäude und des Baugrundstückes erlassen. Die Vorschrift zu Dachformen und Dachneigung korreliert mit den Festsetzungen zu Höchstgrenzen für Trauf- und Firsthöhen und orientiert sich an den im traditionellen Ortsbild Ganderkesees vorherrschenden geneigten Dachformen. Das Orts- und Landschaftsbild soll hier nicht durch eine untypisch gestaltete Dachlandschaft gestört werden. Die Vorschriften zu den Dachformen, den Materialien und den Farben der Dacheindeckung sowie der Fassaden und Einfriedungen lehnen sich weitestgehend an der traditionellen Bebauung in Ganderkesee an. Damit soll sichergestellt werden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht durch unübliche Bauformen beeinträchtigt wird. Gleichwohl werden auch für Wintergärten und Veranden sowie die Nutzung der Solarenergie Möglichkeiten eingeräumt. Hecken werden als Einfriedungen vorgeschrieben, da sie das Erscheinungsbild der Grundstücke im Plangebiet wesentlich prägen und von daher auch künftig als Gestaltungselement erwünscht sind, um den Gebietscharakter zu wahren.

Die Baugrenzen in diesem Wohngebiet werden zu benachbarten Grundstücksgrenzen sowie von Straßen und Wegen grundsätzlich einen Abstand von 10 m festgesetzt. Dies soll den Charakter eines locker bebauten Siedlungsgebietes, in der Gebäude mit großem Abstand und unter Einhaltung großer Vorgartenzonen errichtet wurden, fortschreiben. Der gewählte Abstand dient auch dem Schutz der vornehmlich an den Grundstücksrändern und entlang der Wege und Straßen stehenden Gehölze.

Im Norden des Geltungsbereiches (Wolfsheide, Haus Nr. 8, Flurstück 218/2) besteht ein Steinhandels- und Steinmetzbetrieb. Der Betrieb hat sich hier in der Vergangenheit an einem Außenbereichsstandort entwickelt und befindet sich heute in einer gewachsenen Gemengelage (s.o. Kap. 5). Im Immissionsbereich des Betriebes wird daher ein eigenes Baugebiet WA 2 ausgewiesen, für das Nutzungsregelungen im Sinne einer so genannten "bedingten Festsetzung" (§ 9 Abs. 2 BauGB) getroffen werden. Solange der Betrieb hier wirtschaftet, wird nur die betriebliche Wohnnutzung zugelassen, um keine Immissionskonflikte durch Ansiedlung einer betriebsfremden unbeteiligten Wohnnutzung zu erzeugen. Die Abgrenzung des WA 2 folgt dabei gutachterlichen Schallberechnungen (s. Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 220 Wolfsheide der Gemeinde Ganderkesee, BMH GbR, Stand: 05.05.2010) und wurde so gewählt, dass rechnerisch außerhalb des WA 2 im WA 1 der anzusetzende Immissionswert (IW) der TA-Lärm gegenüber Gewerbelärm von 55 dB(A) am Tage eingehalten wird. Der Betrieb wird im Übrigen auf den Bestandsschutz verwiesen, um künftig Immissionskonflikte zwischen dem Steinhandel- und Steinmetzbetrieb und dem Umfeld, das künftig den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes haben wird, zu vermeiden. Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, dass sich die gewerbliche Nutzung hier nicht weiter verfestigt, sondern langfristig ausläuft. Dies kann künftig entweder durch Verlagerung des Betriebes in ein Gewerbegebiet oder durch Betriebsaufgabe geschehen. Erst dann soll sich die nicht betriebliche Wohnnutzung im WA 2 entwickeln können.

Die Erschließung ist über die Straße „Wolfsheide“, die teilweise in den Geltungsbereich einbezogen wurde, gesichert. Das durch die geplante Baugebietsentwicklung, die zusätzliche Bauvorhaben nur in begrenztem Umfang ermöglicht, ist das zu erwartende zusätzliche Fahrzeugaufkommen überschaubar. Schon heute bestehen länge-

re private Zuwegungen in den Geltungsbereich hinein, die der Erschließung hinterliegender Grundstücke dienen und die künftig weiterhin genutzt werden sollen. Sie werden zu diesem Zweck als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt; die genauere Zweckbestimmung wird als Geh- und Radweg festgesetzt, wobei ab einer Breite von 4 m eine Nutzung für Anlieger-KFZ zulässig ist. Die Wegeverbindungen sollen langfristig eine Durchlässigkeit des Gebietes für Fuß- und Radfahrer ermöglichen und zwar sowohl in Nord-Süd-Richtung (von der Feuerwehr zur Mozartstraße, Weg am westlichen Gebietstrand) als auch in Ost-West-Richtung (von der Grundschule Lange Straße zur Wolfsheide, Weg im Zentrum des Geltungsbereiches). Dabei wird soweit möglich an vorhandene Wege angeknüpft, wobei ein Verlauf wenn möglich an den Grundstücksrändern gewählt wurde. Für einzelne, ggf. neu zu bildende Hinterliegergrundstücke werden evtl. weitere Zuwegungen erforderlich. Hierzu macht der Bebauungsplan keine Vorgaben, sondern lässt den Grundeigentümern Spielräume, die ggf. auch durch Wegevereinbarungen zwischen verschiedenen Parteien ausgestaltet werden können.

Untersuchungen der für die Siedlungswasserwirtschaft der Gemeinde zuständigen Stellen haben ergeben, dass für eine Versickerung des Regenwassers im Geltungsbereich auf Grund von unregelmäßig verteilten Lehmschichten im Unterboden insgesamt ungünstige Verhältnisse vorliegen. Da eine zentrale Rückhaltung in der Umgebung auf Grund mangelnder Flächenverfügbarkeit durch die Gemeinde nicht realisierbar ist, wird dennoch festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken selbst zurückgehalten werden muss. Es ist dort soweit zur Versickerung zu bringen, dass der Abfluss den landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht übersteigt, um die Verhältnisse im örtlichen Kanalnetz und in der Vorflut nicht gegenüber der bisherigen Situation zu verschärfen. Insofern besteht die Notwendigkeit die Verdichtung gering zu halten. In diesem Zusammenhang müssen Baugrundstücke auch eine vergleichsweise große Mindestfläche aufweisen, um die Oberflächenentwässerung dezentral leisten zu können.

Im Gebiet ist nur mit einer sehr begrenzten Neuversiegelung zu rechnen, denn die Planung sieht eine Wohngebietsnutzung auf großen Grundstücken (mind. 3.000 qm) mit einer geringen Versiegelungsrate (GRZ 0,08) vor. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass z.T. eine Vorversiegelung durch landwirtschaftliche Stallanlagen besteht, die für eine Umnutzung zu Wohnzwecken nicht ohne Beseitigung der alten Bausubstanz genutzt werden können. Insgesamt hält die Gemeinde eine Rückhaltung und Versickerung auf den privaten Grundstücken für durchführbar und ausreichend. Entsprechende Prüfungen und Nachweise sind von den jeweiligen Bauwilligen im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen. Der (diffuse) Flächenabfluss von 1,2 l/s x ha, der künftig dem einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in dieser Lage entsprechen wird, ist nach Auffassung der Gemeinde hinnehmbar und wird die Verhältnisse im örtlichen Kanalnetz und in der Vorflut (Dummbäke, Gewässer II. Ordnung Nr. 6.2.2 des Ochtumverbandes) nicht gegenüber der bisherigen Situation verschärfen.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA über 2 Stunden als Grundschutzerforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Aufgabenbereich des OÖVV. Ein Schmutzwasserkanal verläuft innerhalb des Straßenlandes der „Wolfsheide“.

Größere Laubgehölze (Einzelbäume und Baumreihen) werden zur Erhaltung festgesetzt. Dabei handelt es sich i.d.R. um Laubbäume ab 0,4 m Durchmesser in Brusthöhe (DBH). Demgegenüber werden Obstbäume nicht festgesetzt, da es sich hierbei in der Regel um nicht langlebige, gärtnerisch genutzte Gehölze handelt, die insofern einem Wandel unterworfen sind. Auch müssen Sorten/Arten nicht selten wegen Pilz-Erkrankungen gewechselt werden oder sie können für eine Zeit nicht mehr angebaut werden. Auch vorhandene Hecken wurden nicht festgesetzt, da sie von geringer Flächenausdehnung sind und sie ebenfalls einer stärkeren gärtnerischen Nutzung (Schnitt) unterworfen sind. Eine genau verortete Festsetzung wird als unverhältnismäßiger Eingriff in die Nutzung des privaten Grundstücks angesehen. Die Mehrzahl der für das Ortsbild wirksamen Hecken liegt außerdem im Bauwich. Außerdem werden Hecken zur Einfriedung im Rahmen einer baugestalterischen Vorschrift festgesetzt.

An den westlichen Gebietsrändern werden Anpflanzflächen für standortheimische Laubgehölze festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dazu, Verbesserungen für den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der heimischen Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

Zur Schonung der Gehölze wird die Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung im Nahbereich bestehender bzw. anzupflanzender Gehölze textlich ausgeschlossen. Die Festsetzung einer vorzunehmenden Ersatzpflanzung bei Abgang von Gehölzen dient dazu, den vorhandenen Gehölzbestand langfristig zu erhalten.

8. HINWEISE ZUR NICHTANWENDUNG VON EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTPRÜFUNG

Im Plangebiet wird künftig eine zusätzliche Bebauung in geringem Umfang im Nutzungsrahmen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig sein. Der zulässige Versiegelungsgrad der Grundflächen wird durch die Festsetzung einer GRZ von einheitlich 0,08 bestimmt. Damit erhöht sich die zulässige Versiegelungsmöglichkeit nur in einem sehr begrenzten Umfang.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 63.916 m²; die Baugebiete haben eine Gesamtfläche von 58.929 m² (WA mit einheitlicher GRZ 0,08). Die zulässige Grundfläche liegt daher mit gerundet 4.714 m² deutlich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Größenordnung von 20.000 m². Die Zulässigkeit von Vorhaben, die allgemein der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet.

Der Bebauungsplan liegt in einem ortskernnahen Bereich und wird z.T. bereits baulich genutzt. Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete einschließlich solcher Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht betroffen. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Biotope und Pflanzenarten liegen nicht vor und sind lage- und nutzungsbedingt auch nicht zu erwarten. Ebenso werden Wasserschutzgebiete nicht betroffen. Wichtige dem Denkmalrecht unterstehende Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. der Gemeinde nicht bekannt.

Auf die besonderen artenschutzrechtlichen Belange, soweit sie nach dem Naturschutzgesetz in der Bauleitplanung beachtlich sind, wurde in Form einer „Artenschutzrechtlichen Betrachtung“ zu diesem Bauleitplan eingegangen (s.o. Kap. 6 und Artenschutzrechtliche Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 220 der Gemeinde Ganderkesee, TOPOS, Stand: 06.09.2010). Im Ergebnis stehen artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht entgegen.

Im Norden des Geltungsbereiches (Wolfsheide, Haus Nr. 8, Flurstück 218/2) besteht ein Steinhandels- und Steinmetzbetrieb. Der Betrieb hat sich hier in der Vergangenheit an einem Außenbereichsstandort entwickelt und befindet sich heute in einer gewachsenen Gemengelage. Um den Immissionsschutz in der Planung angemessen berücksichtigen zu können, wurde ein Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 220 Wolfsheide der Gemeinde Ganderkesee, BMH, Garbsen, Stand: 05.05.2010, eingeholt (s.a. Kap. 5). Auf Basis der gutachterlichen Berechnungen wurde für den Immissionsbereich des Betriebes ein gesondertes allgemeines Wohngebiet (WA 2) festgesetzt, für das Nutzungsregelungen im Sinne einer so genannten "bedingten Festsetzung" (§ 9 Abs. 2 BauGB) getroffen werden. Solange der Betrieb hier wirtschaftet, wird nur die betriebliche Wohnnutzung zugelassen, um keine Immissionskonflikte durch Ansiedlung einer betriebsfremden unbeteiligten Wohnnutzung zu erzeugen. Die Abgrenzung des WA 2 wurde dabei so vorgenommen, dass rechnerisch außerhalb des WA 2 im WA 1 der anzusetzende Immissionswert (IW) der TA-Lärm gegenüber Gewerbelärm von 55 dB(A) am Tage eingehalten wird. Damit stehen immissionsschutzrechtliche Belange der Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht entgegen.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter nach Auffassung der Gemeinde in Folge dieser Planung nicht zu erwarten. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher gem. § 13 Abs. 3 abgesehen. Auch sieht die Gemeinde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab.

9. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

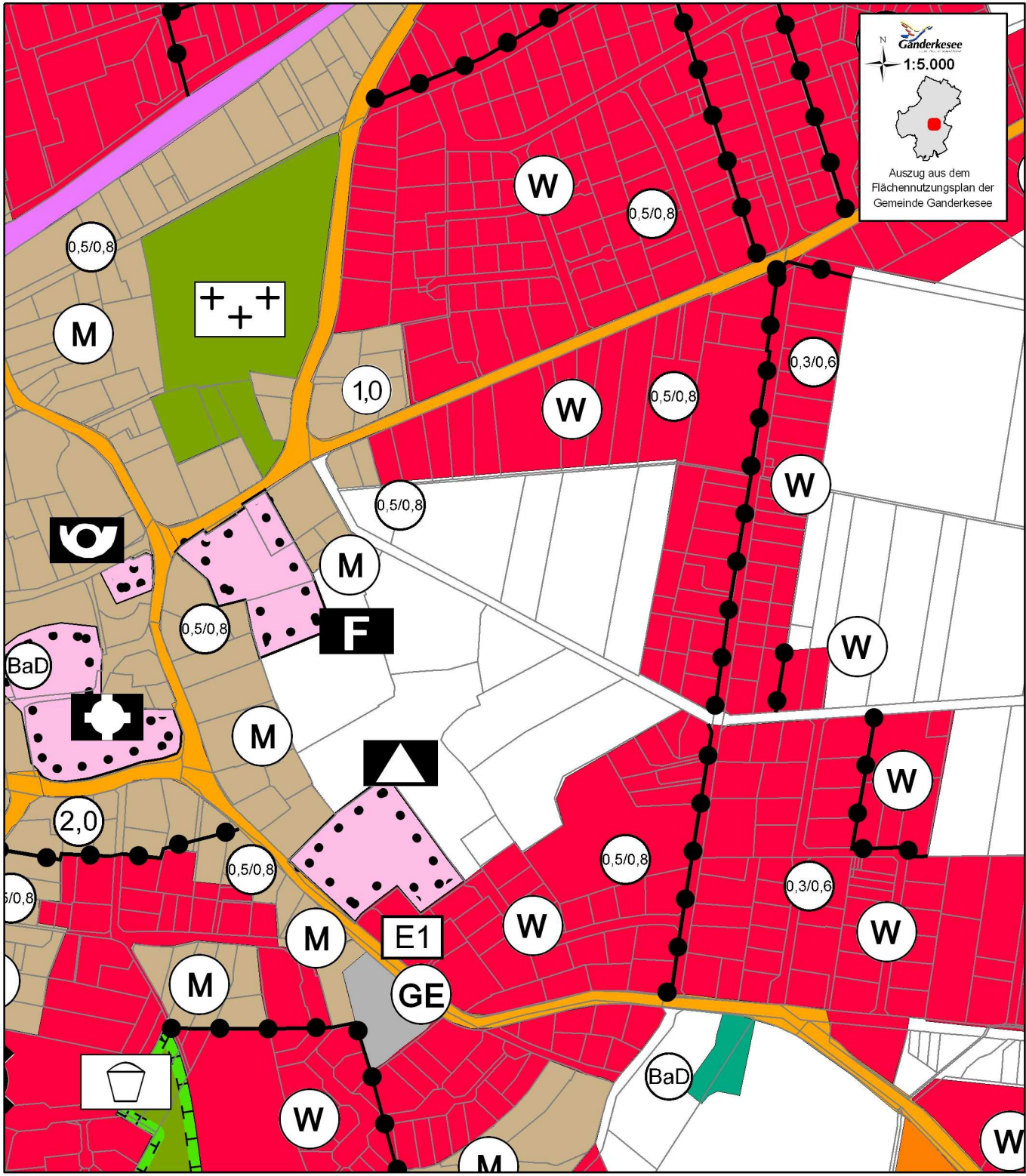
Planung:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	58.929 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.277 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (G + R)	1.625 m ²
Anpflanzflächen für Gehölze	1.823 m ²
Erhaltungsflächen für Gehölze mit Ergänzungspflanzung	262 m ²
gesamt	63.916 m²

ANLAGEN

- Luftbilddarstellung des Geltungsbereiches, 1 Blatt A4, 1:2.000.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee, 1 Blatt, A4, 1:5.000 (Auszug).





Planzeichenerklärung Darstellungen

Art der baulichen Nutzung

W	Wohnbauflächen
U	Gemischte Bauflächen
DO	Dorfgebiete
O	Gewerbliche Bauflächen
GE	Gewerbegebiete
GI	Industriegebiete

E1 Nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die nicht wesentlich störend sind
E2 Nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind
E3 Nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind
S Sonderbauflächen
GO Sonstige Sondergebiete

Zweckbestimmung:
Seniorenzentrum für Wohnen, Rehabilitation und Pflege

Reitsport	Reitsport
Erholung und Fremdenverkehr	Erholung und Fremdenverkehr
Wind	Windenergieanlagen
Reithalle und Reiterpension	Reithalle und Reiterpension
Gaststätte	Gaststätte
Erholungsheim	Erholungsheim
Reithalle	Reithalle
Ausflugs-Gaststätte, Hotel	Ausflugs-Gaststätte, Hotel
Ausflugs-Gaststätte	Ausflugs-Gaststätte
Schulungszentrum	Schulungszentrum
Wochenendhäuser	Wochenendhäuser
Freibad	Freibad
Freizeitzentrum	Freizeitzentrum
Flugplatz	Flugplatz
Sport- u. Freizeitanlage	Sport- u. Freizeitanlage
Abschleppdienst	Abschleppdienst
Ferienhäuser	Ferienhäuser
Schlachthof	Schlachthof
Motel	Motel

Maß der baulichen Nutzung

2,0	Geschosflächenzahl obere und untere Grenze z.B.: 0,3/0,7
0,4	Geschosflächenzahl z.B.: 0,4
5,0	Baumassenzahl z.B.: 5,0

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Öffentliche Verwaltungen	Öffentliche Verwaltungen
Schule	Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Post	Post
Feuerwehr	Feuerwehr
Altenpflegeheim	Altenpflegeheim
Kindergarten	Kindergarten
Jugendheim- oder herberge	Jugendheim- oder herberge
Kinderheim	Kinderheim
Hallenbad	Hallenbad
Theater	Theater

Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Straßenverkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Parkfläche	Öffentliche Parkfläche
Bahnen	Bahnen
Luftverkehrsflächen	Luftverkehrsflächen
Flughafen	Flughafen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

Elektrizität	Elektrizität
Gas	Gas
Wasser	Wasser
Abwasser	Abwasser

Grünflächen

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage	Parkanlage
Sportplatz	Sportplatz
Spielplatz	Spielplatz
Badeplatz, Freibad	Badeplatz, Freibad
Friedhof	Friedhof
Campingplatz	Campingplatz
Trimm-Dich Bahn	Trimm-Dich Bahn

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Staatsforst	Staatsforst
Privat- oder Körperschaftswald	Privat- oder Körperschaftswald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichnung

Gemeindegrenze

Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R	Hochwasserrückhaltebecken
U	Überschwemmungsgebiet
SW	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
SW	Schutzgebiet Grund- und Quellwassergewinnung
W	Wasserschutzgebiet III B

Flächen für die Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

O	Umgrenzung Flächen für Anpflanzung
SW	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Maßnahmen für Naturschutz
L	Landschaftsschutzgebiet
ND	Naturdenkmal
LB	Geschützter Landschaftsbestandteil

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Baudenkmal	Baudenkmal
Bodendenkmal	Bodendenkmal
Grabhügel	Grabhügel
Steingrab	Steingrab
Burg	Burg
Landwehr	Landwehr

Sonstige Planzeichen

X	mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden
—	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
—	Schlagkreis der Sauerogasbohrung
—	Erdgasbohrung
—	Bauschutzbereich für die Luftverkehrsflächen