

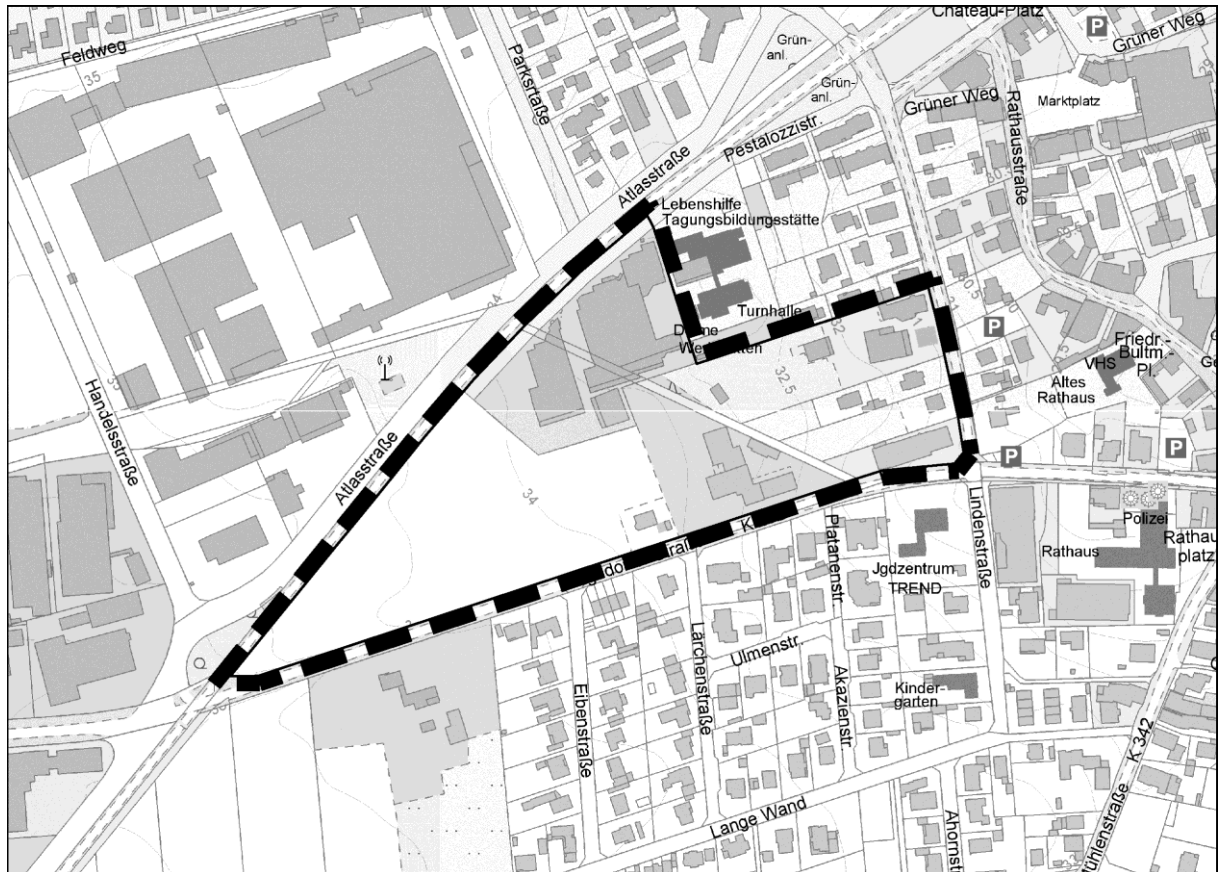
# GEMEINDE GANDERKESEE

## Bebauungsplan Nr. 243 - Ganderkesee

(nördl. Bergedorfer Straße / westl. Lindenstraße / südl. Bahntrasse)

ABSCHRIFT

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

**plan**  
kontor städtebau

Ehnrnstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
Email: [info@plankontor-staedtebau.de](mailto:info@plankontor-staedtebau.de)

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Verfahren	3
3	Lage und Bestand	4
4	Planungsvorgaben	6
5	Bauliche Nutzung	7
5.1	Art der Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Überbaubare Flächen, Bauweise	8
6	Grünflächen	8
7	Verkehr	9
7.1	Bestand	9
7.2	Planung	10
8	Immissionen	11
8.1	Immissionen durch Gewerbelärm	11
8.2	Immissionen durch Verkehrslärm	13
8.3	Immissionen durch Sportlärm	17
9	Natur und Landschaft	18
9.1	Bestand	18
9.2	Auswirkungen der Planung	20
9.3	Artenschutz	22
10	Infrastruktur	23
11	Denkmalschutz	24
12	Altlasten	24
13	Flächenbilanz	25
14	Hinweise	25
15	Verfahrensvermerke	26

## 1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Ein Bereich in der Ortslage von Ganderkesee, die relativ nah an zentralen Einrichtungen wie dem Rathaus und dem Bahnhof liegt, wird mit diesem Bebauungsplan eine bauliche Nachverdichtung einerseits als ergänzende Grundstücksnutzung, andererseits als Neubebauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche vorbereitet.

Damit soll die Nutzung von innerörtlichen Baulandreserven ermöglicht werden, die innerhalb der Ortslage bestehen und die durch die Eigentümer mit einzelnen Bauvorhaben genutzt werden können. Insbesondere soll aber eine freie Fläche, die sog. „Köhlerwiese“, nun z.B. auch mit Geschosswohnungsbau bebaut werden können. Während an verschiedenen anderen Stellen im Gemeindegebiet der Schwerpunkt der Wohnbebauung im Bereich Ein- bis Zweifamilienhäuser gelegt wurde, sollen hier Flächen zur Bebauung auch mit Mehrparteienhäusern vorbereitet werden.

Insgesamt gesehen handelt es sich aber um einen Bereich, der wegen der vorhandenen Nutzungen im Gebiet aber auch in dessen Umgebung, einer gemischten Nutzung zugeführt werden soll, da sowohl nicht wesentlich störendes Gewerbe, aber auch Wohnen an diesem Standort in der Ortslage städtebaulich sinnvoll sind.

## 2 VERFAHREN

### Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 243 dient der Innenentwicklung von Ganderkesee durch Bebauung einer unbebauten bzw. nur teilweise bebauten Fläche an der Bergedorfer Straße innerhalb der Ortslage. Es werden damit Möglichkeiten der Nachverdichtung und der baulichen Entwicklung mit Funktionen geschaffen, die der Lage im Ort für gemischte Nutzungen, aber auch intensiver Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau entsprechen. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

### §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Änderung Bebauungsplan Nr. 243	Festgesetzte Grundfläche MI 2 bei GRZ 0,55, zulässige Grundfläche 5.927 qm MI 1 bei GRZ 0,35, zulässige Grundfläche 13.955 qm Andere Bebauungspläne der Innenentwicklung werden im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang nicht aufgestellt oder geändert.

Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 19.882 qm also < 20.000 qm
-------------------	---

### §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt Änderung Bebauungsplan Nr. 243	Festsetzung von Wohngebieten und Mischgebieten begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
Bedingung erfüllt	ja

### §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)
Inhalt Änderung Bebauungsplan Nr. 243	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Bedingung erfüllt	ja

## 3 LAGE UND BESTAND

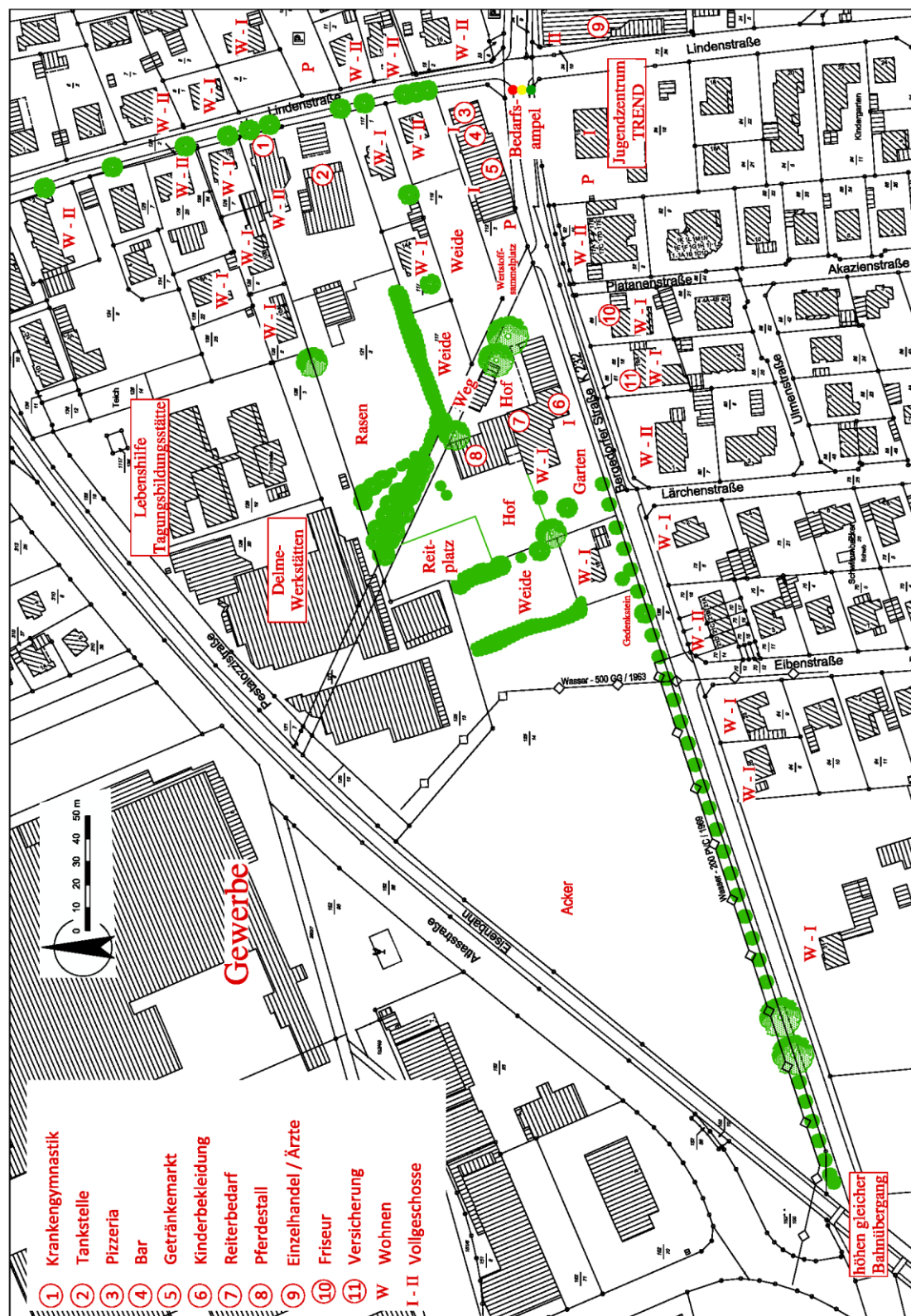
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 243 kann als zentrale Ortslage bezeichnet werden, auch wenn unmittelbar südwestlich der Außenbereich mit der offenen Landschaft beginnt. Das Rathaus, der Bahnhof und viele andere Versorgungseinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Bergedorfer Straße (K 232), im Osten durch die Lindenstraße und im Norden durch die Bahnlinie Bremen-Osnabrück begrenzt.

Südlich parallel zur Bahnlinie verläuft die Pestalozzistraße an der sich die Einrichtungen der Lebenshilfe mit Ausbildungs- und Werkstattgebäuden befinden. Die Pestalozzistraße endet hier in einer Sackgasse am Werkstatthof. An der Lindenstraße sind verschiedene Nutzungen in überwiegend eingeschossigen Gebäuden anzutreffen. Neben Wohnnutzung, die auf fast jedem Grundstück vorhanden ist, befindet sich hier u.a. Gastronomie, Einzelhandel (Getränke), eine Tankstelle und eine Physiotherapiepraxis. Die östlichen Teile dieser Grundstücke werden als Garten oder als Weide genutzt, daran schließt sich westlich eine Hofstelle an, auf der noch Pferde gehalten werden. In dem größeren Altbau wird daneben auch Einzelhandel (Reitbedarf, Second hand Textilien) betrieben und gewohnt. Zu dieser Hofanlage gehören als Außenanlagen ein Reitplatz, Weide- und Gartenflächen. An der Nordseite der Bergedorfer Straße endet die Bebauung dort mit einem Einfamilienhaus. Das Dreieck, das von der Bahntrasse und der Bergedorfer Straße gebildet wird, wird zur Zeit noch ackerbaulich genutzt („Köhlerwiese“). Nach Süden wird diese Fläche von einer Baumreihe begrenzt.

In der Umgebung an der Lindenstraße und Bergedorfer Straße befindet sich zum größten Teil Wohnnutzung. Nordwestlich des Plangebietes schließen sich jenseits der Bahn und der parallel verlaufenden Atlasstraße Gewerbegebiete an.

## Übersichtsplan Nutzungen im Plangebiet und Umgebung



## 4 PLANUNGSVORGABEN

### Flächennutzungsplanung

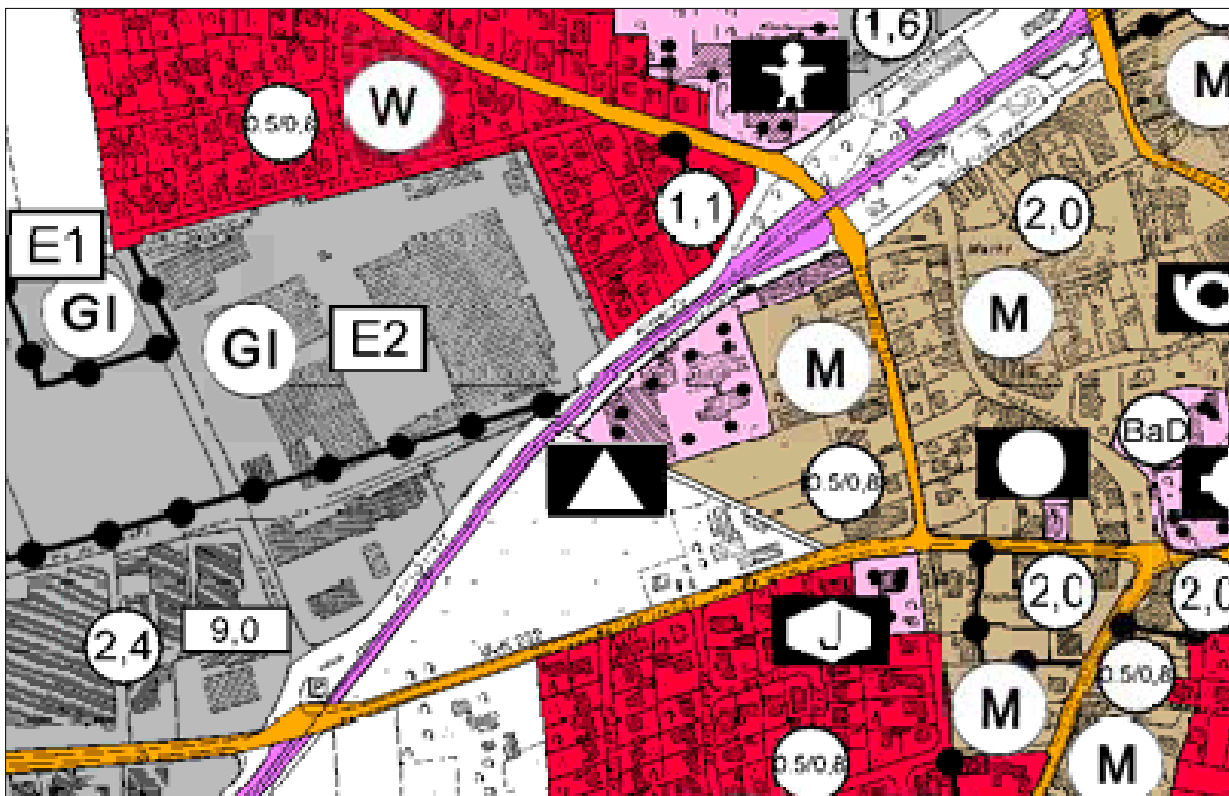
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das Plangebiet im Bereich der Lindenstraße als gemischte Baufläche dargestellt. An der Pestalozzistraße befindet sich eine Darstellung von Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“. Der Bereich der sog. „Köhlerwiese“ hat im Flächennutzungsplan keine Bauflächendarstellung erhalten, es gilt hier die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft.

Durch die Planung werden als Art der Nutzung im Geltungsbereich Mischgebiete festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen also teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Da die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Umsetzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)





## **5 BAULICHE NUTZUNG**

### **5.1 ART DER NUTZUNG**

Als bauliche Nutzung werden im gesamten Geltungsbereich Mischgebiete festgesetzt. Dies entspricht zum einen dem Bestand im östlichen Bereich des Plangebietes, wo Wohnen und Gewerbe nebeneinander vorhanden sind. Auch die Einrichtungen der Delme-Werkstätten bilden einen Teil dieser gemischten Nutzung. Zum anderen entspricht diese Nutzungsart auch der Funktion des Gebietes innerhalb der weiter betrachteten Ortslage zwischen gewerblicher Nutzung im Norden und Wohnnutzung südlich der Bergedorfer Straße. Es handelt sich hier um den Übergang zwischen diesen Nutzungsarten. Die Lage an der Bergedorfer Straße mit überörtlicher Bedeutung bietet sich aufgrund der guten Erreichbarkeit und dem möglichen Kundenverkehr für die Zulässigkeit von Gewerbe an. Die Nähe zur Ortsmitte mit verschiedenen Infrastruktureinrichtungen und Geschäften macht das Plangebiet aber auch für Wohnnutzung attraktiv, da viele Wege zu Fuß oder mit dem Rad erledigt werden können.

### **5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich die Planung an der lockeren Baustruktur in der Umgebung des Plangebietes an der Lindenstraße und der Bergedorfer Straße. Diese Strukturen sollen im Plangebiet fortgesetzt werden, so dass sich hier ebenfalls ein lockeres bauliches Ortsbild ergibt.

Es wird eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 zugelassen. Dies entspricht mehr der Dichte der benachbarten Wohngebiete. Eine bauliche Nachverdichtung auf den bereits bebauten Grundstücken ist auch bei dieser Vorgabe noch möglich.

Größerer Spielraum bei der Nachverdichtung wird durch die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses gegeben. In den Mischgebieten bietet sich damit auch die Möglichkeit unterschiedlicher Nutzungen auf den verschiedenen Ebenen und es eröffnet die Möglichkeit des Geschosswohnungsbaus auf drei Ebenen (zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss). Analog dazu wird die zulässige Geschossfläche mit 0,7 festgesetzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ von 0,7 ermöglicht eine volle Ausnutzung der zulässigen Grundfläche in zweigeschossiger Bauweise. Mit der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,6 können auch die erforderlichen Stellplätze, Garagen und Zufahrten etc. errichtet werden, deren Bedarf bei gewerblicher Nutzung oder im Geschosswohnungsbau etwas größer sein kann als z.B. in Einfamilienhausgebieten.

Von dieser allgemeinen Plankonzeption abweichend wird für den Bereich der Delme-Werkstätten (MI 2) eine höhere GRZ zugelassen, da hier bereits baulicher Bestand vorhanden ist, durch den das Baugrundstück zu einem größeren Teil überbaut wurde. Daher wird hier eine GRZ von 0,55 festgesetzt. Mit der nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitungsmöglichkeit kann das Grundstück bis zu 80 % versiegelt werden. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur wird hier auf die Festsetzung der

Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit einer Geschossflächenzahl verzichtet. Stattdessen erfolgt die Festsetzung zur möglichen Höhenentwicklung durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhe mit 10 m. Damit wird gewährleistet, dass die Höhenentwicklung etwa dem der zweigeschossigen Bebauung entspricht, die in der Nachbarschaft zulässig ist, aber auf den Nachweis der Geschossfläche und der Vollgeschosse kann verzichtet werden.

### **5.3 ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt so, um flexible Möglichkeiten für die Standortwahl von Gebäuden und der späteren Grundstücksteilung zu gewähren.

Entlang der Bergedorfer Straße wurde die dort verlaufende Baugrenze dort festgesetzt, wo der errechnete Lärmwert von 64 dB(A) erreicht wird (siehe dazu Kap. 8).

Zu berücksichtigen ist eine unterirdische Wasserleitung, die das Plangebiet quert und die nicht mit Gebäuden überbaut werden darf. Die überbaubare Fläche wird daher hier geteilt.

Fast im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten und sie dürfen nicht länger als 50 m sein. Dies entspricht der Bebauung in der Umgebung an der Lindenstraße und Bergedorfer Straße. Bis auf die Gebäude der Delme-Werkstätten trifft dies auch auf den Gebäudebestand im Plangebiet zu.

Da die Gebäude der Delme-Werkstätten bereits Längen über 50 m aufweisen, wird für diesen Bereich (MI 2) eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m erlaubt. Mit Grenzabstand ist jedoch auch hier zu bauen.

## **6 GRÜNFLÄCHEN**

Innerhalb des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz vorgesehen, um Raum für Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Freiraum vorzuhalten. Die Gemeinde hat festgestellt, dass klassische Kinderspielflächen wohl zunächst in den ersten Jahren eines Neubaugebietes genutzt werden, sich dann aber oft die Ansprüche an öffentliche Flächen verändern. Dann werden Aufenthaltsmöglichkeiten für verschiedene Generationen mit mehr oder weniger umfangreichem Mobiliar (z.B. Bänke) nachgefragt und von der Bewohnerschaft genutzt. Da im vorliegenden Plangebiet auch damit zu rechnen ist, dass die Bewohner im Geschosswohnungsbau neben den privaten Balkonen auch den Aufenthalt in einer Grünanlage zu schätzen wissen, wird daher auch die Zweckbestimmung Parkanlage für die Grünfläche festgesetzt.

Durch die Grünfläche wird die Bergedorfer Straße mit der verlängerten Pestalozzistraße verbunden, so dass sie auch für Bewohner benachbarter Gebiete fußläufig gut zu erreichen ist.



In Verlängerung des Gemeindeweges, der zur Erschließungsstraße mit Wendeanlage ausgebaut werden soll, befindet sich ein gemeindeeigenes Flurstück mit Gehölzbestand, das als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Die Gemeinde wird hier den Gehölzbestand sichern.

## **7 VERKEHR**

### **7.1 BESTAND**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Teil der Gemeindestraße Pestalozzistraße. Über diese Straße werden die Delme-Werkstätten erschlossen. Die unbebaute Ackerfläche kann von dieser Straße, die hier ohne Wendeanlage endet, ebenfalls angefahren werden. Die Straße ist ca. 6 m breit mit Bitumen befestigt und weist auf der Südseite einen etwa 2 m breiten Fußweg auf.

Im östlichen Plangebiet befindet sich außerdem noch ein schmaler Gemeindeweg, der nur etwa 3 m breit mit Bitumen befestigt ist und der in einem 5,5 m breiten Flurstück verläuft. Über diesen Weg werden rückwärtige, überwiegend wenig genutzte Teile von Grundstücken an der Lindenstraße und an der Bergedorfer Straße erschlossen. Der Weg endet ebenfalls ohne Wendeanlage an einer Gehölzfläche. Die Einmündung des Weges in die Bergedorfer Straße im Bereich der Platanenstraße ist relativ spitzwinklig und daher fahrtechnisch ungünstig ausgebildet.

Die intensiver bebauten Grundstücksteile werden von der Gemeindestraße Lindenstraße und der Kreisstraße 232 Bergedorfer Straße aus erschlossen. Die klassifizierte Straße verläuft hier innerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD). An der Westspitze des Plangebietes quert die Bergedorfer Straße die Bahnlinie, die das Plangebiet im Norden begrenzt, höhengleich. Der Bahnübergang ist beschränkt.

Die Fußwege der Lindenstraße sind relativ schmal, insbesondere der westliche Weg wird durch die vorhandenen Lindenbäume stellenweise stark eingeengt. Die Nebenanlagen an der Bergedorfer Straße können von Fußgängern und Radfahrern gemeinsam genutzt werden, getrennte Bewegungsbereiche für diese Verkehrsteilnehmer sind allerdings nicht vorhanden.

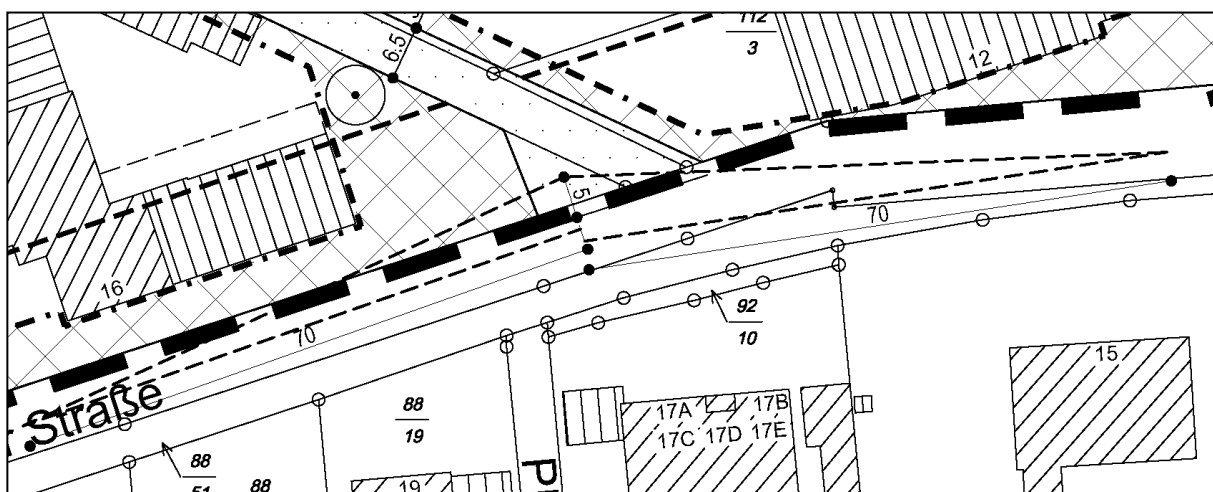
Die Lindenstraße liegt etwa 200 m Luftlinie vom Bahnhof Ganderkesee entfernt; zum unbebauten Teil des Plangebietes beträgt die Entfernung etwa 500 m, so dass auch dieser in fußläufiger Entfernung liegt. Die Nord-West-Bahn (NWB) bedient diesen Bahnhof im Stundentakt in Richtung Bremen und Osnabrück. An der Bergedorfer Straße befindet sich eine Bushaltestelle, an der Busse in Richtung Birkenheide und in die Ortsmitte fahren. Die im fußläufigen Einzugsbereich (Radius 600 m) gelegene Haltestelle "Bergedorfer Straße" wird neben der Bürgerbuslinien 220 von den Linien 244 und 247 bedient, deren Angebot auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist.

## 7.2 PLANUNG

Der größte Teil des Plangebiets kann weiter über die vorhandenen Straßen erschlossen werden. Dazu können auch neue Zufahrten zur Bergedorfer Straße angelegt werden. Zur weiteren Erschließung des Baugebietes wird die Pestalozzistraße am nördlichen Rand des Geltungsbereiches in das Gebiet verlängert und endet dort in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m. In diesem Neubaustück können auch öffentliche Stellplätze untergebracht werden.

Die Pestalozzistraße endet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m, so dass Müllfahrzeuge hier gefahrlos wenden können.

Zur besseren Erschließung der hinteren Grundstücksteile im östlichen Plangebiet ist ein Ausbau des Gemeindeweges auf 6,5 m und eine Wendeanlage vorgesehen. Im Einmündungsbereich wird außerdem eine verkehrstechnisch günstigere Aufweitung so vorgesehen, dass ein gefahrloser Anschluss an die Bergedorfer Straße hergestellt werden kann. Die erforderlichen Sichtdreiecke können hier freigehalten werden, wie die folgende Abbildung (ohne Maßstab) zeigt.



Im Bereich der „Köhlerwiese“ wird durch die Grünanlage und die Anlage eines neuen 3 m breiten Fuß- und Radweges eine verbesserte Durchlässigkeit vom östlichen Ortsrand zur Ortsmitte hergestellt. Diese schwächeren Verkehrsteilnehmer sind nun nicht mehr auf die Benutzung der Atlasstraße, die durch gewerblichen Verkehr geprägt ist, angewiesen, sondern können von der Bergedorfer Straße über die neue Verbindung zur Pestalozzistraße den Chateau-du-Loir-Platz und den Marktplatz erreichen. Den Einmündungsbereich dieses Fuß- und Radweges sollen auch Bewohner der benachbarten Grundstücke mit dem Kfz nutzen können, so dass ein kleines Stück als Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt ist. Eine Durchfahrt zur Pestalozzistraße ist für Kfz nicht möglich.

Alle privaten Stellplätze in der nach NBauO erforderlichen Anzahl sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Bei der Planung der Zufahrten ist der zu erhaltende Baumbestand an der Bergedorfer Straße zu berücksichtigen.

## 8 IMMISSIONEN

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Jede Nutzung im Nahbereich der gewerblichen Nutzung und der umliegenden Verkehrsanlagen kann auch erheblich durch den Lärm beeinträchtigt sein. Dies gilt naturgemäß besonders für die Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die Emissionsquellen heranrückt.

Andererseits ist es auch die Aufgabe der Gemeinde, dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und besonders in der Ortsmitte in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen: nicht zuletzt auch, um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

In ihrer planerischen Abwägung hat die Gemeinde die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten, Lösungen zur Vermeidung oder Minimierung der Belastungen zu prüfen und ggfs. einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren.

Bei der vorliegenden Planung sind die verschiedenen Lärmquellen von Verkehrswegen und gewerblichen Nutzungen, die auf das Plangebiet einwirken können, getrennt zu betrachten und jeweils unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sowie der Ziele der Planung in die Abwägung einzustellen.

Um die Immissionssituation sachgerecht in die Planung einstellen zu können, wurde die Bonk-Maire-Hopmann GbR beauftragt, gutachterlich die Gewerbe- und Verkehrslärmemissionen zu ermitteln und für die Planung eines Mischgebietes zu beurteilen. Im Folgenden werden die Ergebnisse des Gutachtens zusammengefasst. Das vollständige Gutachten ist bei der Gemeindeverwaltung einzusehen. (*Schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Bergedorfer Straße – Gemeinde Ganderkesee, BMH Bonk-Maire-Hopmann GbR, Garbsen, 19.09.2015*)

### 8.1 IMMISSIONEN DURCH GEWERBELÄRM

Bei der Festsetzung von Mischgebieten ist zu prüfen, ob damit erhebliche Immissionskonflikte in Bezug auf die vorhandene gewerbliche Nutzung ausgelöst werden. Zum einen muss geprüft werden, ob eine gemischte Nutzung in die Nähe bestehender und planungsrechtlich abgesicherter gewerblicher Nutzungen rücken kann. Zum anderen ist sicherzustellen, dass die Nutzung der Gewerbebetriebe in der Nähe des Plangebietes weiter im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit möglich ist, auch wenn nun neue Immissionspunkte in die Nähe rücken.

Neben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dient zur Beurteilung von Auswirkungen aus Gewerbelärm die Technische Anleitung Lärm 1998 (TA Lärm), der eine normkonkretisierende Bedeutung zukommt.

	<b>DIN 18005 Orientierungswerte</b>		<b>TA Lärm Immissionsgrenzwerte</b>	
	tags	nachts	tags	nachts
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	55 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
<b>Mischgebiet</b>	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
<b>Gewerbegebiete</b>	65 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)

Die Geräuschemissionen der an das Plangebiet angrenzenden Flächen wurden entweder nach Festsetzungen von flächenbezogenen Schalleistungspegeln in verschiedenen Bebauungsplänen (z.B. B-Plan Nr. 151, B-Plan Nr. 150) oder bei unbeplanten Innenbereichslagen durch fachgerecht gewählte Emissionsansätze berücksichtigt.

Betrachtet wurden ebenfalls die innerhalb des Plangebietes befindlichen Gewerbebetriebe wie die Delme-Werkstätten, die Tankstelle an der Lindenstraße oder der Getränkemarkt an der Bergedorfer Straße. Die Emissionswerte wurden hier anhand von betriebsbezogenen Daten ermittelt und dienen der summarischen Betrachtung innerhalb dieser Bauleitplanung.

Zunächst wurden die Immissionen ermittelt, die von außerhalb in das Plangebiet eindringen (Pläne in der Anlage 4 des Gutachtens). Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete bereits im unmittelbaren Nahbereich der nördlichen Grenze eingehalten werden und in weiten Teilen des Plangebietes auch die Werte für Allgemeine Wohngebiete bezogen auf diese Emissionsquellen eingehalten werden.

Bei der Betrachtung der Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes zeigt sich, dass es auf den Betriebsgrundstücken in der Nähe der emittierenden Anlagen zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte kommen kann (Pläne in der Anlage 6 des Gutachtens). Erhebliche Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind weniger zu verzeichnen. Es handelt sich hier um Bestandsnutzungen in Gemengelagen. Bei Nutzungsänderungen oder Neubauten in diesem Einzugsgebiet wird im Einzelfall zu entscheiden sein, ob Nutzungen zulässig sind oder nicht (gem. § 15 BauNVO). Südlich der Delme-Werkstätten wurde diese Situation bereits planerisch berücksichtigt, in dem der hier benachbarte Bereich, der etwas mehr mit Lärm belastet ist, als Fläche für eine Regenrückhalteanlage festgesetzt wurde, so dass hier keine Wohnnutzung stattfinden wird.

Obwohl in der Art der Datenerhebung der verschiedenen Emissionsquellen nicht vergleichbar wurde auch eine Gesamtbetrachtung der Lärmsituation bzgl. Gewerbelärm angestellt. Hier zeigt sich, dass insbesondere im Bereich der unbebauten „Köhlerwiese“ im Vergleich zu den Einzelbetrachtungen „Gewerbelärm von außen“ und „Gewerbelärm von innen“ auf weiteren Flächen Lärmbelastungen im

Bereich zwischen 55 -60 db(A) erreicht werden. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden aber auch bei dieser Betrachtung in nur sehr geringem Maße in den nördlichen Randbereichen und in der Nähe der Delme-Werkstätten überschritten.

Insgesamt zeigt sich also, dass die vorhandene Gewerbelärmsituation den geplanten Nutzungen in Mischgebieten nicht entgegensteht. In einer Gesamtbetrachtung beschreiben die Gutachter auch, dass die Lärmsituation im Plangebiet vorrangig vom Verkehrslärm bestimmt wird (s.u.).

Umgekehrt betrachtet, ergeben sich bei der Bebauung der „Köhlerwiese“ nun neue Immissionspunkte, die bei Veränderungen in den nördlich gelegenen Gewerbegebieten zu berücksichtigen sind. Allerdings schafft die Gemeinde hier eine Abstufung in der innerörtlichen Nutzung, denn südlich der Bergedorfer Straße liegen Allgemeine Wohngebiete (Bebauungsplan Nr. 26), die als mögliche Immissionsorte bisher bereits zu berücksichtigen waren. Die nun ermöglichte gemischte Nutzung hat einen geringeren Schutzanspruch und wirkt sich so nicht erheblich auf bereits eingeschränkte gewerbliche Nutzungen aus.

## 8.2 IMMISSIONEN DURCH VERKEHRSLÄRM

Das Plangebiet ist Verkehrslärm von den das Gebiet umgebenden Straßen sowie von der direkt nördlich verlaufenden Bahnstrecke Bremen-Wildeshausen ausgesetzt:

Für die Straßen liegen Daten aus Verkehrserhebungen aus 2013 und 2014 vor. In die Berechnung eingestellt wurden jeweils Prognosewerte, die eine 10 %ige Steigerung für die zukünftige Verkehrsentwicklung berücksichtigen. Korrekturwerte für „laute“ Straßenbeläge oder Steigungen wurden nicht in die Berechnung eingestellt. Es gilt auf allen berechneten Straßen eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

**Tabelle 2 - Durchschnittliche, Tägliche Verkehrsstärken**

Straße	DTV <sub>2014</sub> [Kfz/24h]	Lkw-Anteil	DTV <sub>Prognose</sub> [Kfz/24h]
Lindenstraße	5.286	6 %	5.815
Atlasstraße	2.751	4 %	3.026
Handelsstraße	722	21 %	794
Pestalozzistraße	713	2 %	784
Industriepark	500	20 %	550

**BMH**  
**BWH**

Bonk - Maire - Hoppmann GbR  
Geräusche - Erschütterungen - Bauakustik  
Beratende Ingenieure

Für die Bahnstrecke, auf der nur Personenverkehr der NWB verkehrt, wurden tags 32 Fahrten und vier Fahrten in der Nacht in die Berechnung aufgenommen (Streckengeschwindigkeit 80 km/h, Zuglängen 100 m; beides konservative Annahmen). Ein Zuschlag für den höhengleichen Bahnübergang sowie der sog. „Schienenbonus“ wurden berücksichtigt.

Die Berechnung erfolgte ohne Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude, d.h. unter der Annahme der freien Schallausbreitung.

Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet (s. Tabelle unten) entlang der Bergedorfer Straße und der Lindenstraße in einer Tiefe von etwa 25 - 30 m zur jeweiligen Fahrbahnmitte überschritten werden. Direkt an den Straßen werden Werte von etwa 65 dB(A) erreicht. (Pläne in der Anlage 3 des Gutachtens)

Aufgrund dieser Ergebnisse wurde zunächst geprüft, ob eine Wohnnutzung im Plangebiet überhaupt unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes zugelassen werden sollte. Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Straßenverkehrslärm noch zu vertreten sind, kann auf verschiedene Regelwerke zurückgegriffen werden. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung). Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Vorschriften mit Normcharakter (BlmSch-Verordnungen) und die darin enthaltenen Regelungen für die planende Gemeinde ein höheres Gewicht besitzen als eine DIN-Vorschrift. Dies gilt speziell für die 16. BlmSchV, die höhere Immissionspegel als die DIN 18005 für zulässig erklärt. Während die DIN 18005 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung liefert, liegt der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung beim Bau von neuen Straßen.

	<b>Orientierungswerte DIN 18005 für Verkehrslärm</b>		<b>Immissionsgrenzwerte 16. BlmSchV</b>	
	tags	nachts	tags	nachts
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49 dB(A)
<b>Mischgebiet</b>	60 dB(A)	50 dB(A)	64 dB(A)	54 dB(A)

Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, ohne dass konkrete Gesundheitsgefährdungen befürchtet werden müssten. Diese Werte werden im Plangebiet nur in den äußersten Randbereichen an den Straßen überschritten.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit wurde in die Betrachtung einbezogen, dass tags die Werte für Mischgebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, nur in den Randbereichen des Gebietes überschritten werden. Im weit überwiegenden Teil des Plangebietes liegen tags/nachts Werte unter 60/50 dB(A) vor. Es sind also Bereiche, die bei Ausweisung eines Mischgebietes als unproblematisch gelten.

Für die belasteten Bereiche ist zu prüfen, in wie weit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern. Entlang der innerörtlichen Straße scheidet die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen aus, da sämtliche Grundstücke Zuwegungen direkt von den Straßen aufweisen oder aufweisen werden. Das Neubaugebiet auf der „Köhlerwiese“

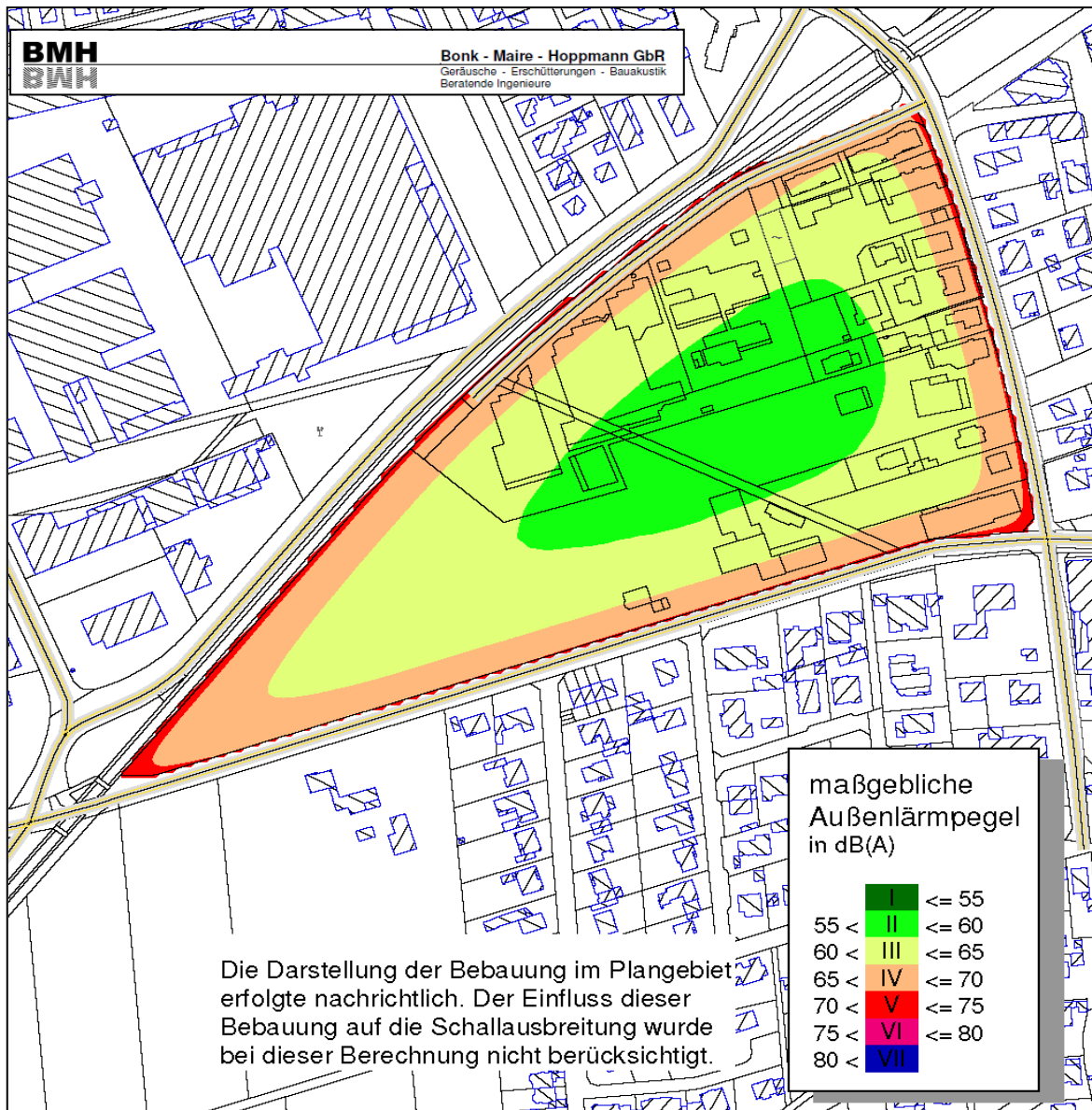
soll Teil der gewachsenen Ortslage werden und nicht hinter einer Lärmschutzwand verschwinden. Mit der Bebauung erst in einem größeren Abstand zu beginnen, würde bedeuten, innerörtliche Baulandreserven ungenutzt liegen zu lassen. Aus diesen Gründen nutzt die Gemeinde die Möglichkeit zum Schallschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Werte zur Nachtzeit vertretbar ist.

Die Gutachter haben daher errechnet, welche Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau bei der Ausbildung von Außenbauteilen anzuwenden sind, um für einen ungestörten Aufenthalt in den Gebäuden zu sorgen. Für das Plangebiet wurden die Lärmpegelbereiche II - IV errechnet. Darüber hinaus ist bei Schlafräumen sicherzustellen, dass dieses Schalldämmmaß auch bei Zuführung von Frischluft gewährleistet bleibt. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Beurteilungspegel entlang der Straßen zur Nachtzeit vertretbar ist. Dazu wurde eine textliche Festsetzung in die Satzung aufgenommen. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen sind damit zwar höher als in unbelasteten Bereichen, können aber noch als zumutbar gelten, da diese Einstufung vielfach in innerörtlichen Bereichen anzutreffen ist.

Bezüglich der Festsetzungen der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen wurde die Lärmsituation ebenfalls berücksichtigt. So wurden die Baugrenzen entlang der Straßen, die als wesentliche Lärmquellen identifiziert wurden auf die errechnete 64 db(A)-Linie gesetzt, d.h. dass bauliche Nutzungen nur in den schwächer belasteten Teilen zulässig sind.



Auch die Nutzung von ungeschützten Freisitzen wurde in den verlärmten Bereichen, in denen die Mischgebietswerte überschritten werden, eingeschränkt. Dort dürfen direkt zur Lärmquelle solche Freisitze, die auch der ruhigen Erholung dienen sollen, nicht ausgerichtet werden. Gerade an der Bergedorfer Straße ist damit eine Südausrichtung von z.B. Balkonen direkt an der Straße nicht zulässig. In der überbaubaren Fläche handelt es sich nur um einen 14 m breiten Streifen, der von dieser Beschränkung zugunsten des Lärmschutzes betroffen ist.



Darstellung der errechneten Lärmpegelbereiche zur Anwendung der DIN 4109

### **8.3 IMMISSIONEN DURCH SPORTLÄRM**

Die Gemeinde hat außerdem prüfen lassen, ob durch ein neues Baugebiet in einem Mischgebiet die zukünftige Entwicklung der südwestlich des Plangebietes liegenden Sportanlagen eingeschränkt werden könnte. Dabei wurde festgestellt, dass die Emissionen, die von dieser (erweiterten) Sportanlage ausgehen, bereits jetzt von dem südlich der Bergedorfer Straße gelegenen Allgemeinen Wohngebiet als nächstem Immissionsort bestimmt werden. Unter der Annahme der so möglichen Emissionen von den Sportanlagen werden im Plangebiet sogar die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (WR) von 50 d b(A) tags und 35 dB(A) nachts unterschritten. Eine Rückwirkung städtebaulicher Planungen im betrachteten Plangebiet auf Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Sportanlagen ist insoweit nicht festzustellen.

## **9 NATUR UND LANDSCHAFT**

### **9.1 BESTAND**

Im Osten handelt es sich bei dem Plangebiet überwiegend um innerörtliche bebaute Gebiete, deren Freiflächen, soweit nicht gewerblich genutzt, als Gärten und im hinteren Bereich als Weiden angelegt sind. Darin befindet sich einzelner Gehölzbestand, der teilweise kleine Gruppen oder Hecken bildet. Dieser Bereich wird im Westen von einer Wallhecke zur freien Ackerfläche abgegrenzt. Diese Wallhecke wurde im Zusammenhang mit dem Neubau des Gebäudes Bergedorfer Straße 18 angelegt und ist etwa 30 Jahre alt.

An der Lindenstraße und an der Bergedorfer Straße sind Baumreihen vorhanden. Der Bereich der Delme-Werkstätten ist vollständig bebaut.

#### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Im Herbst 2015 wurden die Biotopie im Plangebiet kartiert. Diese ist in der folgenden Abbildung ersichtlich.

#### **Boden**

Es handelt sich um Pseudogley Podsol. Von der Planung ist kein kulturhistorisch wertvoller Eschboden betroffen. Im östlichen und nördlichen Teil des Planungsgebietes sind bereits größere versiegelte Flächen vorhanden.

#### **Wasser**

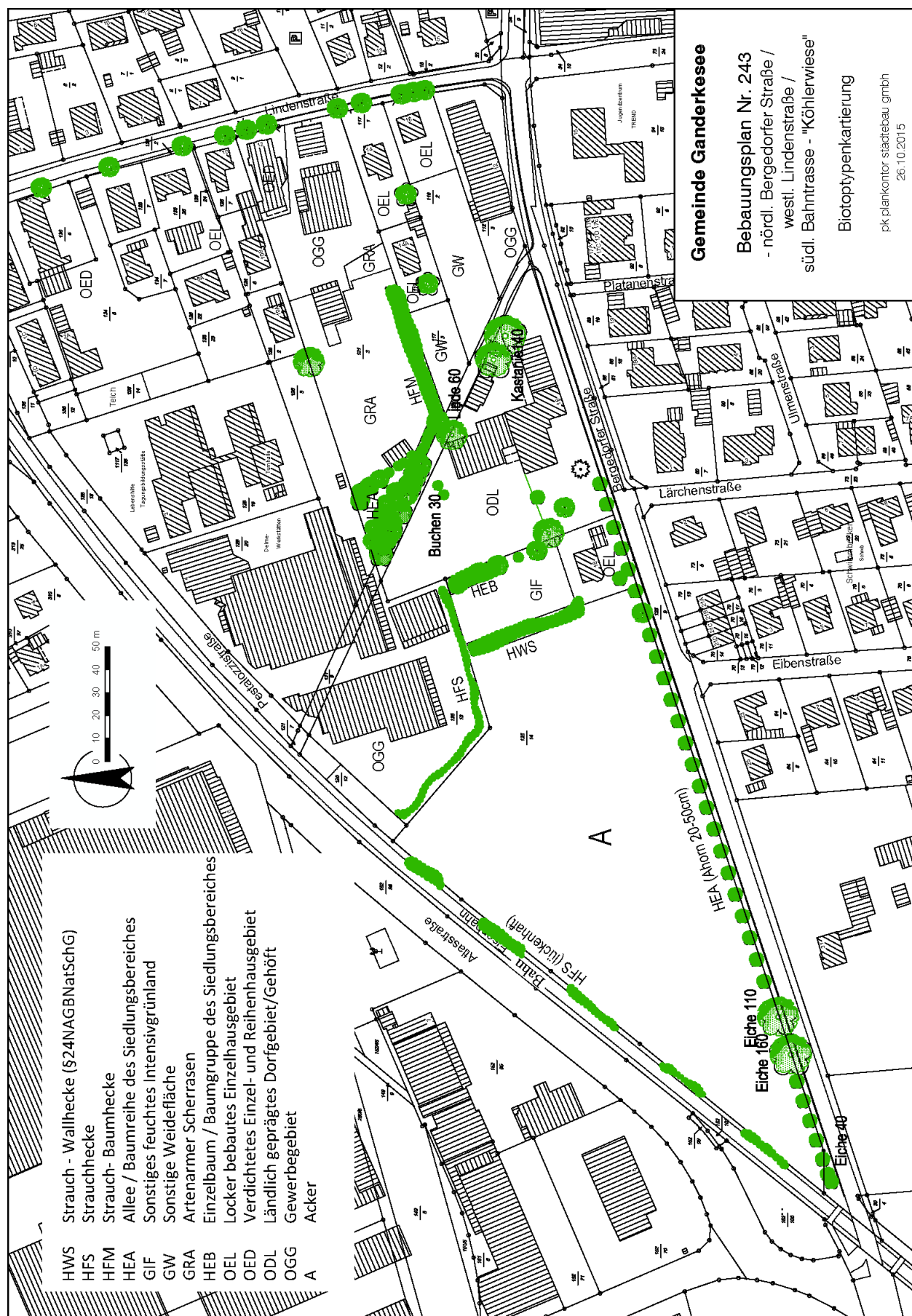
Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

#### **Klima/Luft**

Es handelt sich um einen innerörtlichen Bereich. Auch die nicht bebaute Ackerfläche hat keine besondere Funktion in Bezug auf Klima/Luft.

#### **Landschaft**

Es handelt sich um einen innerörtlichen Bereich, der durch Bebauung, Gärten und einige Freiflächen geprägt ist. Die Ackerfläche liegt sowohl innerhalb der Bebauung, bildet aber auch den Übergang zur freien Landschaft, die sich südwestlich des Plangebietes anschließt. Für das Ortsbild prägend sind die Baumreihen entlang der Bergedorfer Straße und der Lindenstraße.

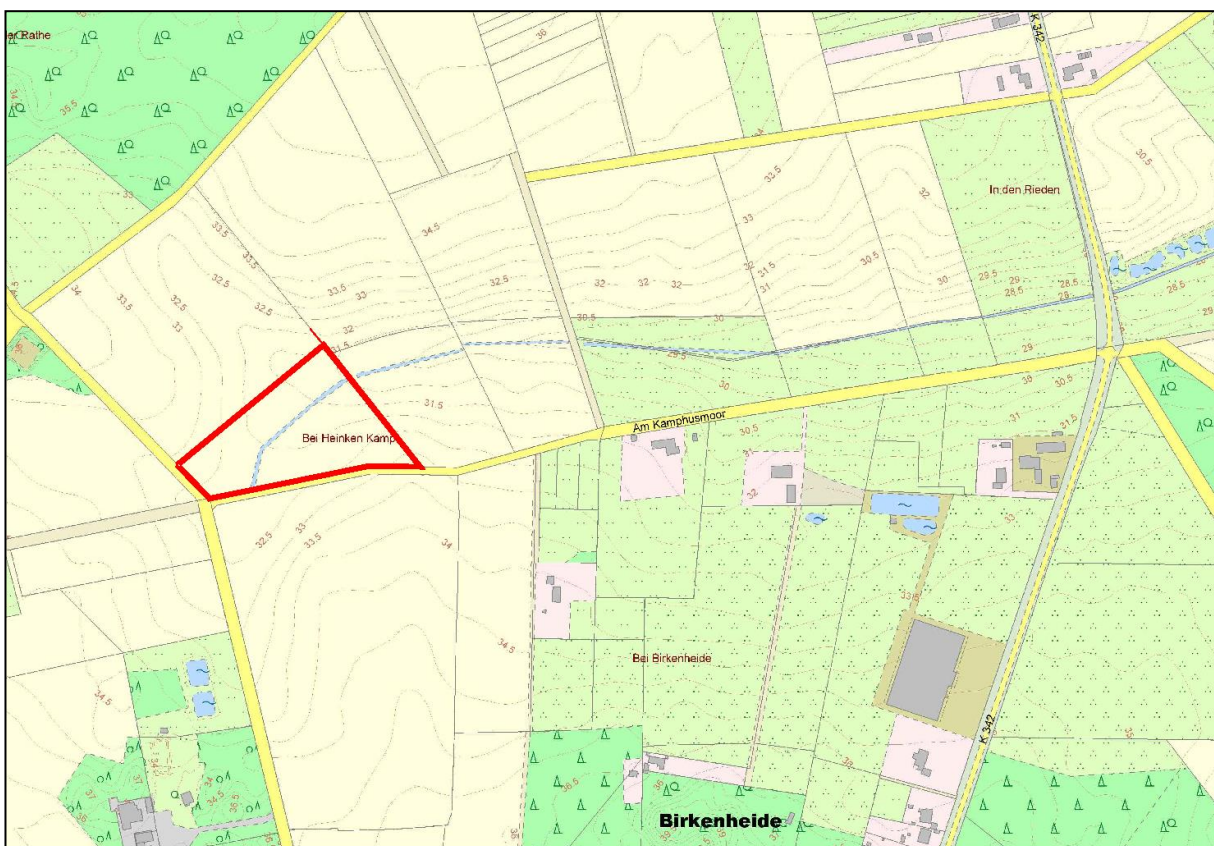


## 9.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Darüber hinaus sind Teile des Plangebietes als im Zusammenhang bebaute Bereiche zu definieren, in denen bereits Baurechte bestehen. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Regelungen der Naturschutzgesetzgebung ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Durch die Planung wird allerdings die Beseitigung einer Wallhecke (gem. § 24 NAGBNatSchG) an der Ostseite der Ackerfläche vorbereitet. Es handelt sich nicht um eine historische Wallhecke in einer durch Landwirtschaft geprägten Kulturlandschaft, sondern um eine innerörtliche Lage, so dass die Wallhecke in ihren Funktionen eingeschränkt ist. Die Wallhecke hat eine Länge von 53 m.

Als Ersatz für die Beseitigung dieser Wallhecke ist eine Neuanpflanzung in Zusammenhang mit einer Gesamtmaßnahme vorgesehen, die die Gemeinde zur Renaturierung der Dumbbäke-Niederung durchführt. Die Lage der Fläche und die vorgesehenen Maßnahmen sind auf den folgenden Abbildungen ersichtlich.







Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden im Plangebiet Regelungen zum Erhalt vorhandener Gehölze aufgenommen. Es handelt sich um die Baumreihe entlang der Bergedorfer Straße, aber auch um Gehölze im Bereich der Hofstelle und den als Weide genutzten Flächen. Zum Schutz der Bäume ist bei baulichen Maßnahmen ein Abstand von mind. 5 m vom Stamm des Baumes zu halten.

Der geplante Fuß- und Radweg soll zwischen den beiden größeren Eichen auf die Bergedorfer Straße stoßen, so dass diese erhalten werden können. In diesem Fall sowie bei allen evtl. erforderlichen Zufahrten sind Beeinträchtigungen der Bäume im Wurzel- oder Kronenbereich möglichst durch geeignete technische Maßnahmen zu vermeiden.

### 9.3 ARTENSCHUTZ

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Rahmen der nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gebotenen Erforderlichkeitsprüfung daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Einschlägig ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG, der dem Schutz besonders geschützter Arten und streng geschützter Arten gilt. Darunter fallen die im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten sowie alle europäischen Vogelarten. Lediglich nach nationalem Recht geschützte Arten fallen nicht darunter.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten

Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

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

Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Ist eine Verschlechterung zu befürchten können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten



Im vorliegenden Plangebiet ist alter Gehölz- und Gebäudebestand derart vorhanden, dass das Vorhandensein geschützter Arten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) möglich ist.

Bei der Fällung von Bäumen und Entfernung von Gebäuden ist eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten denkbar. Um dies zu vermeiden, sollten Fäll- und Abrissaktionen außerhalb der Brutzeiten vorgenommen werden, so dass keine Nester oder Quartiere besetzt sind oder es ist gutachterlich eine Unbedenklichkeit der Maßnahmen nachzuweisen. Sofern dies eingehalten wird, steht das o.g. Verbot einer Umsetzung der Planung nicht entgegen.

Durch solche Einzelmaßnahmen wird außerdem die ökologische Funktion des hier zu betrachtenden räumlichen Zusammenhanges nicht erheblich beeinträchtigt. Es bleiben geeignete Habitatstrukturen im Plangebiet und seiner Umgebung vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden können.

## 10 INFRASTRUKTUR

Alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen können bei der Verlängerung der Pestalozzistraße und von der Bergedorfer Straße bzw. Lindenstraße in das Plangebiet hinein geführt werden.

Damit erfolgt eine Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikations-einrichtungen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse zum Schmutzwasserkanal in den angrenzenden Straßen.

Durch das Plangebiet verlaufen zwei unterirdische Wasserleitungen, die im Plan durch das Planzeichen „unterirdische Versorgungsleitung“ aufgenommen wurden. Dazu wurden jeweils Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurden jeweils Schutzstreifen von 4 m bzw. 3 m beachtet, so dass die Leitungen nicht durch Überbauung gefährdet werden. Die Anlage von Zufahrten oder von Parkplätzen kann erfolgen, solange die Zugänglichkeit der Leitungen gewährleistet bleibt.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist durch den Generalentwässerungsplan der Gemeinde Ganderkesee sowie durch weitere Untersuchungen im Plangebiet bekannt, dass das im Gebiet auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser nur teilweise vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann, da die Bodenverhältnisse dies nicht überall zulassen. Für den östlichen Teil des Plangebietes, etwa bis Bergedorfer Straße 16, ist die Entwässerung für Neubebauung über Versickerung möglich. Für die bereits bebauten Grundstücke funktioniert die Entwässerung durch Anbindung an den vorhandenen Regenwasserkanal. Für den westlichen Teil des Plangebietes, insbesondere die neu zu bebauende „Köhlerwiese“, wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die Sammlung des Regenwassers in einer Regenrückhaltanlage südlich der Delme-Werkstätten vorsieht. Die Fläche für die Regenrückhaltanlage ist im Bebauungsplan als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwas-

serrückhaltung“ festgesetzt. Das Wasser dort gesammelte Wasser wird dem Regenwasserkanal gedrosselt zugeleitet.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen aber auch des periodischen Bedarfs ist durch die innerörtliche Lage besonders gut gegeben. Auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind gut zu erreichen; so ist z.B. das Schulzentrum in Luftlinie nur etwa 500 m vom Plangebiet entfernt.

## **11 DENKMALSCHUTZ**

Das Referat Archäologie des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege sowie der Landkreis Oldenburg haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass das Plangebiet aufgrund seiner topographischen Lage ein erhöhtes archäologisches Potential aufweist. Es wurden daraufhin Suchschnitte durch das Gelände gezogen, deren Befunde das vermutete Potential bestätigt haben. Die gesamte Fläche ist daher grundsätzlich ein gem. Nds. Denkmalschutzgesetz unter Schutz stehendes Bodendenkmal. Da sich das geplante Baugebiet aufgrund seiner innerörtlichen Lage besonders gut zur Entwicklung als Wohnstandort eignet und auch keine anderen Belange gegen die Planung sprechen, soll allerdings nicht von der Planung abgesehen werden. Um jedoch weitergehende Informationen über das Bodendenkmal zu erhalten, ist eine Sicherungsgrabung erforderlich. Es ist daher zwischen Gemeinde, Flächeneigentümer und dem Landesamt für Denkmalpflege vereinbart worden, dass vor Baubeginn das Gebiet in verschiedenen Grabungsfeldern untersucht wird, um Funde zu bergen und zu sichern. Die Ausgrabung findet im Frühjahr 2016 statt.

## **12 ALTLASTEN**

Kenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten liegen der Gemeinde nicht vor. Bei baulichen Veränderungen im Bereich der Tankstelle sind ggfs. Untersuchungen über Altlasten im Boden anzustellen.

Bei einer Luftbildauswertung in Bezug auf Rüstungsaltlasten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde für das Plangebiet im Juni 2015 festgestellt, dass keine Bombentrichter erkennbar sind. Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte konnten nicht getroffen werden.

## 13 FLÄCHENBILANZ

MI 1	39.871 qm
MI 2	10.777 qm
Verkehrsflächen	3.911 qm
Fuß- und Radweg	250 qm
Grünfläche öffentl.	1.423 qm
Regenrückhaltung	1.702 qm
Gesamt	57.934 qm

## 14 HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. 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 vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** gem. § 44 Abs.1 BNatSchG ist folgendes zu beachten:

### Fledermausschutz:

Vor Entfernung von Gehölzen oder Gebäuden, die potenziell Lebensraum für Fledermäuse sein können, ist ganzjährig durch Prüfung von fachkundiger Seite zu prüfen, ob Quartiere und Nester zerstört werden könnten. Ggfs. kann die Baugenehmigungsbehörde das Anbringen von Ersatzquartieren fordern.

### Vogelschutz

Die Entfernung von Gehölzen, die potenziell Lebensraum für Vögel sein können, ist von Mitte März bis Mitte Juli nicht zulässig. Davon kann ggfs. abgesehen werden, wenn in dem genannten Zeitraum fachgutachterlich eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit bescheinigt wird.

Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Bauamt der Gemeindeverwaltung Ganderkesee eingesehen werden.

## 15 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 243 öffentlich in der Zeit vom 21.03.2016 bis zum 21.04.2016 ausgelegen.

Ganderkesee, den 07.07.2016

gez. A. Gerken-Klaas

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 243 in der Sitzung am 16.06.2016 beschlossen.

Ganderkesee, den 07.07.2016

gez. A. Gerken-Klaas

.....

Bürgermeisterin