

Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 249 „Westlich zum Altengraben“

Ortsteil Schönmoor

nach § 13 b BauGB



Begründung

Juni 2019

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	4
1.3 Beschreibung des Plangebietes	4
1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.5 Planungsrahmenbedingungen	5
2. Ziele und Zwecke der Planung.....	6
2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	8
2.2 Klimaschutz	9
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	9
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	9
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	10
3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	11
3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	15
3.1.5 Ergebnisse der 1. erneuten Auslegung nach § 4a (3) BauGB	16
3.1.6 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB	18
3.1.7 Ergebnisse der erneuten eingeschränkten Auslegung nach § 4a (3) BauGB	19
3.2 Belange der Erschließung	22
3.3 Belange des Immissionsschutzes	22
3.3.1 Verkehrslärm	22
3.3.2 Gewerbelärm	24
3.3.3 Geruchsemissionen	25
3.4 Baugrund und Versickerungsfähigkeit	26
3.5 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	28
3.5.1 Bestand	28
3.5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	30
3.5.3 Maßnahmen zur Eingriffsregelung	31
3.6 FFH-Verträglichkeit	32
3.7 Artenschutzprüfung ASP	33
3.8 Belange des Kinderspiels	35
3.9 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	35
3.10 Belange der Archäologie	36
3.11 Belange des Denkmalschutzes	37

3.12	Belange der Wasserwirtschaft	37
3.13	Kampfmittel und Altablagerungen	37
3.14	Belange der Landwirtschaft	37
4.	Inhalte der Festsetzungen	39
4.1	Art der baulichen Nutzung	39
4.2	Maß der baulichen Nutzung	40
4.3	Grünordnerische Festsetzungen, Regenrückhaltung, Wasserwirtschaft	41
5.	Ergänzende Angaben	43
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	43
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	43

Anlagen:

- technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes N. 249 „Westlich zum Altengraben“ in der Gemeinde Ganderkesee, Bremerhaven, 19.03.2018
- technologie entwicklungen und dienstleistungen GmbH, ted: Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Allgemeinen Wohngebietes westlich der Straße „Zum Altengraben“ in der Gemeinde Ganderkesee, Bremerhaven 24.05.2017
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten im Rahmen einer geplanten Bebauung Gemeinde Ganderkesee – Altengraben -, Oldenburg, 24.04.2018
- Igo Ingenieurbüro: Baugrunduntersuchung für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen B-Plan 249 „Westlich zum Altengraben“ Ganderkesee, 20.02.2018
- Landkreis Oldenburg, Schreiben vom 08.11.2018 zum Verfahren für die Aufstellung des B-Planes Nr. 249 „Westlich zum Altengraben“ bezüglich alter Genehmigungen der Sauen- und Ferkelhaltung auf der angrenzenden Hofstelle

0. Vorbemerkung

Der mit Novelle des Baugesetzbuches 2017 neu eingeführte § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) ermöglicht den Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Gemeinden können dabei Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S.d. § 19 (2) BauNVO bis zu einem Hektar für Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Grundstücke müssen an bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 249 grenzt unmittelbar westlich und nördlich an bebaute Grundstücke an. Die Größe der Allgemeinen Wohngebiete beträgt ca. 13.740 qm. Bei Grundflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,25 beträgt die Summe der Grundflächen im Plangebiet weniger als 10.000 qm.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 nach § 13b BauGB muss kein Umweltbericht angefertigt werden. Die Gemeinde Ganderkesee hat jedoch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt, die Entwicklung eines ca. 1,4 ha großen Allgemeinen Wohngebiets am nördlichen Rand der Ortslage Schierbrok, um die vorhandene Nachfrage nach Wohngrundstücken zu bedienen. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sollen überwiegend Grundstücke für klassische Einfamilien- und Doppelhäuser ausgewiesen werden. Am südlichen Rand (WA 1) des Plangebietes werden auch kleinere Mehrfamilienhäuser ermöglicht, in denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung als Mietwohnungsbau gefördert werden könnten.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 249 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), und das niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein reetgedecktes Wohnhaus mit Bauerngarten sowie Stellflächen und Nebengebäuden. Das Gebäude ist zu allen Seiten von Gehölzen umgeben. Diese bestehen aus Birken,

Zitterpappeln sowie Stieleichen. Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich ein Kinderspielplatz, der von Büschen und Bäumen umsäumt ist. Angrenzend zur Ackerfläche befinden sich Stieleichen.

Im Südosten bzw. Osten des Plangebietes wird auch die Straße „Zum Altengraben“ in den Geltungsbereich einbezogen. Die Straße ist bereits befestigt. Sie führt in südwestlicher Richtung zur Landesstraße L 867 (Nutzhorner Landstraße). Das Plangebiet ist damit auf kurzem Wege an das überörtliche Straßennetz angebunden. Am nördlichen Rand des Plangebietes liegt ein Graben (Neuenlander Kanal). Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Zuwegung „Zum Königsfarn“. An der Zuwegung steht eine prägende Stieleiche. Die Krone ragt etwa sechs Meter weit in das Plangebiet hinein.

Die im Süden und Osten angrenzende Wohnbebauung besitzt neuzeitliche Ziergärten mit zum Teil hoher Versiegelung und Rasenflächen. Die Gebäude sind eingeschossig. Westlich des Plangebietes befindet sich eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle mit mehreren Nebengebäuden. In einem der zu dieser Hofstelle gehörenden Gebäude werden Rinder gehalten. Der Betrieb, zu dem diese Tiere gehören, befindet sich in rund 1,2 Kilometern Luftlinie an der Gemeindestraße Hohenkamp. Die Hofstelle ist über den am westlichen Rand des Plangebietes gelegenen Weg „Zum Königsfarn“ erschlossen. Weiter westlich - in einer Entfernung von ca. 150 m – liegt ein Gewerbebetrieb/ Tischlereibetrieb.

1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Schierbrok, nördlich der Wohnbebauung an der Straße „Am Kamp“ und westlich der Wohnbebauung an der Straße „Weidenkamp“. Die Straße „Zum Altengraben“ wird in den Geltungsbereich einbezogen. Die östliche Parzellengrenze bildet den östlichen Rand des Plangebiets.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Flurstücke Nr. 89/27, 89/30 und 89/23 begrenzt. In westlicher Richtung schließt das Flurstück Nr. 87/8 an. Die östliche Grenze wird durch die Flurstücke Nr. 95/46, 92/12, 95/51, 95/52, 95/1, 95/28, 95/49 und 95/48 gebildet.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 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.

□ Flächennutzungsplan

Die im Plangebiet gelegenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen auf den angren-

zenden Flächen können dem nebenstehenden Ausschnitt entnommen werden. Da es sich bei dem Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 249 um ein Verfahren nach § 13b BauGB handelt, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) BauGB angepasst werden.

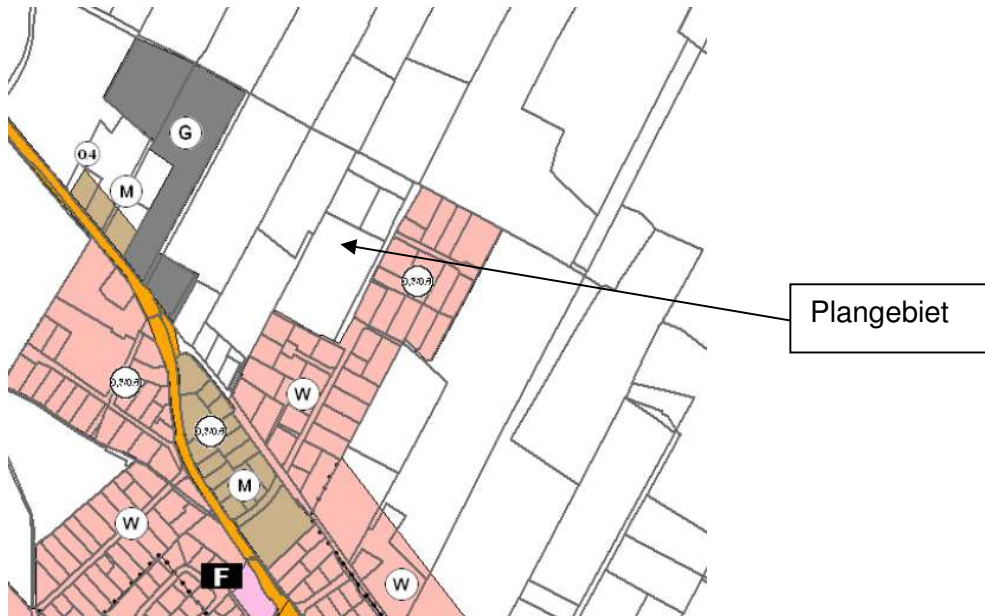


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee

❑ **Bebauungspläne, Planfeststellung**

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schöнемoor, am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches Altengraben, nördlich der Wohnbebauung an der Straße „Am Kamp“ und westlich der Wohnbebauung an der Straße „Weidenkamp“. Am östlichen Rand des Plangebietes wird die Straße „Zum Altengraben“ in den Geltungsbereich einbezogen. Bereits im Ortsentwicklungskonzept von 2008 waren die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 249 zur Siedlungsarrondierung ins Auge gefasst worden, wegen möglicher Immissionen des westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes aber nicht weiter verfolgt worden. Eine aktuelle Berechnung der Landwirtschaftskammer hat jetzt ergeben, dass die Grenzwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie für Allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten in einer Größenordnung von ca. 1,4 ha. Mit der Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete soll die vorhandene Nachfrage nach Wohngrundstücken bedient werden. In der Gemeinde Ganderkesee ist eine konstant hohe Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau und für kleinere Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen.

Nachdem zuletzt im Hauptort Ganderkesee und im Ortsteil Bookholzberg Flächen für die Entwicklung von Wohngebieten ausgewiesen wurden, erfolgt jetzt die Entwicklung in untergeordnetem Umfang in Altengraben und damit im Einzugsbereich des Haltepunktes Schierbrok. Ne-

ben den Flächen im Bebauungsplan Nr. 249 soll auch westlich des Schierbroker Mühlenweges zwischen Winkelweg und Föhreneck ein Baugebiet entwickelt werden (Bebauungsplan Nr. 251). Mit der Realisierung des Plangebietes wird die in fußläufiger Entfernung vorhandene Infrastruktur entsprechend genutzt und damit auch perspektivisch gesichert. Für den Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs steht im fußläufigen Einzugsbereich ein Vollsortimenter zur Verfügung. Zudem verfügt Schierbrok über einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterhin sind eine Tankstelle, eine Volksbank, eine Apotheke, ein Allgemeinarzt und ein Zahnarzt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ansässig.

Im Zukunftskonzept Wohnen der Gemeinde Ganderkesee wurde ein Zusatzbedarf von 2009 bis 2030 von rund 1.150 neuen Wohnungen festgestellt. Das entspricht jährlich rund 60 neuen, darunter auch kleineren Wohnungen (für kleinere Haushalte). Auch verdichtete Wohnformen sollten zugelassen werden. Die Ergebnisse des Zukunftskonzeptes werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 249 umgesetzt. Insbesondere werden mit dem WA 1 auch die Möglichkeiten für verdichtete Wohnformen (kleinere Mehrfamilienhäuser) geschaffen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in Anlehnung an die angrenzend vorhandene Bebauung getroffen. Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete werden gegliedert: Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 im westlichen und nördlichen Geltungsbereich sollen Grundstücke angeboten werden, die die vorhandene Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau bedienen können. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss bei Grundflächenzahlen von 0,25 (WA 2) und 0,4 (WA 4) zulässig. In die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 wird auch das vorhandene Wohnhaus einbezogen und damit planungsrechtlich abgesichert. Am östlichen Rand des Plangebietes sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 zusätzlich auch Doppelhäuser bei einer Grundflächenzahl von 0,3 zulässig. Im südlichen Bereich des Plangebietes – und damit im Eingangsbereich in das Plangebiet – werden im Bereich der WA 1 auch kleinere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser ermöglicht. Hier dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung als Mietwohnungsbau gefördert werden könnten. Die Grundflächenzahl wird hier auf 0,4 begrenzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Zum Altengraben“. Die Straße ist bereits vorhanden und befestigt. Inwieweit die Straße auszubauen ist, werden die Ergebnisse der Ausbauplanung zeigen. Die Straße „Zum Altengraben“ führt in südwestlicher Richtung zur Landesstraße L 867 (Nutzhorner Landstraße). Das Plangebiet ist damit auf kurzem Wege an das überörtliche Straßennetz angebunden. Ausgehend von der Straße „Zum Altengraben“ wird ein Erschließungsring in das Plangebiet hinein gelegt.

Die vorhandenen Grünstrukturen am nordöstlichen Plangebietsrand sowie die westlich daran angrenzenden Freiflächen werden von der Bebauung ausgespart und als öffentliche Grünfläche überlagernd mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der am südöstlichen Rand des Plangebietes bereits vorhandene Kinderspielplatz wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich abgesichert und nach Westen erweitert.

Insgesamt bietet sich eine Entwicklung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet aufgrund der guten Erschließung und der umliegend bereits vorhandenen Wohnbebauung besonders an.

Zudem verfügt Schierbrok über eine gute infrastrukturelle Ausstattung (z.B. Vollsortimenter, Bahnhaltepunkt, Kindergarten, Grundschule). Einen besonderen Abwägungsbelang stellt der Immissionsschutz dar. Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zur westlich befindlichen ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle, zu den Baulichkeiten eines ehemaligen Tischlereibetriebes, zur Bahnstrecke Bremen - Oldenburg und zur Landesstraße L 867 (Nutzhorner Landstraße). Es wurde daher zur Entwurfsfassung ein Schallgutachten zum Verkehrslärm erarbeitet und in den Planunterlagen berücksichtigt. Auch Berechnungen zur Geruchssituation und zur Gewerbelärmsituation liegen vor und werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) BauGB angepasst.

2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Gemeinde Ganderkesee hat daher analysiert, inwieweit Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 249 darstellen können. Die Gemeinde Ganderkesee ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Alternativflächen in Gebieten nach § 30 oder § 34 BauGB im Bereich Altengraben/ Schönemoor zur Verfügung stehen, die geeignet wären, ein vergleichbares hochwertiges innerörtliches Baugebiet zu entwickeln. Es stehen nur einzelne Grundstücke zur Verfügung, wobei die Gemeinde Ganderkesee auf die Verfügbarkeit dieser Grundstücke keinen direkten Einfluss hat. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Ganderkesee gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere größere bauliche Entwicklung

im Bereich Altengraben/ Schönemoor bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit nicht zur Verfügung stehen.

2.2 Klimaschutz

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.

Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete schließen unmittelbar an bestehende Wohngebiete an. Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zu zahlreichen Infrastrukturangeboten und Einzelhandelseinrichtungen. Damit wird eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstruktur festgelegt und in Folge dessen der Ausstoß von Treibhausgasen verringert. Die meisten Einrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung oder können mit dem Fahrrad erreicht werden. Das Erschließungskonzept ermöglicht eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden kann. Diese Ausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen. Der Bahnhof Schierbrok befindet sich ca. 850 Meter Wegeentfernung südlich des Plangebietes und ist Haltepunkt der Regionalbahnlinie Bremen – Oldenburg. Das Plangebiet ist damit gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden, so dass der Individualverkehr verringert werden kann.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die folgenden Punkte erörtert:

- Beschädigung der Straße „Zum Altengraben“ durch Baufahrzeuge – Kostenfrage für die Erneuerung der Straße
- Geschosshöhe der geförderten Wohnungen; Einfügen in das Ortsbild, Verschattung anderer Häuser

- Kosten des Schmutzwasserkanals für die Altanlieger
- Verzicht der Erschließung über die Straße „Zum Königsfarn“; Kauf der Straße „Zum Königsfarn“
- Schutz des denkmalgeschützten Hauses im Plangebiet in Bezug auf die Bauarbeiten
- Gerüche aus der benachbarten Tierhaltung (z.B. Gülle), auch Probleme hinsichtlich der Geräusche (z.B. Fütterung des Tierbestandes am Abend). Mögliche Beschwerden durch Neuanlieger
- Breite des Gehölzstreifens (Grenze zwischen dem Bebauungsgebiet und der Straße „Zum Königsfarn“)
- Plangebietsalternativen
- zukünftige Parkmöglichkeiten
- Versorgung mit Breitband – Telekommunikation im Plangebiet

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen vorgetragen:

- Der Landkreis Oldenburg hat darauf hingewiesen, dass es aufgrund der an den Betrieb heranrückenden Wohnbebauung zu gegenseitigen Beeinträchtigungen kommen könnte.

Von der Landwirtschaftskammer wurde eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung erstellt, um zu prüfen, wie sich das Bebauungsplangebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darstellt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der maximale Wert im Plangebiet 2 % der Jahresstunden beträgt. Der für Allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legende Wert von 10 % der Jahresstunden wird damit deutlich unterschritten. Geruchsimmissionen im Plangebiet stehen der Planung nicht entgegen.

- Der Landkreis Oldenburg hat auf denkmalpflegerische Notwendigkeiten hingewiesen: Eine Prospektion sei nicht auszuschließen (z.B. Raster von Suchschnitten), ggf. seien fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabungen notwendig.

Die Ausführungen wurden in der Begründung ergänzt.

- Der Landkreis Oldenburg hat Hinweise zum Schutz der Bäume (Kronen, Wurzeln) und zu Schutzvorschriften vorgebracht.

Die Ausführungen wurden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

- Der Landkreis Oldenburg hat Hinweise zum Brandschutz/ zur Löschwasserversorgung vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Der OOWV hat Hinweise zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sowie zur Löschwasserversorgung und zur Ausführungsebene vorgebracht. Zudem sollte geprüft werden, ob ein Pumpwerksneubau im Plangebiet erforderlich ist.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt. Das Erfordernis eines Pumpwerksneubaus wurde im Zuge der Erschließungsplanung überprüft. Es ist nicht erforderlich.

- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf Emissionen der Landesstraße L 867 hingewiesen.

Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

- Der Entwässerungsverband Stedingen hat auf das Verbandsgewässer II. Ordnung am nördlichen Plangebietsrand hingewiesen und Hinweise auf Räumstreifen und zur Versickerung von Oberflächenwasser vorgebracht.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Parallel zum Gewässer wurde ein 6 m breiter Räumstreifen berücksichtigt. Durch ein Fachbüro wurden Aussagen zur Oberflächenentwässerung vorgenommen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Die Polizeiinspektion Delmenhorst/ Oldenburg hat Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht.
- Der Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen hat Hinweise zur ÖPNV Erschließung vorgebracht.

Die Begründung wurde um den Hinweis ergänzt.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat Hinweise zur Gefahrenerforschung, zu Kampfmitteln und zur Luftbildauswertung vorgebracht.

Eine Luftbildauswertung hat stattgefunden. Das LGLN hat mit Schreiben vom 12.09.2018 mitgeteilt, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Ein Kampfmittelverdacht habe sich nicht bestätigt. Die Begründung wurde um diese Aussagen ergänzt.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungen im Plangebiet hingewiesen.

Ein Hinweis auf die Leitungen wurde in der Begründung ergänzt.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Bürger haben auf den landwirtschaftlichen Betrieb westlich des Plangebietes hingewiesen. Die von dem Betrieb ausgehenden Immissionen würden mit Sicherheit die maßgeblichen Grenzwerte für WA-Gebiete überschreiten. Maßgeblich sei der vorhandene Viehstall. Daneben sei ein Ferkelstall vorhanden, der jederzeit erneut belegt werden könne. Es bestehe Bestandsschutz. Es gäbe einen Hofnachfolger. Auch von der Flächenbewirtschaftung gingen Emissionen aus, die im Gutachten zu berücksichtigen seien.

Von der Landwirtschaftskammer wurde eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung erstellt, um zu prüfen, wie sich das Bebauungsplangebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darstellt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der maximale Wert im Plangebiet 2 % der Jahresstunden beträgt. Der für Allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legende Wert von 10 % der Jahresstunden wird damit deutlich unterschritten.

Die von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Flächennutzung ausgehenden Emissionen sind von den Bewohnern hinzunehmen. Es handelt sich dabei um typische Geruchsbelastungen einer landwirtschaftlich geprägten Gegend. Das gilt sowohl für die „Altanwohner“ als auch für zukünftige Bewohner des Plangebietes. Eine Einstellung der Gülle- und Rindermistausbringung in das landwirtschaftliche Gutachten war nicht erforderlich.

Der Sachverhalt bezüglich des angesprochenen Ferkelstalls wurde vom Landkreis Oldenburg geprüft. Der Landkreis Oldenburg hat mit Schreiben vom 08.11.2018 mitgeteilt, dass der angesprochene Stallanbau 1969 als Schweinestall durch den Landkreis genehmigt wurde und zwar für ein sog. geschlossenes System mit 6 Sauenständen, 2 Buchten für Absatzferkel und 6 Buchten für Mastschweine, soll heißen, die selbst erzeugten Ferkel sind seinerzeit bis zur Schlachtreife gebracht worden. Hieraus folgt, dass es sich keinesfalls um einen reinen Ferkelaufzuchtstall gehandelt hat.

Ohne dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen weitere Erläuterungen zum angedachten Mastverfahren enthalten, muss davon ausgegangen werden, dass das Stallgebäude für die Ferkelaufzucht umgebaut werden muss. (beispielsweise andere Fütterungseinrichtungen, andere Entlüftungsanlage, Umbauten im Zusammenhang mit der Haltungsform im Gülle- oder Einstreuverfahren, etc.). Eine reine Ferkelaufzucht, die heutigen Anforderungen genügen muss, würde damit weitergehende und anderen Anforderungen an das Stallgebäude bzw. die neue Nutzung stellen als an die ehemals ausgeübte Nutzung als geschlossenes System, so dass sie nicht verfahrensfrei im Sinne von § 60 Abs. 2 Nr. 1 NBauO durchführbar wäre. Mithin wird die Genehmigungsfrage neu aufgeworfen. Hieraus folgt zugleich, dass schon deshalb hier ein Ferkelaufzuchtstall keinen Bestandsschutz genießen kann, da im Regelfall nur genehmigte Nutzungen den baurechtlichen Bestandsschutz für sich beanspruchen können.

Aber selbst wenn man davon ausgehen müsste (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.03.2009 – 3 S 1467/07), dass sich eine reine Ferkelaufzucht noch in der Variationsbreite des ehemals genehmigten Schweinestalles bewegen würde, sprechen die Gesamtumstände des Einzelfalles für das Erlöschen des Bestandsschutzes aufgrund folgender Tatsachen:

- Nach Belegen und Einlassungen erfolgte eine Einstellung der Sauenhaltung mit Ferkelaufzucht 1995/96.
- Hinweis in der genehmigten Bauzeichnung vom August 2011 aus dem Verfahren aus dem Jahre 2011 (unser Az. 2571-11-05) auf „Ehem. Schweinestall“
- Nach den eingereichten Fotos heutige Nutzung des Schweinestalles als Abstellfläche.

Insbesondere der zeitliche Verlauf der Unterbrechung der Stallnutzung von mindestens 22 Jahren (1996 bis 2018), der sicherlich auch auf die geschilderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist, verbunden mit der Angabe aus dem Verfahren 2571-11-05, führen zu dem Schluss, dass im Verlauf der Jahrzehnte nicht mehr ernstlich beabsichtigt war, die Nutzung als Schweinestall wieder aufzunehmen. Dem steht auch nicht die Tatsache entgegen, dass die alten Stalleinrichtungen (noch) nicht ausgebaut worden sind. Das hat der Landkreis bereits bei einer Vielzahl von Betrieben feststellen können, die die Tierhaltung (endgültig) ganz oder teilweise aufgegeben haben.

Im Ergebnis geht der Landkreis davon aus, dass sich die Legalisierungswirkung der 1969 erteilten Baugenehmigung durch eigenes Verhalten auf „andere Weise“ im Sinne der obergerichtlichen Rechtsprechung erledigt hat, mithin der eingeforderte Bestandsschutz untergegangen ist.

Die Gemeinde Ganderkesee hat die Ausführungen des Landkreises Oldenburg nachvollzogen und schließt sich den Ausführungen an. Es besteht kein Bestandsschutz für die frühere Sauen- und Ferkelhaltung. Landwirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Es waren über die bereits gutachterlich betrachteten Immissionen aus dem verpachteten Stallgebäude hinaus, keine weiteren Immissionen gutachterlich zu berücksichtigen.

- Bürger haben angemerkt, dass das Fledermausvorkommen bei der Bauplanung beachtet werden müsse. Bei einer Messung aus dem Juli 2018 durch den NABU sei ein reger Flugverkehr durch Zwerg- und Breitflügelfledermäuse festgestellt worden. Die Anbringung von Fledermausnistkästen an der westlich des Baugebiets befindlichen geschützten Baumreihe würde eine gute Rückzugsmöglichkeit für vorhandene Fledermäuse bieten.

In der Artenschutzprüfung (Kapitel 3.7) werden die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz dargelegt. Der Hinweis zu § 39 wird zur Kenntnis genommen. Der § 39 wird nach Maßgaben der Eingriffsregelung berücksichtigt. Der Umsetzung der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegen. Der Hinweis zu den Fledermausnistkästen wird auf Umsetzungsebene geprüft.

- Bürger haben auf den schützenswerten Baumbestand im Norden hingewiesen.

Der in der Maßnahmenfläche vorhandene Gehölzbestand ist als zu erhalten festgesetzt. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte heimische Arten einer beigefügten Artenliste zu ersetzen.

- Bürger haben zur Erhaltung des Straßenbildes der Altbebauung angeregt, dass nur freistehende Einfamilienhäuser zugelassen werden sollten. Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser seien ortsuntypisch.

Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete sind gegliedert: Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 im westlichen und nördlichen Geltungsbereich sollen Grundstücke angeboten werden, die die vorhandene Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau bedienen können. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Am östlichen Rand des Plangebietes sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 zusätzlich auch Doppelhäuser bei einer Grundflächenzahl von 0,3 zulässig. Im südlichen Bereich des Plangebietes – und damit im Eingangsbereich in das Plangebiet – werden im Bereich der WA 1 auch kleinere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser ermöglicht. Hier dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung als Mietwohnungsbau gefördert werden könnten. Die Gemeinde hat auch für Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser einen Bedarf erkannt. Der Anregung hierauf zu verzichten, wird nicht nachgekommen.

In den WA 1 wird eine abweichende Bauweise a1 ausgewiesen. In der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäudelängen bis maximal 30 m möglich. Die maximale Gebäudehöhe wird im WA 1 auf 12,8 m über NHN begrenzt. Das entspricht bei einer Geländehöhe von ca. 3,60 m einer absoluten Höhe von ca. 9,20 m. Im WA 3 ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich auch die Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser vom optischen Erscheinungsbild her in die Umgebung einfügen.

- Bürger haben angeregt, auf die Möglichkeit der Anlage einer Sichtschutzwand oder eines Zaunes am westlichen Rand von WA2 zu verzichten. Durch die Errichtung einer

Sichtschutzwand oder eines -zaunes würde ein einzelnes Grundstück des Altbestandes aus der Nachbarschaft ausgegrenzt und isoliert. Nachbarschaftliches Zusammenleben werde somit ausgeschlossen und unmöglich.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist in der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mindestens zweireihige Laubgehölzhecke anzupflanzen. Alternativ ist die Anlage einer Sichtschutzwand oder eines Sichtschutzzaunes zulässig, soweit dieser beidseitig vollflächig mit geeigneten Pflanzen begrünt wird. Damit unterscheiden sich optisch ein Zaun, eine Wand oder eine Hecke nicht signifikant. Mit der getroffenen Festsetzung wird den Bewohnern die Möglichkeit eingeräumt, ihr Grundstück angemessen einzugrünen, sei es durch eine Hecke oder durch eine begrünte Wand oder einen begrünten Zaun. Den Bewohnern soll hier eine Flexibilität geboten werden. Gute Nachbarschaft wird dadurch nicht behindert, es liegt vielmehr an den Bewohnern selber, ihre Nachbarschaft zu pflegen.

- Bürger haben angeregt, die Erschließung zu überarbeiten und haben eine Wendeanlage im westlichen Planbereich vorgeschlagen. Auf die Nutzung des hinteren Teils der Straße "Zum Altengraben" für die Erschließung des Baugebietes sollte verzichtet werden. Zusätzlich sollte ein Weg in das Baugebiet südlich des bestehenden Hauses vorgesehen werden. Die Grünfläche sollte westlich des denkmalgeschützten Hauses fortgesetzt werden. Um das denkmalgeschützte Ensemble vor Bauerschütterungen zu schützen, sei eine Bebauung in unmittelbarer Umgebung nicht als erhaltensfördernd anzusehen. Für die nördliche Grünfläche wird das Anlegen einer Streuobstwiese vorgeschlagen.

Im Bebauungsplan wird ein Erschließungsring vorgesehen. Die Ringerschließung erfordert relativ wenig Verkehrsfläche und wird daher von der Gemeinde bevorzugt. In der Begründung wird bereits auf das denkmalgeschützte Wohnhaus eingegangen. Es handelt sich um eine Gesamtanlage (Ensemble), das dem Denkmalschutz unterliegt. Das Baudenkmal ist im Planteil entsprechend nachrichtlich übernommen. Der Umgebungsschutz (gemäß § 8 NDSchG) ist im Zuge der Planrealisierung zu beachten. Der Landkreis Oldenburg als Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen seiner Stellungnahmen keine Bedenken oder Anregungen aus denkmalpflegerischer Sicht vorgetragen. Die Gemeinde hat sich in ihrer Abwägung für die Festsetzung eines extensiven Grünlandes entschieden. Auf der in dem erneuten Entwurf festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Maßnahmenfläche ist eine geeignete artenreiche Wildwiesenmischung einzusäen und als extensives Grünland zu unterhalten.

- Bürger wiesen auf mögliche archäologische Fundstellen im Plangebiet hin.

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. In der Umgebung sind archäologische Funde vorhanden. Aufgrund der benachbarten archäologischen Funde ist eine Prospektion nicht auszuschließen. Bei einer Prospektion können sich ggf. denkmalpflegerische Notwendigkeiten ergeben.

- Bürger schlagen die Anlage eines Krötentümpels vor, um die Nahrungsaufnahme der Fledermäuse zu begünstigen.

In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind Blänken zulässig. Auch die Blänken sichern Nahrungsreserven für insektenfressende Tiere, wie Fledermäuse.

- Bürger weisen darauf hin, dass die Straße "Zum Altengraben" sowie die Nebenstraßen bei Regen zügig unter Wasser stehen. Eine weitere Versiegelung der Flächen ohne regenrückhaltende Maßnahmen würde zu Problemen führen.

Der Baugrund wurde gutachterlich untersucht. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der anstehende Baugrund als gut wasserdurchlässig zu beurteilen und entsprechend für eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser geeignet ist. Durch ein Fachbüro liegen folgende Aussagen zur Oberflächenentwässerung vor:

1. Das Oberflächenwasser sollte zur Versickerung gebracht werden, sowohl auf den öffentlichen Verkehrsflächen wie auch auf den privaten Grundstücken.
2. Ein Regenrückhaltebecken wird wg. der Versickerung des Oberflächenwassers nicht erforderlich.
3. Die Versickerung des Oberflächenwassers muss oberflächennah über Versickerungsmulden erfolgen. Der Einbau unterirdischer Versickerungsanlagen (Rohrrigolen, etc.) ist wg. des hoch anstehenden Grundwasserspiegels nicht möglich.
4. Die oberflächennahe Versickerung des Oberflächenwassers erfordert ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden, die im Straßenraum parallel der befestigten Fahrbahn/Verkehrsmischfläche anzuordnen wären. Dafür ist eine ausreichende Straßengrundstücksbreite erforderlich, die mindestens 7,50 m beträgt.

Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Aussagen überprüft und nachvollzogen. Sie geht auf der Grundlage dieser gutachterlichen Ergebnisse davon aus, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet erfolgen kann. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen des Erschließungsringes wird mit 8,0 m festgesetzt.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, die Hinweise zum Baumschutz auch auf die Planurkunde auszunehmen und auf den Spitzahorn in der Pflanzliste zu verzichten.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- Der Landkreis Oldenburg hat angemerkt, dass es aufgrund des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes westlich des Plangebietes zu gegenseitigen Beeinträchtigungen kommen könnte.

Von der Landwirtschaftskammer wurde eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung erstellt, um zu prüfen, wie sich das Bebauungsplangebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darstellt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der maximale Wert im Plangebiet 2 % der Jahresstunden beträgt. Der für Allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legende Wert von 10 % der Jahresstunden wird damit deutlich unterschritten.

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, die oberflächennahe Versickerung über Versickerungsmulden in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufzunehmen.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Die Frage der Oberflächenentwässerung bzw. Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken bzw. der Erschließungsstraße wird im Rahmen des Erschließungsvertrags festgelegt. Daher wurde keine Notwendigkeit für die Aufnahme in die textlichen Festsetzungen erkannt.

- Der Landkreis Oldenburg hat Hinweise zur Brandbekämpfung vorgebracht.

Die Hinweise zur Brandbekämpfung wurden in der Begründung ergänzt.

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, bezüglich der Festsetzung Nr. 7 zu definieren, was unter den untergeordneten Bauteilen zu verstehen ist.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Ergänzt wurde: Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes im Sinne des § 5 (4) der NBauO.

- Der Landkreis Oldenburg hat um Klärung gebeten, ob die abweichende Bauweise a 1 nur auf Einzelhäuser bezogen sein soll.

Die Festsetzung wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet.

- Der OOWV hat auf seine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen (s.o.).
- Der Entwässerungsverband Stedingen hat einen Gewässerrandstreifen von mindestens 6 m angeregt und ein Oberflächenentwässerungskonzept gefordert.

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

- Die Polizeiinspektion Delmenhorst/ Oldenburg hat auf ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen (s.o.).
- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat die Ergebnisse der Luftbilddauswertung mitgeteilt.

Die Begründung wurde um diese Aussagen ergänzt.

- Die EWE Netz GmbH und die Deutsche Telekom haben auf ihre Leitungen im Plangebiet hingewiesen.
- Der NABU hat darauf hingewiesen, dass er den Baumbestand im Norden als unbedingt erhaltenswert und schützenswert einstuft und schlägt vor, die Flächen aus dem Plangebiet herauszunehmen. Weiter schlägt der NABU eine Wasserfläche parallel zum Neuenlander Kanal für Amphibien vor, eventuell in Form eines vormals angedachten Regenwasserrückhaltebeckens mit Überlauf zum Neuenlander Kanal. Dadurch würde auch das Nahrungsangebot für Fledermäuse weiter verbessert.

Das nordöstliche Gebiet und der nordwestliche Teil des Plangebietes wurden zum erneuten Entwurf im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Durch die Festsetzung der Maßnahmenfläche wird der wertgebende Gehölzbestand erhalten. Weiterhin ist in der Maßnahmenfläche eine extensive Grünlandnutzung festgesetzt und die Anlage von Blänken ist zulässig. Das Nahrungsangebot für Fledermäuse bleibt erhalten.

3.1.5 Ergebnisse der 1. erneuten Auslegung nach § 4a (3) BauGB

- Der Landwirt der angrenzenden Hofstelle hat mitgeteilt, dass die Weiterführung seiner Hofstelle sichergestellt werden müsse. Ein Auslaufen der Hofstelle sei nicht in Betracht zu ziehen. Die Hofstelle werde gegenwärtig vom Einwender, seinem Cousin und des-

sen Sohn bewirtschaftet. Die Abstände zum Viehstall würden gerade einmal an die 30 Meter betragen. Die Bebauung würde abgelehnt, da der landwirtschaftliche Betrieb komplett einengt werde und im schlimmsten Fall die Existenz zerstören könne. Die Gerüche und Geräusche der Hofstelle seien an 365 Tage, 24 Stunden am Tag dauerhaft vorhanden. Die Einschätzungen der Landwirtschaftskammer seien ohne sein Wissen und in seiner Abwesenheit erstellt worden. Es seien Politiker der Fraktionen anwesend gewesen und es herrsche eine einheitliche Auffassung, dass die direkte Bebauung zu Problemen führe. Die Gerüche seien von allen als intensiver wahrgenommen worden als in der Einschätzung der Landwirtschaftskammer beschrieben. Für das Auslaufen des Bestandsschutzes des Sauenstalles liege keine verhältnismäßige Begründung vor.

Bei der westlich angrenzenden Hofstelle handelt es sich nach Auffassung der Gemeinde nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Es wird dort keine Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB betrieben. Das an das Plangebiet angrenzende Stallgebäude ist verpachtet und wird zur Unterbringung von Milchvieh genutzt.

Von der Landwirtschaftskammer wurde eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung erstellt, um zu prüfen, wie sich das Bebauungsplangebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darstellt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der maximale Wert im Plangebiet 2 % Geruchsstundenhäufigkeiten beträgt. Der für Allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legende Wert von 10 % der Jahresstunden wird damit deutlich unterschritten. Eine Vereinbarkeit der Planung mit der angrenzenden Hofstelle ist damit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegeben.

Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen und für plausibel befunden. Geruchsimmissionen im Plangebiet stehen der Planung nicht entgegen. Die Ganderkesee geht davon aus, dass die maßgeblichen Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet eingehalten werden. In Anbetracht der deutlichen Unterschreitung des Richtwertes von 10 % der Jahresstunden kann der Einwand nicht nachvollzogen werden, dass der landwirtschaftliche Betrieb eingeengt wird und sich in seiner Existenz gefährdet sieht. Die Gemeinde Ganderkesee hat die Hofstelle und die Belange des Landwirtes ausreichend berücksichtigt. Eine Weiterführung der Hofstelle in ihrer jetzigen Form ist möglich. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist für die Hofstelle weiterer Spielraum gegeben, da der Richtwert von 10 % sehr deutlich unterschritten wird.

Den zukünftigen Erwerbern der Grundstücke im Plangebiet wird bekannt sein, dass sich ihr Grundstück in räumlicher Nähe zur landwirtschaftlichen Hofstelle befindet. Den zukünftigen Erwerbern wird auch bewusst sein, dass sie sich in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung befinden und sie insofern auch gewissen Immissionen ausgesetzt sein werden. Das Geruchsgutachten ist Bestandteil der Planunterlagen und für jedermann einsehbar.

Die Gemeinde Ganderkesee geht davon aus, dass zukünftige Bewohner sich bewusst für das Leben in landwirtschaftlich geprägter Umgebung entschieden haben und daher auch die landwirtschaftlichen Immissionen hinnehmen werden. Das gilt insbesondere auch für die von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Flächennutzung ausgehenden Emissionen. Es handelt sich dabei um typische Geruchsbelastungen einer landwirtschaftlich geprägten Gegend. Das gilt sowohl für die „Altanwohner“ als auch für zukünftige Bewohner des Plangebietes.

Der Bestandsschutz für die Sauen- und Ferkelhaltung wurde durch den Landkreis Oldenburg geprüft (Schreiben des Landkreises vom 08.11.2018). Im Ergebnis geht der Landkreis davon

aus, dass sich die Legalisierungswirkung der 1969 erteilten Baugenehmigung durch eigenes Verhalten auf „andere Weise“ im Sinne der obergerichtlichen Rechtsprechung erledigt hat, mithin der eingeforderte Bestandsschutz untergegangen ist.

Die Gemeinde Ganderkesee hat die Ausführungen des Landkreises Oldenburg nachvollzogen und schließt sich den Ausführungen an. Es besteht kein Bestandsschutz für die frühere Sauen- und Ferkelhaltung. Landwirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Es waren über die bereits gutachterlich betrachteten Immissionen aus dem verpachteten Stallgebäude hinaus, keine weiteren Immissionen gutachterlich zu berücksichtigen.

Bei der angrenzenden Hofstelle handelt es sich nach Auffassung der Gemeinde nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Es wird dort keine Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB betrieben.

3.1.6 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB

- Der Landkreis Oldenburg hat erneut angeregt, die oberflächennahe Versickerung über Versickerungsmulden in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufzunehmen.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Die Frage der Oberflächenentwässerung bzw. Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken bzw. der Erschließungsstraße wird im Rahmen des Erschließungsvertrags festgelegt. Daher wurde keine Notwendigkeit für die Aufnahme in die textlichen Festsetzungen erkannt.

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, für die Ansaat der Maßnahmenfläche auf Regio- bzw. autochtones Saatgut zurückzugreifen.

Die Anregung wird auf Umsetzungsebene geprüft. Über die Verwendung des Saatgutes wird Umsetzungsebene entschieden.

- Der OOWV hat auf seine vorherigen Stellungnahmen verwiesen (s.o.).
- Das LGLN/ Kampfmittelbeseitigung hat auf seine Ergebnisse zur Luftbildauswertung hingewiesen.

Die Ergebnisse der Luftbildauswertung wurden in der Begründung ergänzt.

- Die EWE Netz GmbH und die Deutsche Telekom haben auf ihre Leitungen im Plangebiet hingewiesen.
- Die Landwirtschaftskammer hat auf eine landwirtschaftliche Tierhaltungsanlage im Plangebiet hingewiesen. Die bei der Bewirtschaftung anfallenden Emissionen, z. B. durch Transporte oder auch durch die Ausbringung von Wirtschaftsdüngern seien durch die Nachbarbebauung und die im Plangebiet vorgesehene Bebauung unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Innerhalb des Plangebiets liegt keine landwirtschaftliche Tierhaltungsanlage. Eine landwirtschaftliche Tierhaltungsanlage liegt westlich des Plangebietes. Von der Landwirtschaftskammer selber wurde eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung erstellt, um zu prüfen, wie sich das Bebauungsplangebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darstellt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der maximale Wert im Plangebiet 2 % der Jahresstunden beträgt. Der für Allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legende Wert von 10 % der Jahresstunden

den wird damit deutlich unterschritten. Geruchsimmissionen im Plangebiet stehen der Planung nicht entgegen.

3.1.7 Ergebnisse der erneuten eingeschränkten Auslegung nach § 4a (3) BauGB

- Der Landwirt der angrenzenden Hofstelle hat mitgeteilt, dass sein Betrieb alle Anforderungen gem. § 201 BauGB erfülle. Die Ausführungen der Gemeinde, es liege kein landwirtschaftlicher Betrieb gem. § 201 BauGB vor, seien eine unzutreffende Unterstellung. Verwiesen wird auf eine Erklärung der Europäischen Union, die Landwirtschaft wie folgt erklärt: Ein landwirtschaftlicher Betrieb oder ein Bauernhof ist eine technisch-wirtschaftliche Einheit mit einer Betriebsführung, die landwirtschaftliche Tätigkeiten entweder als Haupt- oder Nebentätigkeit ausübt. Die Gemeinde würde zudem vernachlässigen, dass (auch) eine Weiterentwicklung des vorhandenen angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes in die Immissionsberechnungen einzubeziehen sei. Es liege eine Bauvoranfrage vor.

Bei dem angesprochenen Betrieb handelt es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb, bzw. nicht um Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB. Auch ist der Anwohner/ Einwander kein Landwirt. Dies gilt ungeachtet der Tatsache, dass der Einwander Eigentümer landwirtschaftlicher Nutzflächen ist, die er allerdings alle verpachtet hat. Auch die Rinder befinden sich nicht in seinem Besitz, sondern gehören einem verwandten Landwirt, der seine Hofstelle an einem anderen Standort hat. Es besteht auch kein Bestandsschutz für die frühere Sauenhaltung (s.o.).

Die Definition „Landwirt“ fällt je nach Betrachter unterschiedlich aus. In Deutschland existiert keine allgemeingültige Definition. Die nachstehenden Ausführungen der Landwirtschaftskammer verdeutlichen dies:

Kammerbeitrag: Der Kammerbeitrag resultiert aus Eigentum von Land und nicht aus einem Pachtverhältnis. Daher muss der Eigentümer Kammerbeitrag zahlen, kann diesen aber an den Verpächter weitergeben. Dies resultiert aus der Gesetzgebung. Der Kammerbeitrag wird durch die Finanzämter eingezogen und an die Kammer weitergegeben. Hier ist der zahlende Eigentümer aber kein Bewirtschafter und daher auch kein Landwirt, ansonsten wäre jeder Verpächter auch Landwirt.

Steuerrecht: Im Steuerrecht sind Einnahmen aus Pacht „Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung“ aus dem landwirtschaftlichen Bereich. Hieraus wird häufig auch die eigene Definition landwirtschaftlicher Betrieb hergeleitet. Hierunter fallen die Pachteinahmen und die Verpachtung des Stalles. Einkünfte aus der Land- und Forstwirtschaft müssen versteuert werden, auch wenn es sich um einen Nebenerwerb handelt. Da hier kein landwirtschaftlicher Betrieb ausgeübt wird (mindestens Nebenerwerb), handelt es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Landwirtschaftliche Krankenkasse: Ehemalige Landwirte bleiben häufig in der Krankenkasse, die Beweggründe sind unterschiedlich. Daraus resultiert aber kein Anspruch auf den Staus „landwirtschaftlicher Betrieb“, da der Betroffene die KV wechseln kann. Die KV Landwirtschaft nimmt im übrigen auch andere Personen auf.

Berufsgenossenschaft: Sofern ein Betroffener ein Pferd und einen Wagen bzw. auch noch einen Schlepper hat mit zwei Hektar, muss er gesetzlich Beiträge zur Berufsgenossenschaft zah-

len. Dies erfolgt aus Gründen der Unfallversicherung (gesetzlich vorgeschrieben), hieraus erwächst auch kein „Landwirt“.

Baurechtlich: Hier sind als Landwirt einige Kriterien zu erfüllen, z.B. Gewinnerzielungsabsicht (aus der Urproduktion Landwirtschaft), eigene Bewirtschaftung von Flächen, ausreichende Flächenausstattung für den Betrieb, ggf. Tierhaltung, ggf. Maschinen und Geräte etc. Diese Punkte sind hier nicht gegeben. Sofern hier z.B. ein Bauantrag für eine Maschinenhalle gestellt würde, wäre dies bei der derzeitigen Konstellation kein landwirtschaftlich privilegierter Betrieb.

Insgesamt hält die Gemeinde Ganderkesee fest, dass es sich bei dem angesprochenen Betrieb nicht um Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB handelt.

Die Gemeinde Ganderkesee hat die ausführlichen Ausführungen des Landkreises Oldenburg zum erlöschenden Bestandsschutz nachvollzogen und für plausibel befunden. Es besteht kein Bestandsschutz für die frühere Sauen- und Ferkelhaltung. Es wurde gutachterlich der Nachweis erbracht, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht der Abstand der Baugrenzen ausreichend ist. Es wurde der Grenzwert von 10 % für Allgemeine Wohngebiete angewendet. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der maximale Wert im Plangebiet 2 % der Jahresstunden beträgt. Der für Allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legende Wert von 10 % der Jahresstunden wird damit deutlich unterschritten. Es waren über die bereits gutachterlich betrachteten Immissionen aus dem verpachteten Stallgebäude hinaus, keine weiteren Immissionen zu berücksichtigen.

Der Gemeinde ist bekannt, dass der Landkreis die Bauvoranfrage nicht weiter bearbeitet, da für die angedachten Bauvorhaben keine Rechtsgrundlage gesehen wird.

- Der Landwirt der angrenzenden Hofstelle hat mitgeteilt, dass unverständlich sei, dass zwar die unmittelbar an den landwirtschaftlichen Betrieb angrenzenden Baugrenzen teilweise erweitert worden sind (Verschiebung nach Osten) - diese Verschiebung sich allerdings nicht auf den Bereich beziehe, in dem sich der aktuell genutzte Stall befindet. Offenbar seien die Baulichkeiten im Zuge der Planänderung verwechselt worden.

Die Baulichkeiten wurden nicht verwechselt. Zur 2. Erneuten Entwurfsfassung wurde die Baugrenze am westlichen Rand des Plangebietes um einige Meter in Richtung Osten verschoben, so dass eine Baufeldtiefe von einheitlich 12 m am westlichen Rand des Plangebietes verbleibt und sich der Abstand der Baugrenze zum westlich angrenzenden Grundstück entsprechend um einige Meter vergrößert. Damit ist die Gemeinde den Bedenken des angrenzenden Eigentümers entgegen gekommen.

- Der Landwirt der angrenzenden Hofstelle widerspricht der Darlegung der Gemeinde/ des Landkreises, die Legalisierungswirkung der 1969 erteilten Baugenehmigung habe sich durch eigenes Verhalten „auf andere Weise“ erledigt, mithin sei der eingeforderte Bestandsschutz untergegangen.

Die Gemeinde Ganderkesee hat den Landkreis Oldenburg als ihre zuständige Aufsichtsbehörde um eine Einschätzung des Sachverhaltes gebeten. Der Landkreis hat dazu ausführlich Stellung bezogen. Der Landkreis vertritt die Auffassung, dass der eingeforderte Bestandsschutz des ehemals genehmigten Schweinestalles untergegangen ist. Der Landkreis kommt insgesamt zu dem Schluss, dass im Verlauf der Jahrzehnte nicht mehr ernstlich beabsichtigt war, die Nutzung als Schweinestall wieder aufzunehmen. Dem steht auch nicht die Tatsache entgegen, dass die alten Stalleinrichtungen (noch) nicht ausgebaut worden sind. Das hat der Landkreis

Oldenburg bereits bei einer Vielzahl von Betrieben feststellen können, die die Tierhaltung (endgültig) ganz oder teilweise aufgegeben haben. Die Gemeinde hat diese Einschätzung nachvollzogen und für plausibel befunden und sieht sich daran gebunden. Der Landkreis stützt sich bei seiner Einschätzung nicht nur auf die lange Nutzungsunterbrechung von 22 Jahren (1996 bis 2018), sondern auch auf die geschilderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

- Der Landwirt der angrenzenden Hofstelle bemängelt, dass die Verschiebung der baulichen Grenze nach Osten für ihn keine Entschärfung des Problems darstelle, da lediglich die Baugrenze für Gebäude und nicht die Grundstücksgrenze verschoben wurde. Das bedeute, dass die Gärten nach wie vor bis an die vorherige Grenze anliegen, wo Terrassen und anderer Freiraum entstehen würden.

Die nebenstehend skizzierten Konflikte werden von der Gemeinde nicht befürchtet. Richtig ist, dass lediglich die Baugrenze, nicht aber der Geltungsbereich verschoben wurde. Direkt angrenzend an das westlich angrenzende Nachbargrundstück werden relativ breite nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Zudem wird am westlichen Rand des Plangebietes ein Pflanzgebot/ Eingrünung festgesetzt, so dass auch eine optische Trennung zum angrenzenden Baugebiet erfolgt. Die Terrassen werden in der Regel unmittelbar im Anschluss an das Wohngebäude vorgesehen, so dass die Terrassen zukünftig einen deutlichen Abstand zum Nachbargrundstück einhalten werden.

Die Geruchsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der maximale Wert im Plangebiet 2 % Geruchsstundenhäufigkeiten beträgt. Der für Allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legende Wert von 10 % wird damit deutlich unterschritten.

Den zukünftigen Erwerbern der Grundstücke im Plangebiet wird bekannt sein, dass sich ihr Grundstück in räumlicher Nähe zur landwirtschaftlichen Hofstelle befindet. Den zukünftigen Erwerbern wird auch bewusst sein, dass sie sich in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung befinden und sie insofern auch gewissen Immissionen ausgesetzt sein werden. Das Geruchsgutachten ist Bestandteil der Planunterlagen und für jedermann einsehbar.

Die Gemeinde Ganderkesee geht davon aus, dass zukünftige Bewohner sich bewusst für das Leben in landwirtschaftlich geprägter Umgebung entschieden haben und daher auch die landwirtschaftlichen Immissionen hinnehmen werden. Das gilt insbesondere auch für die von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Flächennutzung ausgehenden Emissionen. Es handelt sich dabei um typische Geruchsbelastungen einer landwirtschaftlich geprägten Gegend. Das gilt sowohl für die „Altanwohner“ als auch für zukünftige Bewohner des Plangebietes.

- Der Landwirt der angrenzenden Hofstelle führt aus, dass ein Hinweis auf seinen Betrieb in den Kaufverträgen zur Absicherung nicht ausreichend sei, da der Vertrag bei Veräußerung an einen Folge-Eigentümer nicht mehr Gegenstand des Grundstückes ist. Deshalb sei die Eintragung einer REAL-Last in das Grundbuch, die als dauerhafter Hinweis dient, unerlässlich.

Die Reallast ist die dingliche Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind (§ 1105 BGB). Dies ist hier nicht gegeben.

3.2 Belange der Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Zum Altengraben“. Die Straße ist bereits vorhanden und befestigt. Inwieweit die Straße auszubauen ist, werden die Ergebnisse der Ausbauplanung zeigen. Die Straße „Zum Altengraben“ führt in südwestlicher Richtung zur Landesstraße L 867 (Nutzhorner Landstraße). Das Plangebiet ist damit auf kurzem Wege an das überörtliche Straßennetz angebunden. Ausgehend von der Straße „Zum Altengraben“ wird ein Erschließungsring in das Plangebiet hinein gelegt.

Zur erneuten Entwurfsfassung wird auf den kurzen Erschließungsstich im nordwestlichen Plangebiet verzichtet. In diesem Bereich sind 3 Grundstücke mit gut 700 qm Grundstücksgröße parzellierbar. Die Erschließung ausgehend von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist privat herzustellen.

Das Plangebiet ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Der Bahnhof Schierbrok befindet sich ca. 850 Meter Wegeentfernung südlich des Plangebietes und ist Haltepunkt der Regionalbahnlinie Bremen – Oldenburg. Zusätzlich gibt es von Schierbrok Busverbindungen nach Hude, Bookholzberg, Ganderkesee sowie über Delmenhorst bis nach Bremen. Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Achterstraße“, die von den Buslinien 242 und 256 bedient wird. Das Angebot ist allerdings auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Zudem wird Schöнемoor durch den Bürgerbus bedient. Die Bürgerbuslinie 221 verkehrt zwischen Schierbrok und Delmenhorst und fährt die Haltestellen „Dorfstraße“, „Denkmal“ und „Gemeindehaus“ an.

3.3 Belange des Immissionsschutzes

3.3.1 Verkehrslärm

Die Bahnstrecke Bremen – Oldenburg befindet sich in südlicher Richtung, einer Entfernung von ca. 700 m Luftlinie zum Plangebiet. Zudem liegt südlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 150 m, die relativ stark frequentierte Landesstraße L 867 (Nutzhorner Landstraße). Die Verkehrslärmsituation wurde daher gutachterlich betrachtet.¹ Im Zuge der Berechnungen wurden die Immissionen durch die Kfz-Verkehre auf der südlich gelegenen L 867 - Nutzhorner Landstraße und durch den Schienenverkehr auf der Zugstrecke Bremen-Oldenburg innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 249 ermittelt und beurteilt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Straßenverkehr

Die Verkehrszahlen zur Ermittlung der Geräuschemissionen durch die L 867 wurden von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur Verfügung gestellt. Sie wurden im Jahr 2015 durch eine Straßenverkehrszählung ermittelt.

¹ technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes N. 249 „Westlich zum Altengraben“ in der Gemeinde Ganderkesee, Bremerhaven, 19.03.2018

Bei den Berechnungen wurde bezogen auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2025 eine jährliche Verkehrssteigerung von 0,5 % berücksichtigt. Zu Tageszeit wurde entsprechend für das Jahr 2025 eine maßgebende Verkehrsstärke von 312 KfZ/h bei einem LKW Anteil von 3,3 % in Ansatz gebracht. Für den Nachtzeitraum wurden 48 KfZ/h bei einem LKW Anteil von 4,2 % berücksichtigt.

Aktuell beträgt die zulässige und bei den Berechnungen berücksichtigte Höchstgeschwindigkeit auf der L 867 innerhalb des Ortes 50 km/h und außerhalb des Ortes in Richtung Nutzhorn 70 km/h. Die Berechnungen wurden bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes durchgeführt, das heißt bestehende Abschirmeffekte innerhalb des Plangebietes durch vorhandene Bebauung wurden nicht berücksichtigt.

Beurteilung nach der DIN 18005

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach der DIN 18005 betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit.

- Zur Tagzeit wird in 2 m Höhe auf den WA-Flächen der Orientierungswert von tags 55 dB(A) um mindestens 11 dB unterschritten.
- Zur Nachtzeit wird in 2 m Höhe auf den WA-Flächen der Orientierungswert von tags 45 dB(A) um mindestens 9 dB unterschritten.

Beurteilung nach der 16. BImSchV

Die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV betragen für Allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) zur Tagzeit und 49 dB(A) zur Nachtzeit.

- Zur Tagzeit wird in 2 m Höhe auf den WA Flächen der Immissionsgrenzwert von tags 59 dB(A) um mindestens 15 dB unterschritten.
- Zur Nachtzeit wird in 2 m Höhe auf den WA-Flächen der Immissionsgrenzwert von nachts 49 dB(A) um mindestens 13 dB unterschritten.

Schienenverkehr

Die Eingangsdaten für den Schienenverkehr auf dem zu betrachtenden Teilstück wurden auf Basis einer für das Jahr 2025 von der Deutschen Bahn AG prognostizierten Schienenverkehrsentwicklung bei den Berechnungen berücksichtigt. Zur Tagzeit wurden 176 Züge zur Nachtzeit 69 Züge in Ansatz gebracht. Eine Korrektur für den im betrachteten Streckenabschnitt vorhandenen Bahnübergang an der Bahnhofstraße ging in die schalltechnischen Berechnungen ein. Die Berechnungen wurden bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes durchgeführt, das heißt bestehende Abschirmeffekte innerhalb des Plangebietes durch vorhandene Bebauung wurden nicht berücksichtigt.

Beurteilung nach der DIN 18005

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach der DIN 18005 betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit.

- Zur Tagzeit wird in 2 m Höhe auf den WA-Flächen der Orientierungswert von tags 55 dB(A) um mindestens 7 dB unterschritten.

- Zur Nachtzeit wird in 2 m Höhe auf den WA-Flächen der Orientierungswert von tags 45 dB(A) in etwa 15 % der Fläche eingehalten. Dabei handelt es sich um durch den Gebäudebestand (außerhalb des Plangebietes) abgeschirmte Bereiche im Süden und im Westen des Plangebietes. In Bereich der übrigen, für WA vorgesehenen Flächen wird der Orientierungswert um bis zu 3 dB überschritten.

Beurteilung nach der 16. BImSchV

Die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV betragen für Allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) zur Tagzeit und 49 dB(A) zur Nachtzeit.

- Zur Tagzeit wird in 2 m Höhe auf den WA Flächen der Immissionsgrenzwert von tags 59 dB(A) um mindestens 11 dB unterschritten.
- Zur Nachtzeit wird in 2 m Höhe auf den WA-Flächen der Immissionsgrenzwert von nachts 49 dB(A) um mindestens 1 dB unterschritten.

Um dem Schutzzweck innerhalb von Wohnräumen Rechnung zu tragen, haben die Schallgutachter Lärmpegelbereiche ermittelt. Die Allgemeinen Wohngebiete liegen innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III.

Abwägung und Umsetzung der gutachtlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Ganderkesee

Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen und für plausibel befunden. Sie setzt die gutachterlichen Ergebnisse um und setzt im Planteil als passive Schallschutzmaßnahme die Lärmpegelbereiche II und III fest. Die weitere Konkretisierung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt in den textlichen Festsetzungen.

Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen, die sich aus den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können. Günstige Gebäudestellungen (z. B. der Schallquelle abgewandte Gebäudeseite) können im Nachweisverfahren gemäß DIN 4109 entsprechend Berücksichtigung finden. Für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche aufgrund der von der L 867 ausgehenden Emissionen bestehen.

3.3.2 Gewerbelärm

Westlich des Plangebietes - in einer Entfernung von ca. 150 m – liegt ein Gewerbebetrieb/ ehemaliger Tischlereibetrieb. Auf dem Grundstück sind neben dem Werkstattgebäude auch Lagerhallen und Freilager vorhanden. Es wurde daher gutachterlich untersucht, welche schalltechnischen Auswirkungen durch den Gewerbebetrieb zu erwarten sind.² Die Ergebnisse werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:

² technologie entwicklungen und dienstleistungen GmbH, ted: Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Allgemeinen Wohngebietes westlich der Straße „Zum Altengraben“ in der Gemeinde Ganderkesee, Bremerhaven 24.05.2017

Für den Bereich des ehemaligen Tischlereibetriebes liegt kein Bebauungsplan vor. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Schallgutachter haben daher für den Bereich charakteristische flächenbezogene Schallleistungspegel von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) angenommen.

Für die Beurteilung der Immissionssituation wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Diese betragen für Gewerbelärm:

WA	55 dB(A) tags	40 dB(A) nachts
----	---------------	-----------------

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte während der Tageszeit um nicht mehr als 30 dB und während der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die gutachterlichen Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Bereich der geplanten allgemeinen Wohngebiete tagsüber mit Immissionspegeln zwischen 46 dB(A) im Westen des Plangebietes und 42 dB(A) im Osten zu rechnen ist. Nachts sind Immissionspegel zwischen 32 dB(A) im Westen und 28 dB(A) im Osten zu erwarten.

Damit werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags um mindestens 9 dB und nachts um mindestens 8 dB unterschritten. Die Gutachter kommen daher zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Geräuschimmissionen der Gewerbefläche sowohl tags als auch nachts gemäß TA Lärm als nicht relevant einzustufen sind.

Abwägung und Umsetzung der gutachtlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Ganderkesee

Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen und für plausibel befunden. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind aufgrund der gewerblichen Immissionssituation nicht erforderlich.

3.3.3 Geruchsemissionen

Von der Landwirtschaftskammer wurde eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung erstellt, um zu prüfen, wie sich das Bebauungsplangebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darstellt.³ Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Unmittelbar westlich des Plangebietes liegt ein Gebäude, das zur Tierhaltung genutzt wird. Weitere landwirtschaftliche Hofstellen liegen in Entfernungen von 800 m und mehr. Es handelt sich vorwiegend um Rinderhaltungen, z.T. auch um Biogasanlagen. Vereinzelt besteht auch Tierhaltung (Pferde, Rinder) im Rahmen von Hobbytierhaltung. Aufgrund der Entfernungen und der Standortkonstellationen wurde diese nicht weiter betrachtet, da diese keine wesentlichen Immissionsbeiträge liefern.

Als Ergebnis der geruchstechnischen Berechnungen liegt die folgende Rasterdarstellung vor:

³ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten im Rahmen einer geplanten Bebauung Gemeinde Ganderkesee – Altengraben -, Oldenburg, 24.04.2018



Abbildung aus dem dem Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer: Darstellung der ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten in dem geplanten Bereich

Die Beurteilung der Gutachter erfolgt auf der Basis der Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL). Für die Beurteilung wurde konservativ eine ganzjährige Stallhaltung unterstellt. Es wurde der Grenzwert von 10 % für Allgemeine Wohngebiete angewendet. Der o.g. Abbildung ist zu entnehmen, dass der maximale Wert im Plangebiet 2 % der Jahresstunden beträgt. Der für Allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legende Wert von 10 % der Jahresstunden wird damit deutlich unterschritten.

Abwägung und Umsetzung der gutachtlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Ganderkesee

Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen und für plausibel befunden. Geruchsimmissionen im Plangebiet stehen der Planung nicht entgegen.

3.4 Baugrund und Versickerungsfähigkeit

Der Baugrund wurde gutachterlich untersucht.⁴ Es wurden 4 Bohrsondierungen bis 6,00 Teufe am 25.01.2018 niedergebracht. Demnach bildet eine Mutterbodenauflage aus humosen Fein- und Mittelsanden den obersten Bodenhorizont. Bei den Sondierungen wurden Mächtigkeiten des Mutterbodens zwischen ca. 0,30 m und 0,90 m festgestellt. Nachfolgend wurden nahezu durchgehend mittelsandige Feinsande bis zu Endteufe von 6,00 m unter Geländeoberkante erbohrt. Bei einer Sondierung wurde in einer Teufe von ca. 3,50 m unter GOK ein geringmäch-

⁴ Igo Ingenieurbüro: Baugrunduntersuchung für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen B-Plan 249 „Westlich zum Altengraben“ Ganderkesee, 20.02.2018

tiges Torfband angeschnitten. Durch Borlochmessungen wurde ein Wasserstand ab ca. 1,00 m unter Geländekante festgestellt.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der Mutterboden im Rahmen der Gründungsarbeiten für den Straßenbau vollständig auszukoffern und gegebenenfalls gegen Füllsand oder anderes geeignetes Material zu ersetzen ist. Der Sand ist ein verdichtbares Material und als Untergrund für die geplanten Straßenbaumaßnahmen geeignet. Eine anthropogene Schadstoffbelastung des Baugrundes liegt nicht vor. Der anstehende Baugrund ist als gut wasserdurchlässig zu beurteilen und entsprechend für eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser geeignet.

Durch ein Fachbüro⁵ liegen folgende Aussagen zur Oberflächenentwässerung vor:

1. Das Oberflächenwasser sollte zur Versickerung gebracht werden, sowohl auf den öffentlichen Verkehrsflächen wie auch auf den privaten Grundstücken.
2. Ein Regenrückhaltebecken wird wg. der Versickerung des Oberflächenwassers nicht erforderlich.
3. Die Versickerung des Oberflächenwassers muss oberflächennah über Versickerungsmulden erfolgen. Der Einbau unterirdischer Versickerungsanlagen (Rohrrigolen, etc.) ist wg. des hoch anstehenden Grundwasserspiegels nicht möglich (der zulässige Grundwasserflurabstand zwischen Versickerungsanlage und Grundwasserspiegel kann nicht eingehalten werden).
4. Die oberflächennahe Versickerung des Oberflächenwassers erfordert ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden, die im Straßenraum parallel der befestigten Fahrbahn/Verkehrsmischfläche anzuordnen wären. Dafür ist eine ausreichende Straßengrundstücksbreite erforderlich, die mindestens 7,50 m beträgt.

Abwägung und Umsetzung der gutachtlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Ganderkesee

Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Aussagen überprüft und nachvollzogen. Sie geht auf der Grundlage dieser gutachterlichen Ergebnisse davon aus, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet erfolgen kann. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen des Erschließungsringes wird mit 8,0 m festgesetzt.

⁵ Planungsbüro Gerdes, Februar 2018

3.5 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

3.5.1 Bestand

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet stellt sich vorwiegend als Sandacker dar (AS⁶).

Östlich der Ackerfläche bis zur angrenzenden Straße „Zum Altengraben“ befindet sich ein etwa 3-4 m Grünstreifen (GR-Scherrasen).

Im Nordosten des Plangebietes ist ein Siedlungsgehölz (HSE) mit Birken, Zitterpappeln, Stieleichen mit Stammdurchmesser von bis zu 80 cm ausgeprägt. In der Strauchschicht wachsen Stechpalme und Brombeere. Innerhalb des Wäldchens ist Totholz vorhanden.

Abbildung 1: Google Earth Luftbildübersicht



Auf dem südlich angrenzenden Hausgartengrundstück (PH) befindet sich ein reetgedecktes Wohnhaus mit Bauerngarten (PHB) sowie Stellflächen und Nebengebäuden. Die Gartenfläche ist von Rasenfläche (GR), Gartenbrache, Strauch-Baumhecke (HFM) und randlich von Einzelbäumen, u.a. Kastanie, Eiche, Kopflinden, Ahorn, bestimmt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein durch Büsche und Bäume, am westlichen Rand durch Eichen umsäumter Spielplatz (PSZ – größere Spielplätze). Der Spielplatz besteht aus Rasenflächen und Sandspielbereichen mit Spielgeräten wie Schaukel, Wippe und Turnstange.

Die südlich und östlich angrenzenden bebauten Grundstücke sind vorwiegend als Neuzeitliche Ziergärten ausgeprägt.

Die Acker- und Siedlungsbiotope lassen seltene und gefährdete Pflanzenarten nicht erwarten, so dass das Plangebiet im Hinblick auf die biologische Vielfalt keine besondere Bedeutung aufweist.

Die vorhandenen Gehölze können potenziell als Bruthabitat für gehölzgebundene Brutvögel bedeutsam sein. Baumhöhlen mit einem ausgeprägten Potenzial für Höhlenbrüter oder für Fledermausquartiere wurden bei der Ortsbegehung im Januar 2018 (unbelaubter Zustand) nicht

⁶ Biotopcode gemäß Drachenfels, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinien

festgestellt. Es liegt ein Hinweis für die rege Flugaktivität durch Zwerg- und Breitflügelfledermaus vor.

Das Potential für bodenbrütende Vogelarten ist auf Grund der Siedlungsnähe und der Vorbelastungen gering.

Fläche und Boden

Das etwa 2,03 ha große Plangebiet ist durch ein Grundstück im nordöstlichen Plangebiet, durch den Spielplatz im Südosten, durch ein westlich anschließendes bereits bebautes Grundstück sowie durch die östlich und südlich anschließende Wohnbebauung bereits an den nördlichen Siedlungsrand von Altengraben angebunden.

Das Relief fällt nach Norden ab. Die Geländehöhe liegt im Südwesten bei rund 3,6 m ü. NHN und im Nordosten bei etwa 2,6 m ü. NHN.⁷

Ausgangsgestein der Bodenbildung sind eiszeitliche Sande, auf denen sich Mittlerer Gley-Podsol entwickelt. Die Bodenentwicklung ist durch Acker- und Gartennutzung gestört.⁸

Grund- und Oberflächengewässer

An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft das Verbandsgewässer Neuenlander Kanal, der nach Nordwesten in den Stedinger Kanal entwässert.⁹

Die Lage der Grundwasseroberfläche befindet sich oberflächennah bei etwa 1-1,5 m unterhalb der Geländeoberfläche (Stand: 25.01.2018)¹⁰. Die Grundwasserneubildungsrate des Plangebietes wird mit 151-200 mm/a angegeben.¹¹

Ein Trinkwasserschutzgebiet ist im Plangebiet nicht ausgewiesen.¹²

Klima, Luft

Das Großklima ist durch den maritimen Einfluss und der häufigen Überquerung atlantischer Tiefdruckausläufer aus westlicher Richtung geprägt. Es ist durch kühle Sommer und relativ milde Winter charakterisiert. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9 °C.¹³ Nach dem Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg (1993) beträgt die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge rund 700 mm (Delmenhorster Raum).¹⁴

Anhand der Lage, Exposition und örtlichen Biotopausprägung kann für das Orts- und Kleinklima davon ausgegangen werden, dass die Windgeschwindigkeit der vorwiegend südwestlichen Winde durch die Lage im Windschatten der vorhandenen Siedlungsstruktur von Schierbrok in Verbindung mit dem nach Nordosten abfallende Gelände tendenziell herabgesetzt sein dürfte. Die versiegelten Flächen im Plangebiet sowie die der Umgebungsbebauung lassen eine ge-

⁷ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Reliefkarten (Zugriff: Januar 2018)

⁸ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Bodenkunde (Zugriff: Januar 2018)

⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie (Zugriff: Januar 2018)

¹⁰ Igo Ingenieurbüro: Baugrunduntersuchung für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen B-Plan 249 „Westlich zum Altengraben“ Ganderkesee, 20.02.2018

¹¹ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Hydrogeologie, Bodenkunde (Zugriff: Januar 2018)

¹² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie (Zugriff: Januar 2018)

¹³ Gemeinde Ganderkesee (1993): Landschaftsplan. Bestand, Ziele und Entwicklung von Natur und Landschaft.

¹⁴ Landkreis Oldenburg (1995): Landschaftsrahmenplan. Bestandsdarstellung des Zustandes von Natur und Landschaft, Zielkonzepte, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

genüber der freien Landschaft erhöhte Durchschnittstemperatur und reduzierte Luftfeuchtigkeit erwarten.

Kenntnisse über besondere lufthygienische Belastungen liegen nicht vor und Geruchsgrenzwerte werden nicht überschritten¹⁵.

Landschafts- und Ortsbild

Prägend ist die Lage am nördlichen Siedlungsrand von Altengraben mit der vorwiegenden Ackernutzung, dem leicht nach Nordosten abfallenden Gelände, der nordöstlich anschließenden Heckenstruktur. Von Südwesten her wirken Vorbelastungen des nahen Gewerbegebietes.

Als besondere Eigenart befindet sich die alte Windmühle an der Nutzhorner Landstraße / L867.

3.5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind in erster Linie durch die Neufestsetzung von WA 1¹⁶, von WA 3¹⁷, von WA 4¹⁸ die über das bestehende Siedlungsgrundstück hinausgehende Festsetzung von WA 2¹⁹ und durch zusätzliche Verkehrsfläche²⁰ begründet. Aufgrund der Flächenversiegelung von maximal etwa 10.719 m² werden die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes, als Filter- und Puffermedium für stoffliche Einwirkungen sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dauerhaft unterbunden.

Damit sind im Sinne der Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und im Hinblick auf den Lebensraumverlust gleichfalls für Tiere und Pflanzen verbunden.

Der Verlust freier Landschaft bleibt durch die Siedlungsentwicklung im vorhandenen Siedlungszusammenhang von Altengraben gering, so dass im Hinblick auf das Landschaftsbild, vor dem Hintergrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und der bestehenden Vorbelastungen, keine erheblichen Beeinträchtigungen vorliegen.

Die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt wird in Verbindung mit den Maßnahmen der Oberflächenentwässerung (s. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) nicht überschritten.

Erhebliche Beeinträchtigungen für die lufthygienische und gesamtklimatische Situation sind nicht zu erwarten.

Klimatisch beschränken sich die Auswirkungen durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung auf das Mikroklima des Plangebietes und es wird kein besonderes, lufthygienisch belastendes Vorhaben begründet, so dass Klima und Luft nicht erheblich beeinträchtigt werden.

¹⁵ Siehe Pkt. 3.3, Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten im Rahmen einer geplanten Bebauung Gemeinde Ganderkesee – Altengraben – Oldenburg, 24.04.2018

¹⁶ WA 1 = 1.998 m², GRZ 0,4 + 100 % Überschreitung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 = 1.598,4 m²

¹⁷ WA 3 = 4.273 m², GRZ 0,3 + 50 % = 1.922,85 m²

¹⁸ WA 4 = 2.004 m², GRZ 0,4 + 50 % = 1.202,4 m²

¹⁹ WA 2 = 5465 m², GRZ 0,25 + 80 % Überschreitung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 = 2.459,25 m²

²⁰ 3.929 m², angenommene Versiegelung 90 % = 3.536,1 m²

3.5.3 Maßnahmen zur Eingriffsregelung

Vermeidung, Minimierung

Erhalt der wertgebenden Grünstrukturen durch folgende Festsetzungen:

- öffentliche Grünfläche als Maßnahmenfläche gemäß § 9 (1) Nr. 20
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz,
- Gehölzerhaltungsgebot gemäß § 9 (1) 25 b BauGB am westlichen Rand von WA 2 und WA 4,

Minimierung der Landschaftsauswirkungen durch

- randliche Eingrünung / Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 a BauGB am westlichen Rand von WA 2 und WA 4,

Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch

- die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den privaten Grundstücken

Gemäß der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass auf Umsetzungsebene folgendes zu beachten ist:

Bei sämtlichen unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronentraufbereich von Bäumen sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 zu beachten, insbesondere dürfen Aufgrabungen im Wurzelbereich nur in Handarbeit und nicht dichter als 2,5 m vom Stamm aufgeführt werden. Die Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknung zu schützen. Das Lagern von Baumaterialien sowie das Abstellen von Fahrzeugen sind verboten. Am Stamm sind gegebenenfalls Schutzvorkehrungen (z.B. gepolsterte Bohlenummantelung) anzubringen. Alle Arbeiten am Baum sind fachgerecht durchzuführen, die aktuelle ZTV-Baumpflege von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) ist zu beachten. Gegebenenfalls ist eine fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmen vor Ort erforderlich.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen weder beschädigt noch beseitigt werden. Im Kronentraufbereich von zu erhaltenden Bäumen dürfen keine nachteiligen Einwirkungen, die den Baum oder sein Wurzelwerk schädigen können (Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe oder ähnliches) vorgenommen werden. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und fachgerechten Pflegemaßnahmen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden.

Ausgleich

Für den vorliegenden Bebauungsplan gilt gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3.6 FFH-Verträglichkeit

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet **Stenumer Holz** in einer Entfernung von etwa 1,1 km.²¹ Dieser ist ein Teil des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Der Landkreis Oldenburg beabsichtigt eine Verordnung über das Naturschutzgebiet Stenumer Holz zu erlassen.²² Das *Stenumer Holz* zählt zu den naturnahen Eichen-Hainbuchenwäldern bzw. Flattergras- und Waldmeister Buchenwäldern, die von einem kleinen Bach durchzogen werden. An diesem alten Waldstandort sind entlang der Wege und des Waldrandes teilweise alte Wallhecken vorzufinden. Das *Stenumer Holz* repräsentiert den Standort der Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern, Waldmeister-Buchenwäldern und Hainsimsen-Buchenwäldern in der Dümmer-Geestniederung und der Ems-Hunte-Geest.²³

Das FFH-Gebiet **Untere Delme, Hache, Ochtum und Varreler Bäke** liegt in einer Entfernung von etwa 4,6 km östlich des Plangebietes.²⁴ Das Gewässersystem aus Untere Delme, Hache, Ochtum, Varreler Bäke und Klosterbach ist ein bedeutender Lebensraum für gefährdete Fischarten. In Teilbereichen ist dieses naturnah und mit Bewuchs aus flutender Wasservegetation. Die *Untere Delme, Hache, Ochtum und Varreler Bäke* repräsentiert den Lebensraum der Meerneunauge und Flussneunauge. Innerhalb des Gebietes sind Vorkommen von Bachneunauge und Steinbeißer vorhanden sowie Fließgewässer mit flutender Wasservegetation vorzufinden.²⁵

Das 4,9 km westlich des Plangebietes gelegene FFH- und Naturschutzgebiet **Hasbruch** ist charakterisiert durch einen ausgedehnten Laubwald auf lehmigen bis sandigen Geestboden.²⁶ Das Gebiet ist geprägt durch feuchte Eichen-Hainbuchenwälder ebenso wie kleinflächige Drahtschmielen- und Flattergras-Buchenwälder und Erlen-Eschenwälder. Entlang der Bachläufe sind zum Teil Hochstaudenfluren vorhanden. Der *Hasbruch* ist einer der drei größten naturnahen Laubwaldkomplexe im nordwestlichen Tiefland. Die feuchten Eichen-Hainbuchenwälder besitzen teilweise eine sehr gute Ausprägung. Innerhalb des Gebietes ist einer der wichtigsten Vorkommen des Eremiten und das FFH-Gebiet ist der westliche Arealrand des Mittelspechts. Auf Teilflächen des *Hasbruchs* sind die Strukturen der früheren Nutzung als Hutewald sichtbar. Das FFH-Gebiet ist nahezu flächengleich mit dem Vogelschutzgebiet *Hasbruch*.²⁷

Eine direkte Betroffenheit der FFH-Gebiete kann aufgrund fehlender Überlagerung mit dem Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Art der baulichen Nutzung besitzt keine schädlichen Wirkfaktoren, die die FFH-Gebiete indirekt negativ beeinflussen. Es ist erkennbar, dass die

²¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Januar 2018)

²² Landkreis Oldenburg: Erlass einer Verordnung über das Naturschutzgebiet „Stenumer Holz“ in der Gemeinde Ganderkesee, Landkreis Oldenburg. <https://www.oldenburg-kreis.de/portal/meldungen/erlass-einer-verordnung-ueber-das-naturschutzgebiet-stenumer-holz-in-der-gemeinde-ganderkesee-landkreis-oldenburg-900000009-21700.html> (Zugriff: Juni 2018)

²³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Standarddatenbögen/vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete in Niedersachsen. https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/Naturschutz/FFH/FFH-251-Gebietsdaten-SDB.htm (Zugriff: Januar 2018)

²⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Januar 2018)

²⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Standarddatenbögen/vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete in Niedersachsen. https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/Naturschutz/FFH/FFH-250-Gebietsdaten-SDB.htm (Zugriff: Januar 2018)

²⁶ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Januar 2018)

²⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Standarddatenbögen/Vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete in Niedersachsen. https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/Naturschutz/FFH/FFH-043-V12-Gebietsdaten-SDB.htm (Zugriff: Januar 2018)

FFH-Gebiete in ihren Zielen nicht beeinträchtigt werden. Die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens ist gegeben.

3.7 Artenschutzprüfung ASP

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG. Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)²⁸: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind*²⁹, *liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*

²⁸

in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

²⁹

Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

3. das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Im Plangebiet prüfrelevante Artenvorkommen

Vögel:

Gemäß § 44 (2) BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten den streng geschützten Arten gleichgestellt.

Anhand des Biotoppotenzials ist mit Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten zu rechnen. Vorkommen von Höhlenbrütern können nach Alter der Gehölze, dem vorkommenden Totholz und im Zusammenhang mit der im Plangebiet vorhandenen Bebauung nicht ausgeschlossen werden.

Das Potential für bodenbrütende Vogelarten ist auf Grund der Siedlungsnähe und der Vorbelastungen eher gering.

Fledermäuse:

Alle Fledermausarten sind aufgrund der Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Aufgrund der Gehölzstruktur und der vorhandenen Bebauung im Plangebiet kann eine potenzielle Quartiersfunktion für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Es liegt ein Hinweis für den regen Flugverkehr durch Zwerg- und Breitflügelfledermaus vor.

Weiterhin ist die Nutzung des Gebietes als Nahrungsraum möglich.

Vorkommen von anderen streng geschützten Arten können anhand des Biotoppotenzials und vor dem Hintergrund der nivellierten Standortbedingungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG):

Vogeltötungen können generell vermieden werden, in dem die Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten (von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Die wertgebenden Gehölzbestände mit Habitatpotenzial für Fledermäuse werden erhalten, so dass ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 (2) Nr. 2) BNatSchG):

Es sind Störungen durch den Baubetrieb zu erwarten, die zeitlich auf die Bauphase beschränkt bleiben. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierarten, in

die unmittelbare Umgebung ist möglich. Nach Fertigstellung des Vorhabens ist mit keinem signifikant erhöhtem Störpotenzial für die potenziell vorkommende Tierwelt auszugehen, so dass eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1)Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Für potenziell vorkommende Brutstätten von Vogelarten sind in der unmittelbaren Umgebung großräumig vergleichbare Habitate vorhanden, so dass umfangreiche Ausweichmöglichkeiten bestehen und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die wertgebenden Gehölzbestände mit Habitatpotenzial für Fledermäuse werden erhalten, so dass keine Betroffenheit von Quartieren angenommen werden muss.

Fazit:

Der Umsetzung der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegen.

3.8 Belange des Kinderspiels

Der bestehende Kinderspielplatz im südöstlichen Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und damit planungsrechtlich abgesichert. Zudem wird er flächenmäßig erweitert.

3.9 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind entsprechend zu erweitern.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Das Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Im Rahmen der Kanalnetzerweiterung ist die Verlegung eines Schmutzwasserkanals in der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Ein Schmutzwasserkanal ist in der Straße „Zum Altengraben“ vorhanden. Das anfallende Abwasser aus Ganderkesee wird in das Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Delmenhorst und damit zur Kläranlage Delmenhorst geleitet. Laut Aussage der Stadtwerke Delmenhorst stehen ausreichend Kapazitäten zur Reinigung der anfallenden Abwässer zur Verfügung. Die Kläranlage Delmenhorst ist zur Aufbereitung der anfallenden, rein häuslichen Abwässer geeignet.

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. anfallen-

der Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Löschwasserversorgung ist nach den geltenden technischen Regeln vorzusehen und sicherzustellen. Im Plangebiet ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten. Es können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom GmbH.

3.10 Belange der Archäologie

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. In der Umgebung sind archäologische Funde vorhanden. Aufgrund der benachbarten archäologischen Funde ist eine Prospektion erforderlich. Bei einer Prospektion können sich ggf. folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten ergeben:

Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, z.B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, durch entsprechende Fachkräfte (Archäologen) auf dem Areal zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.

Abhängig von diesem möglichen Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

Die möglicherweise entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Der Landkreis Oldenburg regt an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 oder geeigneten privaten Grabungsfirmen in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

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."

3.11 Belange des Denkmalschutzes

Das im Plangebiet gelegene Wohnhaus ist denkmalgeschützt. Es handelt sich um eine Gesamtanlage (Ensemble), das dem Denkmalschutz unterliegt (gemäß Kataster des LK Oldenburg: Hofanlage, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Scheune, Baubestand). Das Baudenkmal ist im Planteil entsprechend nachrichtlich übernommen.

Der Umgebungsschutz (gemäß § 8 NDSchG -Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen - Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) ist im Zuge der Planrealisierung zu beachten. Der Landkreis Oldenburg als Untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen seiner Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

3.12 Belange der Wasserwirtschaft

An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft das Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 8.01 „Neuenlander Kanal“ des Entwässerungsverbandes Stedingen. Der Entwässerungsverband Stedingen hat mit Schreiben vom 08.03.2018 mitgeteilt, dass er sich ausnahmsweise mit einer Verringerung des Abstandes von 6,00 m, gemessen von der vorhandenen Böschungskante einverstanden erklären würde, wenn dieser verbleibende Gewässerrandstreifen (Unterhaltungstreifen) als öffentliche Grünfläche von jeglicher Bebauung und Bepflanzung festgesetzt würde.

Im Bebauungsplan wird der Räumstreifen in einer Breite von 6,00 m als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ festgesetzt.

3.13 Kampfmittel und Altablagerungen

Eine Luftbildauswertung hat zwischenzeitlich stattgefunden. Das LGLN hat mit Schreiben vom 12.09.2018 mitgeteilt, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

Nach dem Kartenserver des Landesamtes Bergbau, Energie und Geologie (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altablagerungen vorhanden.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3.14 Belange der Landwirtschaft

Bei der westlich an das Plangebiet angrenzenden Hofstelle handelt es sich nach Auffassung der Gemeinde nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Es wird dort keine Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB betrieben. Das an das Plangebiet angrenzende Stallgebäude ist

verpachtet und wird zur Unterbringung von Rindvieh genutzt. Daher wurde von der Landwirtschaftskammer eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung erstellt, um zu prüfen, wie sich das Bebauungsplangebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darstellt (s. Kap. 3.3.3).

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der maximale Wert im Plangebiet 2 % Geruchsstundenhäufigkeiten beträgt. Der für Allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legende Wert von 10 % wird damit deutlich unterschritten. Eine Vereinbarkeit der Planung mit der angrenzenden Hofstelle ist damit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegeben. Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen und für plausibel befunden. Geruchsimmissionen im Plangebiet stehen der Planung nicht entgegen. In Anbetracht der deutlichen Unterschreitung des Richtwertes von 10 % der Jahresstunden wird der landwirtschaftliche Betrieb nicht eingeengt oder in seiner Existenz gefährdet. Die Gemeinde Ganderkesee hat die Hofstelle und die Belange des Landwirtes ausreichend berücksichtigt. Eine Weiterführung der Hofstelle in ihrer jetzigen Form ist möglich.

Den zukünftigen Erwerbern der Grundstücke im Plangebiet wird bekannt sein, dass sich ihr Grundstück in räumlicher Nähe zur landwirtschaftlichen Hofstelle befindet. Den zukünftigen Erwerbern wird auch bewusst sein, dass sie sich in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung befinden und sie insofern auch gewissen Immissionen ausgesetzt sein werden. Das Geruchsgutachten ist Bestandteil der Planunterlagen und für jedermann einsehbar.

Die Gemeinde Ganderkesee geht davon aus, dass zukünftige Bewohner sich bewusst für das Leben in landwirtschaftlich geprägter Umgebung entschieden haben und daher auch die landwirtschaftlichen Immissionen hinnehmen werden. Das gilt insbesondere auch für die von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Flächennutzung ausgehenden Emissionen. Es handelt sich dabei um typische Geruchsbelastungen einer landwirtschaftlich geprägten Gegend. Das gilt sowohl für die „Altanwohner“ als auch für zukünftige Bewohner des Plangebietes.

Bezüglich eines Bestandsschutzes von Sauen- und Ferkelhaltung aus alten Genehmigungen hat der Landkreis Oldenburg mit Schreiben vom 08.11.2018 folgendes mitgeteilt: Der Stallanbau wurde 1969 als Schweinestall durch den Landkreis genehmigt und zwar für ein sog. geschlossenes System mit 6 Sauenständen, 2 Buchten für Absatzferkel und 6 Buchten für Mastschweine, soll heißen, die selbst erzeugten Ferkel sind seinerzeit bis zur Schlachtreife gebracht worden. Hieraus folgt, dass es sich keinesfalls um einen reinen Ferkelaufzuchtstall gehandelt hat.

Ohne dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen weitere Erläuterungen zum angedachten Mastverfahren enthalten, muss davon ausgegangen werden, dass das Stallgebäude für die Ferkelaufzucht umgebaut werden muss. (beispielsweise andere Fütterungseinrichtungen, andere Entlüftungsanlage, Umbauten im Zusammenhang mit der Haltungsform im Gülle- oder Einstreuverfahren, etc.). Eine reine Ferkelaufzucht, die heutigen Anforderungen genügen muss, würde damit weitergehende und anderen Anforderungen an das Stallgebäude bzw. die neue Nutzung stellen als an die ehemals ausgeübte Nutzung als geschlossenes System, so dass sie nicht verfahrensfrei im Sinne von § 60 Abs. 2 Nr. 1 NBauO durchführbar wäre. Mithin wird die Genehmigungsfrage neu aufgeworfen. Hieraus folgt zugleich, dass schon deshalb hier ein Ferkelaufzuchtstall keinen Bestandsschutz genießen kann, da im Regelfall nur genehmigte Nutzungen den baurechtlichen Bestandsschutz für sich beanspruchen können.

Aber selbst wenn man davon ausgehen müsste (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.03.2009 – 3 S 1467/07), dass sich eine reine Ferkelaufzucht noch in der Variationsbreite

des ehemals genehmigten Schweinestalles bewegen würde, sprechen die Gesamtumstände des Einzelfalles für das Erlöschen des Bestandsschutzes aufgrund folgender Tatsachen:

- Nach Belegen und Einlassungen Einstellung der Sauenhaltung mit Ferkelaufzucht 1995/96.
- Hinweis in der genehmigten Bauzeichnung vom August 2011 aus dem Verfahren aus dem Jahre 2011 (unser Az. 2571-11-05) auf „Ehem. Schweinestall“

Nach den eingereichten Fotos heutige Nutzung des Schweinestalles als Abstellfläche.

Insbesondere der zeitliche Verlauf der Unterbrechung der Stallnutzung von mindestens 22 Jahren (1996 bis 2018), der sicherlich auch auf die geschilderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist, verbunden mit der Angabe aus dem Verfahren 2571-11-05, führen zu dem Schluss, dass im Verlauf der Jahrzehnte nicht mehr ernstlich beabsichtigt war, die Nutzung als Schweinestall wieder aufzunehmen. Dem steht auch nicht die Tatsache entgegen, dass die alten Stalleinrichtungen (noch) nicht ausgebaut worden sind. Das hat der Landkreis bereits bei einer Vielzahl von Betrieben feststellen können, die die Tierhaltung (endgültig) ganz oder teilweise aufgegeben haben.

Im Ergebnis geht der Landkreis davon aus, dass sich die Legalisierungswirkung der 1969 erteilten Baugenehmigung durch eigenes Verhalten auf „andere Weise“ im Sinne der obergerichtlichen Rechtsprechung erledigt hat, mithin der eingeforderte Bestandsschutz untergegangen ist.

Die Gemeinde Ganderkesee hat die Ausführungen des Landkreises Oldenburg nachvollzogen und schließt sich den Ausführungen an. Es besteht kein Bestandsschutz für die frühere Sauen- und Ferkelhaltung. Landwirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Es waren über die bereits gutachterlich betrachteten Immissionen aus dem verpachteten Stallgebäude hinaus, keine weiteren Immissionen gutachterlich zu berücksichtigen.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Am südlichen Rand (WA 1) des Plangebietes werden auch kleinere Mehrfamilienhäuser ermöglicht, in denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung als Mietwohnungsbau gefördert werden könnten.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Diese Nutzungen würden zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen und zu einem unerwünscht großen Flächenverbrauch führen und sich nicht in die geplanten Strukturen einfügen. Der mit den getroffenen Festsetzungen erzielte Gebietscharakter entspricht demjenigen in den angrenzenden Wohngebieten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Allgemeinen Wohngebiete werden hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gegliedert.

Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung werden mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten WA 2 im nordwestlichen und nördlichen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss bei einer Grundflächenzahl von 0,25 zulässig. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 80 von Hundert zulässig ist. Damit können bis zu 45 % der Grundstücke ($0,25 + 0,2$) versiegelt werden.

In die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 wird auch das vorhandene Wohnhaus einbezogen und damit planungsrechtlich abgesichert. Die planungsrechtliche Sicherung einer relativ lockeren Bebauung in den WA 2 berücksichtigt die Lage der WA 2 am Rande des Plangebietes.

Am östlichen Rand des Plangebietes sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 zusätzlich zu den Einzelhäusern auch Doppelhäuser bei einer leicht höheren Grundflächenzahl von 0,3 zulässig. Auch hier ist maximal ein Vollgeschoss möglich.

In den WA 2 und WA 3 wird eine abweichende Bauweise a2 ausgewiesen. In der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäudelängen bis maximal 20 m möglich.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm für Einzelhäuser festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße berücksichtigt die Lage am Rand des Plangebietes. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je 700 qm Baugrundstück zwei Wohneinheiten zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für Einzelhäuser bzw. 300 qm für Doppelhaushälften festgesetzt. Damit werden die Strukturen der angrenzenden Bereiche aufgenommen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je 700 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern je 350 qm eine Wohneinheit zulässig.

Allgemeine Wohngebiete WA 1

Im südlichen Bereich des Plangebietes – und damit im Eingangsbereich in das Plangebiet – werden im Bereich der WA 1 auch kleinere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser ermöglicht. Die Grundflächenzahl wird hier auf 0,4 begrenzt.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird eine abweichende Bestimmung von § 19 (4) Satz 2 BauNVO getroffen. Nach Satz 4 kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden. Es wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 100 von Hundert zulässig ist. Damit können 80 % der Grundstücke ($0,4 + 0,4$) versiegelt

werden. Eine hohe Versiegelung ist vor allem aufgrund der erforderlichen Stellplätze erforderlich.

In den WA 1 wird eine abweichende Bauweise a1 ausgewiesen. In der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäudelängen bis maximal 30 m möglich.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 12,8 m über NHN begrenzt. Das entspricht bei einer Geländehöhe von ca. 3,60 m einer absoluten Höhe von ca. 9,20 m. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes im Sinne des § 5 (4) der NBauO.

Allgemeine Wohngebiete WA 4

Am westlichen Rand werden die WA 4 verortet. Auch hier werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen. Allerdings sollen hier nur Gebäude mit einer Ebene und einem maximal einem flach geneigtem Dach errichtet werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind entsprechend Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss bei einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm für Einzelhäuser festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 8,0 m über NHN begrenzt. Das entspricht bei einer Geländehöhe von ca. 3,20 m einer absoluten Höhe von knapp 5,00 m. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes im Sinne des § 5 (4) der NBauO.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je 500 qm Baugrundstück maximal eine Wohneinheit zulässig.

Alle Allgemeinen Wohngebiete

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden Verkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche der Straße „Zum Altengraben“ in einer Tiefe von 3 m (gemessen von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Mit dem Ausschluss wird der Straßenraum optisch verbreitert.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen, Regenrückhaltung, Wasserwirtschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist in der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mindestens zweireihige Laubgehölzhecke anzupflanzen. Zur Ausbildung eines Siedlungsrandes im Zusammenhang mit der nördlich bereits vorhandenen anschließenden Hecke ist hier eine freiwachsende Hecke mit standortgerechten Arten der nachstehender Gehölzliste anzulegen. Die Arten werden in einem Pflanzabstand von 1,5 m und einem Reihenab-

stand von 1 m, versetzt, gepflanzt und unterhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Alternativ ist die Anlage einer Sichtschutzwand oder eines Sichtschutzzaunes zulässig, soweit dieser beidseitig vollflächig mit geeigneten Pflanzen begrünt wird.

Flächen mit Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die standortgerechten Gehölze zu erhalten und zur Aufrechterhaltung einer Grünverbindung dauerhaft zu sichern.

Bei Abgang der als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.

Gehölzliste zur Auswahl:

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Sandbirke	Betula pendula	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Hasel	Corylus avellana
Rotbuche	Fagus sylvatica	Weißdorn	Craetagus monogyna
Stieleiche	Quercus robur	Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
		Schlehe	Prunus spinosa
		Faulbaum	Rhamnus frangula
		Hundsrose	Rosa canina
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Schneeball	Viburnum opulus

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen (dazu gehören auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist der Gehölzbestand zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte heimische Arten der beigefügten Gehölzauswahl zu ersetzen. Die Fläche ist mit einer geeigneten artenreichen Wildwiesenmischung einzusäen und extensiv als Grünland zu unterhalten. Düngung und Einsatz von Spritzmittel sind nicht zulässig. Die maschinelle Bearbeitung erfolgt nicht vor dem 15 Juli und nach dem 28 Februar. Die Flächen sind kurzrasig in den Winter zu überführen. Das Schnittgut ist abzufahren. Die Anlage von Blänken ist zulässig.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 20.324 m². Davon entfallen auf:

Allgemeine Wohngebiete WA 1	1.997 m ²
Allgemeine Wohngebiete WA 2	5.465 m ²
Allgemeine Wohngebiete WA 3	4.273 m ²
Allgemeine Wohngebiete WA 4	2.004 m ²
Verkehrsfläche	3.929 m ²
Wasserfläche	105 m ²
Öffentliches Grün, davon	2.551 m ²
T-Fläche 1843 m ² (davon RS: 474 m ²)	
Spielplatz: 708 m ²	

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	31.08.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	27.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	06.03. – 06.04.2018
Entwurfsbeschluss	31.05.2018
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses	20./21.06.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	30.06. bis einschließl. 09.08.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	30.06. – 09.08.2018
Erneuter Entwurfsbeschluss	30.08.2018
Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfsbeschlusses	06.09.2018
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB	17.09. bis einschließl. 05.10.2018
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	17.09. - 05.10.2018
Erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB	06.11.2018 bis einschließl. 04.01.2019
Satzungsbeschluss durch den Rat	20.06.2019

Ganderkesee, den 04.07.2019

gez. Gerken

L.S.

Die Bürgermeisterin