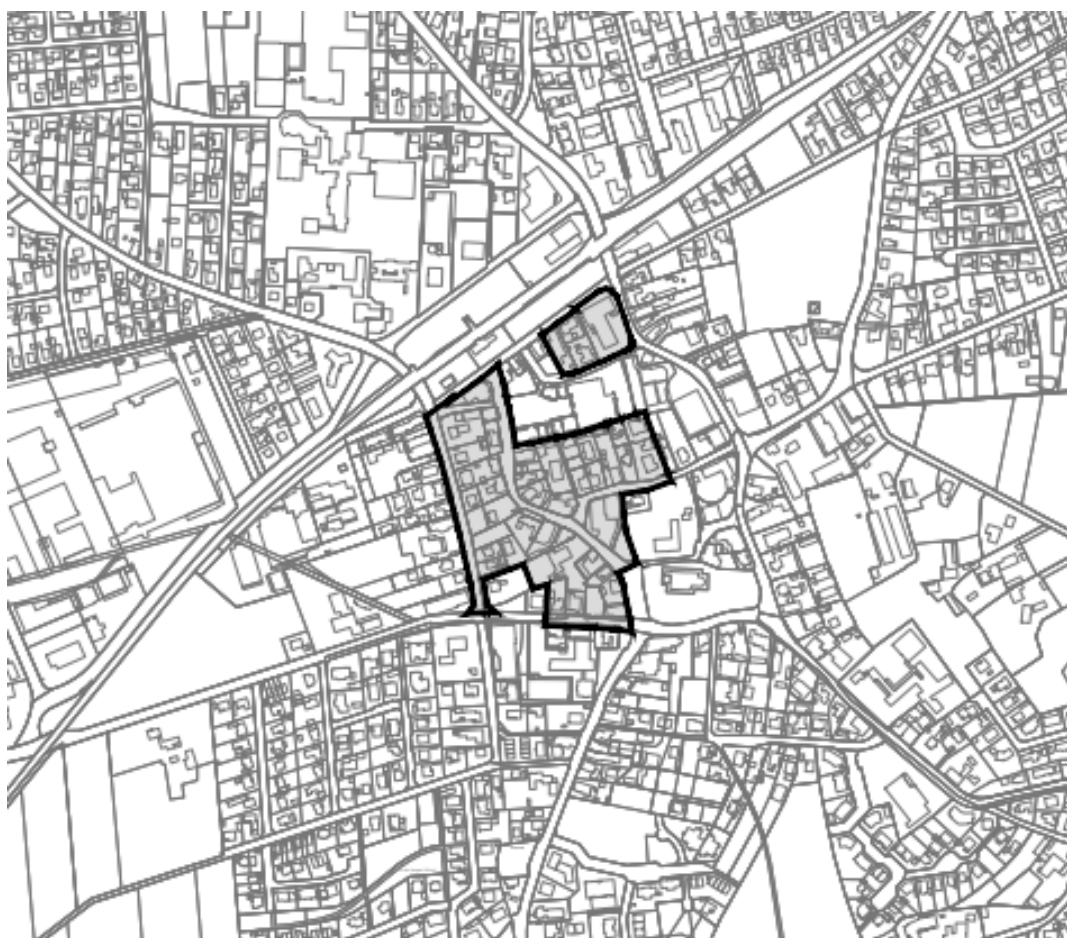


# Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

## Bebauungsplan Nr. 250 - Ganderkesee “Lindenstraße/Rathausstraße“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB



**Begründung**

**Abschrift**



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
www.nwp-ol.de

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73
- info@nwp-ol.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	2
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen .....	3
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	6
2.2	Klimaschutz .....	6
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>7</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	7
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB .....	7
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.....	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	8
3.2.1	Raumordnerische Belange / Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur.....	8
3.2.2	Verkehrliche Erschließung .....	10
3.2.3	Belange des Immissionsschutzes .....	10
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Ortsbild, Eingriffsregelung, Artenschutz.....	13
3.2.5	Belange der Ver- und Entsorgung; Kampfmittel .....	17
<b>4.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>18</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen.....	20
4.3	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....	21
4.4	Grünflächen .....	21
4.5	Verkehrsflächen.....	21
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>	<b>22</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	22
5.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	22
Anhang 1:	Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan Nr. 250 der Gemeinde Ganderkesee.....	24

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Die Gemeinde Ganderkesee verfolgt mit der vorliegenden Planung eine weitere städtebaulichen Innenentwicklung im zentralen Siedlungsbereich. In einem früheren Planstand wurde ein optionaler Ausbau der „Lindenstraße“ entlang der östlichen Straßenseite verfolgt. Aufgrund der im Verfahren geäußerten Bedenken und Anregungen seitens der betroffenen Anrainer der „Lindenstraße“ sieht die Gemeinde eine perspektivische Lösung für den Straßenausbau als nicht mehr realisierbar an und verzichtet auf die planerische Sicherung ergänzender Straßenverkehrsflächen. Die aktuellen Planfestsetzungen umfassen ausschließlich den heutigen Bestand an Straßenverkehrsflächen. Die weiterhin formulierten Planziele der Innentwicklung, der Absicherung der gewerblichen Standorte und Steigerung der Wohnqualitäten im zentralen Ortsbereich bleiben weiterhin bestehen.

Weiterhin wurden im Verfahren einige verkehrstechnische Annahmen überprüft und das Immissionsschutzgutachten hinsichtlich der Verkehrsbelastungen neu berechnet. Diesbezüglich haben sich im Bereich zwischen der „Lindenstraße“ und der „Rathausstraße“ die festgesetzten Lärmpegelbereiche geringfügig verschoben. Eine grundsätzliche Veränderung hat sich aus der Neuberechnung nicht ergeben.

Ergänzend wird auf die Erhaltungsfestsetzung von Einzelgehölzen auf privaten Grundstücksflächen verzichtet. Die Sicherung und Entwicklung des Ortskernes als Geschäfts- und Wohnstandort stehen in diesem Siedlungsbereich im Vordergrund der planerischen Überlegungen.

Die angepassten Planunterlagen wurden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Es wurde gemäß § 4a (3) S.2 BauGB zudem bekanntgemacht, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Ergänzende redaktionelle Anpassungen (wie z.B. Aktualisierung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Sortimentsliste und der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches) wurden vorgenommen.

Im Ergebnis dieses erneuten Auslegungsverfahrens haben sich keine veränderten Planungsziele ergeben; die betroffenen Belange wurden umfassend gewürdigt.

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den bislang unbeplanten Siedlungsbereich zwischen der „Lindenstraße“ im Westen über die „Rathausstraße“ bzw. die Bebauung nördlich der Straße „Im Knick“ sowie für einen kleinen Teilbereich zwischen der Straße „Grüner Weg“ und der „Wittekindstraße“. Diese Flächen befinden sich im Kernort von Ganderkesee und stellen den Schwerpunkt der Geschäftslagen im Ort dar.

Der Gemeinde Ganderkesee liegen mehrere Bauanträge vor, die eine bauliche Verdichtung in diesem zentralen Bereich anzeigen. Um eine weiter geordnete städtebauliche Entwicklung

in dieser zentralen Siedlungslage zu betreiben, wurde der Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung gefasst. Ziel der Planung ist es, die Geschäftsstandorte im Zentrum zu sichern und zu entwickeln, aber auch zugleich die Schaffung von Wohnungen in zentraler Siedlungslage zu ermöglichen.

Dabei soll ein nachbarschaftlich noch verträgliches Maß an Innenentwicklung realisiert werden bei gleichzeitigem Erhalt der gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosslagen, um einen langfristig attraktiven Nutzungsmix im Kernort zu erhalten.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 250 sind 5.289 m<sup>2</sup> für Mischgebiete, 24.368 m<sup>2</sup> für Urbane Gebiete und 12.314 m<sup>2</sup> für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 für Mischgebiete, 0,8 für Urbane Gebiete sowie 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete ergibt sich hier eine relevante bebaubare Fläche von 3.174 m<sup>2</sup> (MI), 19.495 m<sup>2</sup> (MU) und 7.388 m<sup>2</sup> (WA) = 30.057 m<sup>2</sup>.

Die festgesetzte Grundfläche liegt demnach oberhalb von 20.000 m<sup>2</sup>. Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren mit Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Der Geltungsbereich ist heute bereits beinahe vollständig bebaut, ebenso die umliegenden Gebiete. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vor allem die bestehenden Nutzungen (Gewerbe/Wohnen) mit einem verträglichen Erweiterungspotenzial im Kernort abgesichert werden. Der Plan dient insofern der Innenentwicklung und Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 250 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

## **1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 250 befindet sich im zentralen Ortskern der Gemeinde Ganderkesee. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die „Lindenstraße“, im Norden durch die Wittekindstraße sowie in Osten durch die Bebauung nördlich der Straße „Im Knick“ begrenzt. Im Süden reicht der Geltungsbereich, mit Ausnahme zweier Flurstücke, an die Bergedorfer Straße heran. Ein zweiter Teilbereich umfasst die Flurstücke im Eckbereich zwischen der Wittekindstraße und der Gruppenbührener Straße.

Der Geltungsbereich der beiden Teilbereiche 1 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 250 umfasst 47.018 m<sup>2</sup> bzw. 5.845 m<sup>2</sup>. Die genauen Geltungsbereiche sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes in der Gemeinde ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

## 1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die „Rathausstraße“ sowie die Wittekindstraße sind zentraler Standort des örtlichen Einzelhandels und werden von einem typischen Mix aus gewerblichen Lagen im Erdgeschoss (u.a. Frisöre, Kosmetik, Ärzte, Versicherung, Floristik, Reisebüro, Reinigung, Bekleidung) und darüber angeordneter Wohnnutzung geprägt. Nur ganz vereinzelt werden einige Häuser ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Es dominieren die inhabergeführten Einzelhandelsgeschäfte. In einiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Standort des Familienverbrauchermarktes mit ergänzenden Geschäften und Dienstleistungen.

Im südlichen Bereich der „Rathausstraße“ befindet sich das ehemalige Rathausgebäude, heute Standort der Volkshochschule, mit einem umfangreichen Gehölzbestand und einer kleineren Platzfläche, die für Veranstaltungen genutzt wird.

Entlang der „Lindenstraße“ überwiegen die wohnbaulichen Nutzungen, vereinzelt findet man hier Dienstleister und Arztpraxen vor. Angrenzend, aber außerhalb des Plangebietes befinden sich eine Tankstelle sowie der Bahnhof von Ganderkesee mit einer gastronomischen Nutzung im Bahnhofsgebäude sowie einem größeren Stellplatzbereich, der als P+R-Platz sehr gut frequentiert wird.

Der Bereich nördlich der Straße „Im Knick“ stellt einen Siedlungsbereich dar, der überwiegend wohnbaulich genutzt wird.

Im Südosten an das Plangebiet angrenzend befinden sich die großräumigen Flächen der evangelischen Kirchengemeinde mit dem Kirchenbüro, dem Gemeindezentrum, der Kirche (Gaukirche St. Cyprian und Cornelius) sowie dem historischen Friedhof und einigen Grünflächen, die zum Teil in den Geltungsbereich hineinragen.

Die „Lindenstraße“ zwischen der Bergedorfer Straße in Richtung Birkenheider Straße stellt eine bedeutende Verbindungsstraße im Ortszentrum dar mit einer hohen Frequenz. Im Süden regelt eine Signalanlage den Einmündungsbereich.

Der Bergedorfer Straße (K 232), der Straße „Ring“ und der Gruppenbührener Straße (B 212) sind wichtige Erschließungsfunktionen beizumessen. Die B 212 stellt eine Verbindung zur Bundesautobahn A 28 her. In westlicher Richtung führt die Bergedorfer Straße zum Industriepark bzw. zur Westtangente. Der „Lindenstraße“, der „Rathausstraße“ und der Straße „Im Knick“ sind wichtige örtliche Erschließungsfunktionen zuzuordnen. Im Bereich des Kirchengeländes befinden sich mehrere kleinere fußläufige Wegeverbindungen.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### □ Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm werden für das Plangebiet keine flächenbezogenen Darstellungen getroffen.

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

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

### ❑ **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches weitgehend als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Kirche sowie die kirchlichen Nutzungen werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die Volkshochschule wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Im Osten (Familia Verbrauchermarkt) sowie nördlich der Bahntrasse grenzen Sonderbauflächen an.

Die Bergedorfer Straße sowie die Straße Ring werden als Straßenverkehrsflächen dargestellt.

Die geplanten Mischgebiete können aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Für die weiteren geplanten Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### ❑ **Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich und die Bauflächen besteht zurzeit ein Planrecht gemäß § 34 BauGB, d.h. es gibt kein Planrecht über die verbindliche Bauleitplanung. Die umgrenzenden Flächen sowie deren städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind zu einem Großteil bereits über rechtskräftige Bebauungspläne abgesichert. Im Norden wird die Wittekindstraße sowie die nördlich angrenzenden Bauflächen im B-Plan Nr. 185 abgesichert. Festgesetzt sind hier neben einem Mischgebiet auch Parkplatz- und Bahnflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche „Festplatz“. Der Bereich zwischen den beiden Teilbereichen wird über den Bebauungsplan Nr. 120 planungsrechtlich als ein Kerngebiet gesichert.

Im Osten grenzen die beiden Bebauungspläne Nr. 120 sowie Nr. 222 an, die neben den Bauflächen um den neuen Marktplatz auch die großflächige Einzelhandelsnutzung und weitere Mischgebiete im Ort absichern.

Südlich der Bergedorfer Straße werden die baulichen Strukturen im Bereich des neuen Rathauses über die Pläne Nr. 163, 1. Änderung sowie Nr. 223 abgesichert. In diesem Bereich geben Mischgebiete in Kombination mit Baulinien die gewünschte städtebauliche Entwicklung vor.

Die Flächen westlich der „Lindenstraße“ werden über den Bebauungsplan Nr. 243 planerisch als Mischgebiete gesichert.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 250 verfolgt die Gemeinde Ganderkesee unterschiedliche städtebauliche Ziele, die im Folgenden näher erläutert werden.

Zum einen soll die bestehende gewachsene Einzelhandelsstruktur beidseitig der „Rathausstraße“ in Kombination mit Wohnstandorten planerisch abgesichert werden. Dieser Straßenzug wird geprägt durch gewerbliche Läden im Erdgeschoss der Gebäude und darüber liegenden Wohnnutzungen und kleineren Platzflächen. Diese Gemengelage ist typisch für historisch gewachsene Ortszentren. In den letzten Jahren gibt es jedoch vermehrt Umstrukturierungen, die bestehenden Leerstände im Einzelhandel durch Wohnnutzungen zu ersetzen.

Zum Schutz der gemischten Struktur möchte die Gemeinde das gewollte Mit- und Nebeneinander der Nutzungen planerisch steuern und somit langfristig absichern. In diesem Sinne ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Urbanen Gebieten vorgesehen. Diese Funktionsmischung führt zu einem besseren und gesicherten Miteinander der verschiedenen Nutzungen in den Ortskernen. Insbesondere auch in lärmvorbelasteten Bereichen entlang von Erschließungsstraßen bieten sich durch die Ausweisung von Urbanen Gebieten konfliktfreiere Gestaltungsmöglichkeiten.

Bestehende überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen sollen zukunftsorientiert als Allgemeine Wohngebiete abgesichert werden. Für diese Flächen sieht die Gemeinde keinen wesentlichen Nachfragebedarf an gewerblichen Nutzungen, die über die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes hinausgehen würden.

Die „Lindenstraße“ nimmt als Verbindungsstraße erhebliche Verkehrsmengen auf und entspricht in der bestehenden Dimensionierung nicht den vorhandenen Belastungen. Aufgrund der bestehenden Gehölzreihe entlang der westlichen Straßenbegrenzung sowie der Bestandsbebauung entlang der östlichen Seite ist eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen zur Entlastung nicht möglich. Eine planerische Flächensicherung über die Ausweitung der Straßenverkehrsflächen entlang der östlichen Straßenbegrenzung wurde im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wieder verworfen.

In der Planung werden zudem die Ergebnisse des aktuellen Einzelhandelskonzeptes (2016) berücksichtigt. Das Konzept wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee mit der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches beschlossen. Es ist als Leitlinie für die künftigen Einzelhandelsplanungen zu berücksichtigen. Nach den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes liegt der überwiegende Teil des Plangebietes im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches ist im Planteil dargestellt. Gemäß den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes sind im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Für die Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, werden zentrenrelevante Kernsortimente ausgeschlossen. Im gesamten Plangebiet sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Der Ausschluss dient der Sicherung der vorhandenen, relativ kleinteiligen Struktur des Zentrums. Bei den bestehenden Geschäften handelt es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO. Die bestehenden Betriebe fügen sich in ihrer überschaubaren Größendimensionierung in die relativ kleinteilige Struktur des Zentrums von Ganderkesee ein.

## 2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, vereinzelt befindet sich noch ein Nachverdichtungspotenzial auf den rückwärtigen Grundstücksflächen.

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

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

Nach § 1a (2) S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 (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 § 1 a (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. § 1 a (2) S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a (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 nutzt das Nachverdichtungspotenzial der innenliegenden zentralen Bereiche zur Steuerung der möglichen Bebauung. Das Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht bereits heute, der Gemeinde ist es jedoch wichtig, für diesen zentralen Bereich eine durchgängige Bauleitplanung mit Vorgaben zur städtebaulichen Verdichtung zu treffen, um ein Überformen der bestehenden Strukturen durch ein unverträgliches Maß an Baukörpern zu verhindern.

## 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 (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 (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 (7) zu berücksichtigen.



Die geplanten und abzusichernden Bauflächen befinden sich im unmittelbaren Ortskern von Ganderkesee und sind weitgehend bebaut. Zusätzliche Verkehrswege und Erschließungsflächen über das bestehende Maß hinaus werden nicht festgesetzt. Die bestehenden Gehölzstrukturen im Straßenraum bleiben erhalten, bei einer Bauausführung innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist auf eine klimaschonende Umsetzung zu achten.

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

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Ermittlung der Belange anderer Raumnutzungen als Voraussetzung für die planerische Abwägung setzt ein Anhörungs- und Beteiligungsverfahren voraus. Das gewählte Planverfahren gemäß § 13 a BauGB bedingt kein zweistufiges Beteiligungsverfahren. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ortszentrum mit den damit verbundenen vielfältigen Betroffenheiten hat die Gemeinde Ganderkesee dennoch eine freiwillige Bürgerinformation in Form einer Bürgerversammlung am 24.10.2017 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden seitens der Anwesenden einige Verständnisfragen zur vorgestellten Planung vorgebracht. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die zu einer Veränderung der städtebaulichen Planungsansätze geführt hätten.

##### **3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden seitens einiger Bürger(innen) Bedenken gegenüber einem möglichen Ausbau der „Lindenstraße“ entlang der östlichen Grundstücksseite vorgebracht. Die Gemeinde sieht unter Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken und Argumentationen eine kurzfristige Erweiterung der Straßenverkehrsfläche als nicht gegeben an und verzichtet daher auf die planerische Ausweitung der Straßenverkehrsfläche. Zur Wahrung eines offenen und einsehbaren Verkehrsraumes wird die Baugrenze belassen und mit nunmehr 6 m Abstand zur heutigen Grenze der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

##### **3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Während des öffentlichen Beteiligungsverfahrens der Auslegung wurden Hinweise zur Planzeichnung, der möglichen Festsetzung weiteren Gehölzbestandes, zum Denkmal- und Umgebungsschutz der Kirche und zum Immissionsschutz gegeben. Die Hinweise wurden geprüft und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Aufgrund der seitens der Bürger(innen) vorgebrachten Stellungnahmen verzichtet die Gemeinde nunmehr auf die planerische Festsetzung und Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der „Lindenstraße“. Da es sich bei der Veränderung dieser Straßenverkehrsfläche um ein wesentliches Planungsziel handelte, wurde die geänderte Planung erneut ausgelegt.

### **3.1.3 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB**

Während des erneuten öffentlichen Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Bevölkerung vorgebracht.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise zum Schutzanspruch der Bauflächen nördlich der Straße im Knick abgegeben. Die Gemeinde Ganderkesee sieht diesen Belang durch das erstellte Immissionsschutzgutachten umfassend berücksichtigt, so dass sich diesbezüglich keine Anpassung der Planunterlagen ergeben.

Weitere inhaltlich zu berücksichtigende Stellungnahmen wurden im Zuge dieses erneuten Beteiligungsschrittes nicht vorgebracht.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **3.2.1 Raumordnerische Belange / Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur**

Der innerörtliche Bereich von Ganderkesee ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige Geschäftsstruktur, die auch innerhalb des Plangebietes deutlich ablesbar ist. Der Erhalt dieser kleinteiligen gemischten Struktur ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan Nr. 250 aufgestellt.

Zur Ergänzung der städtebaulichen Gesamtentwicklung im Ortskern wurde ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde erstellt und durch den Rat der Gemeinde beschlossen.<sup>1</sup> Es stellt die Leitlinie für die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels dar und hat zum Ziel, langfristig eine umfassende Versorgungsstruktur im Einzelhandel sicherzustellen sowie Empfehlungen zur Weiterentwicklung zu geben. Diese Entwicklungsziele wurden in dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ganderkesee näher definiert. Bei allen Planungen in Ganderkesee wird dieses Einzelhandelsgutachten beachtet. Im Wesentlichen wird ein zentraler Versorgungsbereich festgesetzt, in dem die zukünftige Ansiedlung und Erweiterung des großflächigen Einzelhandels bestandsverträglich gesteuert werden soll.

Die Ergebnisse dieses Konzeptes werden im Bebauungsplan berücksichtigt. So sind in den Misch- und Urbanen Gebieten westlich der Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) BauNVO zulässig. An anderen Stellen innerhalb des Gemeindegebietes sind in rechtskräftigen Bebauungsplänen Flächen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen vorhanden. Aufgrund der vorhandenen kleinteiligen und gewachsenen Baustrukturen sowie der kirchlich geprägten Freiräume mit einem hohen Anteil an Altbäumen wird eine zusätzliche Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben über das bestehende Maß hinaus nicht für verträglich erachtet.

---

1

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ganderkesee, GMA Ludwigsburg, 2016

Da sich der westliche Teil des Plangebietes (MU 2) mit einem geringen Flächenanteil noch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet, wird die im Gutachten genannte Sortimentsliste Ganderkesee<sup>2</sup> mit der Auflistung der für Ganderkesee relevanten zentrenrelevanten Sortimente berücksichtigt. Damit wird einem Bedeutungsverlust des Versorgungsbereiches vorgebeugt und gleichzeitig die Zielsetzung der Stützung des historischen kleinteiligen Einkaufsstandortes parallel zur „Rathausstraße“ gestärkt.

Zudem sind in den Urbanen Gebieten beiderseits der „Rathausstraße“ im Erdgeschoss in einer Tiefe von 10 m ab vorderer Gebäudekante ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die wichtigen und für die Beibehaltung eines belebten Ortskernes bedeutenden Erdgeschosszonen dem Einzelhandel vorbehalten bleiben.

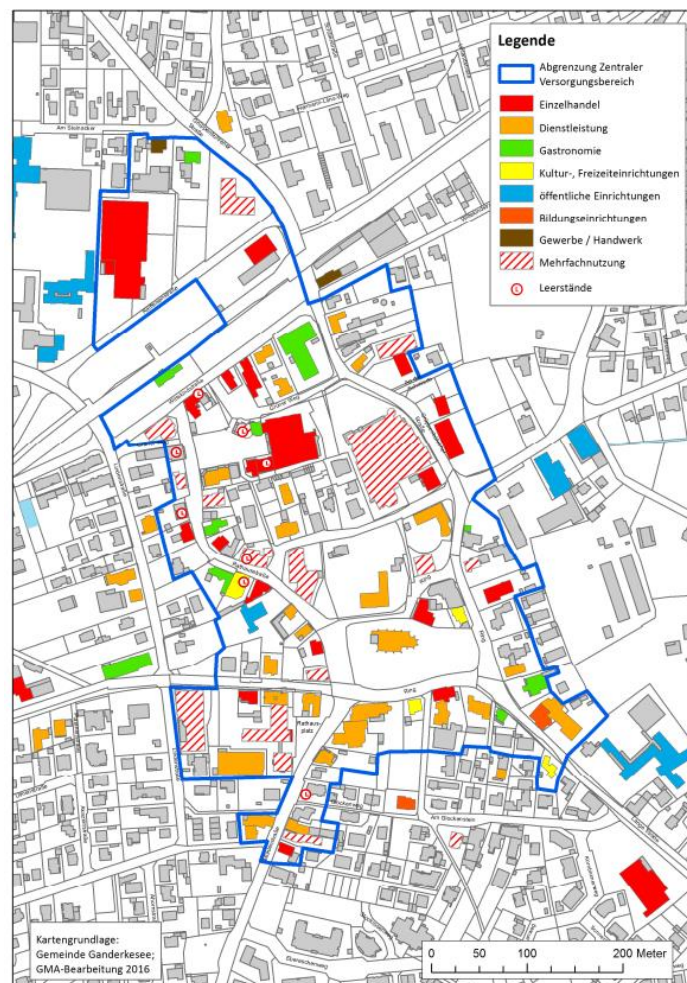


Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Ganderkesee, 2016

<sup>2</sup> Sortimentsliste Ganderkesee, GMA, 2017

### 3.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der beiden Teilbereiche ist über die bestehenden Straßenverkehrsflächen ausreichend über die öffentlichen Straßen gesichert.

Eine kleinräumige Straßenverbreiterung wird im Bereich der Straße „Im Knick“ planerisch gesichert, um den derzeit sehr schmalen Straßenquerschnitt im östlichen Bereich auf 9 m aufweiten zu können.

Alle weiteren Straßenverkehrsflächen, auch die „Lindenstraße“, werden ohne Erweiterungsoptionen bestandsorientiert festgesetzt.

Zugleich werden zwei fußläufige Verbindungen, die von der Straße „Im Knick“ abgehen, planerisch abgesichert. Der südliche Weg verbindet die Straße „Im Knick“ mit der „Rathausstraße“ und verläuft entlang des geschützten Landschaftsbestandteils. Die zweite fußläufige Verbindung stellt eine Wegeparzelle dar, die aktuell nicht durchgängig ist aber optional von der Gemeinde über ein Planrecht aufrecht erhalten werden soll, um insbesondere im Ort kurze Wege zu erreichen. Im Norden grenzt ein Durchgang zum Marktplatz an diesen Weg an, so dass bei Realisierung eine durchgängige autofreie Verbindung ermöglicht werden könnte.

Die „Rathausstraße“ ist für den Pkw-Verkehr über eine Einbahnstraßenregelung vom Bahnhof im Norden bis zur Einmündung der Straße „Ring“ befahrbar, so dass die Einzelhandelsstandorte auch mit dem Pkw- sehr gut erreichbar sind. Gleichzeitig ist für den Radverkehr die Befahrbarkeit in beide Richtungen freigegeben. Ergänzend mündet die Straße „Im Knick“ ebenfalls als Einbahnstraße in die „Rathausstraße“ ein.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich des Bahnhofes Ganderkesee, der durch die SPNV-Linie RB58 regelmäßige Fahrtmöglichkeiten nach Delmenhorst und Bremen bietet. Zusätzlich verkehren dort zahlreiche Buslinien, von denen die 220 und 223 (Bürgerbus) eine innergemeindliche Anbindung bieten.

### 3.2.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die im Plangebiet vorherrschende Immissionsbelastung durch den Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm ermittelt und beurteilt sowie Vorschläge für mögliche Schallschutzmaßnahmen aufzeigt<sup>3</sup>. Die für die Bauleitplanung relevanten Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden hier zusammengefasst wiedergegeben.

Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 (5) BauGB). Dabei sind insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Der Zweck des BimSchG, Menschen sowie Tiere, Pflanzen und andere Sachen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Einwirkungen vorzubeugen, entspricht insoweit den vorgenannten allgemeinen Planungsleitsätzen des Baugesetzbuchs.

---

<sup>3</sup> Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 „Lindenstraße/Rathausstraße“ der Gemeinde Ganderkesee, Projekt Nr. 20180093, ted Bremerhaven, 14. August 2018

Nach dem verbindlichen Grundsatz des § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass „schädliche Umwelteinwirkungen“ auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete „soweit wie möglich“ vermieden werden. Dieser Grundsatz ist gleichberechtigt zu den Planungsgrundsätzen des § 1 (5) BauGB. Im Rahmen des § 1 (7) BauGB und § 1a BauGB muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgen, wobei die Bewertung der auf die Schutzgüter einwirkenden Geräuschimmissionen ausdrücklich zu beachten ist. Welche Verordnungen oder Regelwerke dabei zu berücksichtigen sind, bleibt an dieser Stelle offen. Unstrittig ist, dass bei der Abwägung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden muss.

Unter Beachtung des Abwägungsgebotes nach § 1 (7) BauGB können die Belange des Umweltschutzes ein besonderes Gewicht haben, allerdings kommt den Belangen des Umweltschutzes nicht von vornherein ein Vorrang zu. Überwiegen andere Belange, so kann auch eine Zurückstellung der Belange des Immissionsschutzes in einem gewissen Maß in Betracht kommen. Auf jeden Fall muss sichergestellt sein, dass Gesundheitsgefahren nicht auftreten können.

### **Verkehrslärm**

Im Ergebnis der ergänzten Berechnungen zeigt sich, dass die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet oder Urbanes Gebiet festgesetzt werden sollen, sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V befinden. Den Lärmpegelbereichen liegt der maßgebliche Außenlärmpegel, der sich aus den Geräuschimmissionen des Schienenverkehrs, des Straßenverkehrs und der gewerblichen Nutzungen zusammensetzt, zugrunde. Bei der Auslegung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 wurde für Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr und Schienenverkehr jeweils ein Zuschlag von + 3 dB berücksichtigt.

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder der wesentlichen baulichen Änderung der Außenbauteile bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III, IV und V des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

An Fassaden von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'<sub>w, res</sub>) durch die Außenbauteile einzuhalten:

#### **Lärmpegelbereich III**

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R'<sub>w, res</sub> = 35 dB

#### **Lärmpegelbereich IV**

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R'<sub>w, res</sub> = 40 dB

#### **Lärmpegelbereich V**

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R'<sub>w, res</sub> = 45 dB

Der Freiraumschutz (Terrassen, Balkone etc.) ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren sicherzustellen. Die Freiräume können im Schallschatten der Gebäude angeordnet werden. In den straßenzugewandten Vorgartenbereichen (Lärmpegelbereich IV und V) sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzmaßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 – Beiblatt 1 zur Tagzeit bewirken. Bereiche, die in den betroffenen Bereichen (Lärmpegelbereiche IV und V) nicht in einer geschlossenen Form ausgebildet werden, sind für den dauernden Aufenthalt des Menschen im Sinne einer Außenwohnnutzung nicht zulässig.

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet. Fenster moderner Qualität, die der gültigen Wärmeschutzverordnung genügen, besitzen eine Luftschalldämmung von  $R'w = 30 - 34 \text{ dB}$  (Schallschutzklasse 2) und teilweise sogar eine Luftschalldämmung von  $R'w = 35 - 39 \text{ dB}$  (Schallschutzklasse 3).

Die Gemeinde Ganderkesee geht davon aus, dass sie mit den getroffenen Festsetzungen dem Schutz der Anwohner vor Verkehrslärm ausreichend Rechnung getragen hat.

Die aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Oldenburg erforderliche Neuberechnung der Lärmpegelbereiche hat nicht zu grundsätzlichen Anpassungen der Planungsziele in diesem Belang geführt. Die zeichnerische Anpassung der Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche ist in der Planzeichnung erfolgt.

Die Gemeinde Ganderkesee sieht hinsichtlich der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten und Urbanen Gebieten hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes keinen Konflikt ausgelöst, der durch die getroffenen Maßnahmen nicht zu bewältigen ist. Gerade die zentrale Lage des Plangebietes und die historischen Gemengelage fördern den Wunsch nach zentrumsnahe Wohnen für die Bevölkerung.

### **Schienenverkehrslärm**

Die Bahnstrecke Delmenhorst – Hesepe, die in direkter Nähe zur Wittekindstraße und zum Plangebiet verläuft, wird stündlich von zwei Zügen der Nordwest Bahn (Dieseltriebwagen) befahren. Dieser Personenverkehr nimmt die eingleisige Strecke dergestalt in Anspruch, dass während der Verkehrszeiten der NWB kein weiterer Schienenverkehr stattfinden kann. Außerhalb dieser Zeiten – also in den Nachtstunden – findet auf der Strecke kein regelmäßiger Güter- oder Personenverkehr statt.

Parallel zur Schienentrasse werden zur Tagzeit Pegel von bis zu 60 dB(A) in einem kleinen Eckbereich bis zu 65 dB(A) erreicht. In der Nacht werden Pegel bis zu 55 dB(A) erreicht.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

### 3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Ortsbild, Eingriffsregelung, Artenschutz

Der Bebauungsplan „Nr. 250 – „Lindenstraße/Rathausstraße“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt und erfüllt die Vorgaben für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB nicht erforderlich. Eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Bebauungsplangebiet liegt die zulässige Grundfläche über 20.000 Quadratmeter, so dass gemäß § 13 a (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls nach der Anlage 2 des BauGB durchgeführt wird. Diese ist im Anhang 1 aufgeführt.

#### □ Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen stark bebauten Bereich. Bis auf die kirchlichen und gemeindlichen Freiflächen ist das Plangebiet weitgehend versiegelt; lediglich im Bereich der Wohnhäuser gibt es in den rückwärtigen Grundstücksbereichen noch gärtnerisch genutzte Freiräume.

Der an das Plangebiet angrenzende Vorplatz der Kirche wird durch alte, das Ortsbild prägende, Kopflinden stark dominiert. Auf den kirchlichen Flächen sowie hinter dem Gemeindehaus findet man zusätzlich zu den gärtnerisch geprägten Freiflächen einen erhaltenswerten Baumbestand vor. Die bestehende fußläufige Wegeverbindung im zentralen Planbereich wird zudem gesäumt von Gehölzen und ist gärtnerisch gestaltet.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche für beide Teilbereiche von insgesamt 52.980 m<sup>2</sup>. Eine Versiegelung der Fläche besteht bereits durch vorhandene Bebauung sowie Stellflächen und Verkehrswege. Die Geländehöhe bewegt sich bei 28-30 m ü. NHN.<sup>4</sup>

Im Plangebiet ist der ursprüngliche Bodentyp Pseudogley-Podsol, durch die bestehende Bebauung, Versiegelung sowie Nutzung als Hausgarten sind die natürlichen Bodenhorizonte bereits überprägt.<sup>5</sup>

Innerhalb des Plangebietes ist kein Oberflächengewässer vorhanden, in dem angrenzenden Pastorengarten ist ein Stillgewässer ausgeprägt.

Die Lage der Grundwasseroberfläche des Plangebietes liegt im nordwestlichen Bereich, an die „Lindenstraße“ angrenzend, bei 27,5 bis 30 m zu NHN. Im übrigen Bebauungsgebiet befindet sich die Grundwasseroberfläche bei 25 m bis 27,5 m zu NHN. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 151–200 mm/a. Die grundwasserüberdeckenden Schichten im Plangebiet werden dem Schutzpotential hoch zugeordnet. Die Schadstoffminimierungsprozesse können in besonders starkem Maße stattfinden.<sup>6</sup>

4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver (Zugriff: Januar 2018)

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

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

Das Plangebiet ist nicht als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen.<sup>7</sup>

Das Kleinklima ist beeinflusst durch die Nutzung sowie die jeweilige Exposition. Das Plangebiet ist mikroklimatisch durch die Ortskernlage geprägt. Die vorhandenen Gebäude und versiegelten Flächen erhöhen die Durchschnittstemperaturen und reduzieren die Luftfeuchtigkeit. Die Gehölze sowie die Gebäude verringern die Windgeschwindigkeit.

## ❑ Auswirkungen

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Vergleich zum heutigen Bestand nicht erhöht (vgl. nachfolgende Gegenüberstellung).

Für das Plangebiet liegt bereits eine dichte innerörtliche Bebauung vor, zudem bestehen Baurechte gemäß § 34 BauGB.

Zur Prüfung der Auswirkungen der Planung gegenüber der Bestandssituation (einschließlich der planungsrechtlichen Situation) wird im Folgenden der Bestand der Planung gegenüber gestellt.

Bestehende Nutzungen/Bestand	B-Plan Nr. 250	Eingriffsrelevanz
Bestandsbebauung und Nutzungen beiderseits der „Rathausstraße“, einschließlich des Gehölzbestandes am Alten Rathaus	Urbane Gebiete davon MU 1 3.158 m <sup>2</sup> MU 2 15.365 m <sup>2</sup>	Übernahme und Sicherung der bestehenden Nutzungen und der Bebauung; ⇒ kein Eingriff
Bestandsbebauung im Norden des Gebietes mit Mischnutzungen (Wohnungen, Gasthof/Restaurant Oldenburger Hof und Neubebauung einschl. markanter Einzelbäume	Mischgebiet MU 3 5.845 m <sup>2</sup>	Übernahme und Sicherung der bestehenden Nutzungen und des Bestandes, einschl. Neubau; ⇒ kein Eingriff
Rückwärtige Bestandsbebauung und Nutzungen östlich der „Rathausstraße“/nördlich der Straße „Im Knick“ sowie östlich der „Lindenstraße“ einschl. markanter Einzelbäume	Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden. WA 12.314 m <sup>2</sup>	Übernahme und Sicherung der bestehenden Nutzung und Erweiterung entsprechend des Plan-rechts ⇒ kein Eingriff
Bestehendes Wegenetz mit der „Lindenstraße“, der „Rathausstraße“, dem „Grünen Weg“ und der Straße „Im Knick“ sowie einer Teilfläche der Bergedorfer Straße	Übernahme der Straßen mit weitgehender Übernahme der prägenden Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. An der Straße Am Knick (Nordseite) sind Ausweitungen der Verkehrsfläche vorgesehen. Betroffen sind neben versiegelten Zufahrten und Stellplätzen auch Gartenstrukturen mit Hecken, Ziergehölzen und Stauden. Verkehrsfläche insges 9.969 m <sup>2</sup>	Übernahme und Sicherung der bestehenden Straßen mit den Straßenbäumen ⇒ kein Eingriff Erweiterung der Verkehrsfläche um ca. 2,7 m auf einer Länge von rd. 27 m „Im Knick“. ⇒ Zusätzliche Versiegelung
Pastorengarten	Öffentliche Grünfläche mit Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (LB-OL 211). auf 560 m <sup>2</sup>	Übernahme des Bestandes und Sicherung als Grünfläche ⇒ Kein Eingriff

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



## ❑ Vermeidung und Minimierung

Seitens der Gemeinde Ganderkesee ist ein wesentliches Ziel, trotz Realisierung der Planung, den vorhandenen Gehölzbestand im Geltungsbereich weitgehend zu erhalten. Der beabsichtigte Realisierungsabschnitt der Straßenplanung berücksichtigt dieses gemeindliche Ziel. Gehölzrodungen zur Realisierung der Planungsziele werden nur in einem sehr geringen Umfang erforderlich.

Im öffentlichen Straßenraum und der öffentlichen Plätze ist von einer bestandsorientierten Übernahme der Bestände, einschließlich der Bäume, auszugehen. Die Gemeinde Ganderkesee hat sich gegen die Aufstellung einer generellen gemeindlichen Baumschutzsatzung ausgesprochen und sieht daher für die Laubbäume im privaten Bereich die Grundstückseigentümer in der Pflicht im Sinne des Natur- und Klimaschutzes zu handeln.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Geschützter Landschaftsbestandteil vorhanden. Es handelt sich um den Pastorengarten in Ganderkesee II (LB 211), einem wildgewachsener Naturgarten mit einem Teich.

Im Umfeld des Plangebietes ist zudem mit den Friedhofslinden vor der Kirche in Ganderkesee (LB 212) ein weiteres geschützter Landschaftsbestandteil ausgeprägt (11 Friedhofslinden mit einem Stammumfang 1,81 m – 2,30 m).

Die Lage des Geschützten Landschaftsbestandteils wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Geschützte Landschaftsbestandteile sind gemäß § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG geschützt, d. h. es darf nicht zu einer Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung kommen. Der Erhalt der Geschützten Landschaftsbestandteile ist mit den in diesen Bereichen bestandsorientiert getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar.

## ❑ Eingriffsbeurteilung

Wie die Gegenüberstellung von Bestand und Planung darlegt, sind mit der wesentlichen Übernahme der Bestände und des bestehenden Planrechts sowie Festsetzung einer bestandsorientierten Flächenausweisung keine Eingriffe verbunden. Doch kommt es durch die kleinräumige Ausweitung der Verkehrsfläche im Bereich der Straße im Knick auf insgesamt rd. 75 m<sup>2</sup>, die als Mischgebiet einzustufen ist, zu einer geringfügigen Erhöhung der Flächenausnutzbarkeit.

Unter der Annahme, dass in dem Mischgebiet eine Versiegelung von etwa 80 % zulässig ist (GRZ von 0,6 zzgl. Überschreitung für Nebenanlagen), ergibt sich entsprechend der Flächengröße von 75 m<sup>2</sup> eine maximal zulässige Versiegelung von 60 m<sup>2</sup>. Mit dem Ausbau der Straße hingegen ist eine (80 bis) 100 %ige Versiegelung anzusetzen, diese entspricht einer maximalen Versiegelung von 75 m<sup>2</sup>. Somit erhöht sich die Größe an versiegelbarer Fläche in dem betroffenen Bereich um bis zu 15 m<sup>2</sup>.

Dieses sich aus der Erhöhung der Versiegelung von maximal 15 m<sup>2</sup> gegenüber der anzusetzenden Bestandsnutzung eines Mischgebietes ergebenden Kompensationserfordernis wird aufgrund der Kleinflächigkeit vor dem Hintergrund der Lage im zentralen Bereich von Ganderkesee mit den umgebenden Siedlungsstrukturen und unter der Maßgabe der Innenver-

ichtung einerseits sowie dem hohen Realisierungsaufwand von externen Kompensationsmaßnahmen geringen Flächenumfanges andererseits als unverhältnismäßig eingestuft.

Die Gemeinde Ganderkesee wägt daher zu Gunsten einer planerischen Anpassung der Straßenfläche im Zuge der Innenentwicklung und zu Ungunsten eines unverhältnismäßig geringen Kompensationserfordernisses ab.

Mit der Realisierung der Planung und der Übernahme der Bestände und des bestehenden Planrechts sind keine Eingriffe verbunden, die nicht ohnehin gemäß § 34 BauGB zulässig gewesen wären, bzw. nur geringfügig sind.

## ❑ **Artenschutz**

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

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

Im Plangebiet sind mit den bestehenden Gehölzen und in den Gärten sowohl Vogel-Brutplätze als auch in den Gebäuden des Plangebietes Fledermaus-Quartiere denkbar.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem notwendige Gehölzfällungen oder Gebäudeumbauten etc. außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchgeführt werden (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). So sind zum Schutz von Brutvögeln bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und erforderliche Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03 bis 15.07.). Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Sofern in Gebäuden oder in Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Fällung bzw. Abriss auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz unter Verwendung von Endoskop und Hubsteiger zu kontrollieren.

Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

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

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So gear-tete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die potentiellen Bau-flächen innerhalb des besiedelten Bereichs liegen und sich durch die Planung die Stö-rwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von

Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störepfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

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

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge der Baumfällungen und Gebäudeabriss und –umbauten möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 (5) BNatSchG). Dies ist hier gegeben, da es sich weitgehend um eine Bestandssicherung handelt und nur einzelne Änderungen und Erweiterungen anzunehmen sind und in der unmittelbaren Umgebung umfangreiche weitere und überwiegend ältere (als Habitate besser geeignete) Gehölze und Strukturen vorhanden sind.

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

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Planaufstellung somit nicht entgegen.

#### **3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung / Kampfmittel**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und ist bereits sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch örtliche Versorgungsträger. Das Planungsgebiet ist an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Oldenburg gewährleistet.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

#### **3.2.6 Belange des Kinderspiels**

Das Niedersächsische Spielplatzgesetz wurde bereits im Jahr 2008 aufgehoben. Landesrechtliche Vorgaben über die Versorgung mit Kinderspielplätzen bestehen seitdem nicht mehr. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ortskern sind die vorhandenen Freiräume vorwiegend den Freiflächen der Außengastronomie zugeordnet. Ergänzt wird das Angebot durch einige Bänke im Bereich der „Rathausstraße“. Der Bedarf an Kinderspielplätzen ist aufgrund der Nutzungsstruktur (Haushalte mit wenigen Kindern) auch sehr niedrig bis nicht gegeben.

### **3.2.7 Belange des Denkmalschutzes**

Die Kirche mit dem begleitenden Friedhof sowie das ehemalige Pastorenhaus (Ring 14) befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes und stehen unter Denkmalschutz. Dementsprechend ist der Umgebungsschutz bei allen Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zu beachten und mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen.

## **4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) sowie als Mischgebiete (§ 6 BauNVO) und Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) festgesetzt.

#### **Allgemeine Wohngebiete**

Mit der Wahl eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO werden die bestehenden Wohnnutzungen planungsrechtlich abgesichert. Die festgesetzten Bereiche im Ortskern befinden sich östlich der „Lindenstraße“ und nördlich der Straße „Im Knick“. Bis auf einen Dienstleister werden diese Flächen ausschließlich zum Wohnen genutzt. Die Gebietstypik entspricht dem Charakter dieser Bereiche und grenzt diese auch durch die fehlenden gewerblichen Nutzungen von den Mischgebieten hinreichend ab. Ergänzend bleiben nicht störende kleingewerbliche Nutzungen weiterhin allgemein zulässig.

Zur Wahrung des Wohngebietscharakters sind störende Nutzungen wie die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen ausgeschlossen bzw. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **Mischgebiete/ Urbane Gebiete**

Mischgebiete sind gekennzeichnet durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie eignen sich besonders für vorhandene städtebauliche Strukturen und gewachsene Ortskerne bzw. für die Steuerung des nicht beplanten Innenbereiches i.S.v. § 34 BauGB.

Die neue Gebietstypik des Urbanen Gebietes ermöglicht ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei ist die bei Mischgebieten gewünschte gleichgewichtige Nutzungsverteilung bei diesem Gebietstyp nicht erforderlich. Demnach kann eine gewerbliche Nutzung einen wesentlichen Flächenanteil erbringen wie aber auch die wohnbauliche Nutzung.

Zur Absicherung eines höheren gewerblichen Anteils ist der zulässige Schutzanspruch der Wohnnutzungen im Urbanen Gebiet im Vergleich zum klassischen Mischgebiet niedriger. Das vermindert insbesondere in zentralen Siedlungslagen das planerische Konfliktpotential und fördert das zentrumsnahe Wohnen bei gleichzeitiger Beibehaltung „urbanen Lebens“, wie es durch gastronomische und kleingewerbliche Nutzungen gekennzeichnet ist.

Die Festsetzung der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sowie MU 3 entspricht der aktuellen Nutzung beidseitig entlang der „Rathausstraße“ und nördlich der Bergedorfer Straße sowie im Teilbereich 2. Hier herrscht eine Mischung vor, die durch Dienstleister, Einzelhandelsgeschäfte, vereinzelter Handwerk (Schuhmacher), Gastronomie und dem vorhandenen und ergänzten Wohnen geprägt wird. Die Gemeinde Ganderkesee sieht insbesondere für die Bebauung der „Rathausstraße“ aufgrund der bestehenden hohen Frequentierung des Straßenraumes sowie der bestehenden gewerblichen Nutzungen diesen Gebietstyp als sachgerecht an.

Für die Flächen westlich des bestehenden Famila-Marktes in Angrenzung der Allgemeinen Wohngebiete wird eine Festsetzung als Mischgebiet (MI 1 und MI 2) gewählt. Dem Verbrauchermarkt wird gutachtengemäß der Störungsgrad eines Mischgebietes zugesprochen, so dass auch für die angrenzenden Flächen eine Mischgebietsfestsetzung gewählt wurde.

Zum Schutz des Einzelhandels im Ortskern von Ganderkesee werden ergänzend Festsetzungen zum zentralen Versorgungsbereich und großflächigen Einzelhandel in die Planung aufgenommen. Demnach sind in allen Urbanen Gebieten westlich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß der „Sortimentsliste Ganderkesee“<sup>8</sup> nicht zulässig. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zudem innerhalb der Mischgebiete und Urbanen Gebiete großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) BauNVO, auch soweit sie nicht die in § 11 (3) BauNVO beschriebenen Auswirkungen haben, nicht zulässig. Die Kernsortimente sind wie folgt definiert:

#### **Sortimentsliste Ganderkesee – Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**

- Sanitätswaren
  - Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
  - Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung
  - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Zubehör
  - Baby- / Kinderartikel
  - Schuhe, Lederwaren
  - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik
  - Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen / Spiegel, Wohnaccessoires
  - Haus-/ Tisch-/Bettwäsche, Zierkissen
  - Bettwaren (Decken, Kopfkissen)
  - Matratzen / Zubehör
  - Uhren, Schmuck
  - Foto / Zubehör
  - Optik / Akustik
  - Musikalien
  - Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik
  - Computer / Zubehör, Telekommunikation
  - Gardinen / Zubehör
  - Kinderwagen / Autokindersitze
- 
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren

<sup>8</sup> Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ganderkesee, GMA, 23.12.2016

- Drogerie-, Parfümerie- und Apothekerwaren
- Papier- /Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung

Weiterhin wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten und Urbanen Gebieten nach § 6 bzw. § 6 a BauNVO die folgenden, allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig bzw. auch ausnahmsweise unzulässig sind. Aus städtebaulichen Gründen, bedingt durch die gewachsenen baulichen Strukturen, die Nähe zur Kirche und sozialen Einrichtungen wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten jeglicher Art als nicht verträglich erachtet und demzufolge ausgeschlossen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen**

Für die Mischgebiete und Urbanen Gebiete wird gemäß des formulierten Ziels der städtebaulichen Innenentwicklung/Verdichtung eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO von 0,6 (MI) bzw. 0,8 (MU) festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand und lassen in einigen Bereichen trotz bestehender Bebauungen noch kleinräumige Erweiterungen zu. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl der baulichen Anlagen ist in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 bei Nutzungsänderungen bis zum Maß der genehmigten Bestandsnutzungen zulässig. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Zusätzlich ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl in diesen Urbanen Gebieten durch die Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig. (§ 19 (4) BauNVO). Die somit mögliche hohe Grundstücksausnutzung wird der Lage im Ortskern der Gemeinde gerecht.

Im Plangebiet gilt für die Allgemeinen Wohngebiete die offene Bauweise. Dies sichert bei Einhaltung der Grenzabstände eine aufgelockerte Bebauung ab. Für die Mischgebiete wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da bereits heute einige Grundstücke aufgrund der gewachsenen Strukturen in einer davon abweichenden Bauweise und Grenzabstände bebaut sind. Somit muss im Bedarfsfall der jeweilige Einzelfall betrachtet werden.

Abweichend hiervon wird für das Urbane Gebiet MU1 die geschlossene Bauweise festgesetzt. Demnach sind die Gebäude in diesem Bereich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Bestandsgebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen (§ 22 BauNVO). Für diesen Bereich des MU1 sieht die Gemeinde eine geschlossene Bauweise aufgrund der bereits bestehenden Gebäude und Ausnutzungsziffern als erforderlich an. Das wird ergänzt durch eine Staffelung der Geschossigkeiten. So sind im vorderen der „Rathausstraße“ zugewandten Bereich zwei Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich ein Vollgeschoss bei einer Gesamthöhe von 3,5 m zulässig. Durch diese Abstufung werden ausreichende Belichtungsverhältnisse im rückwärtigen Grundstücksbereich zum östlich benachbarten Allgemeinen Wohngebiet gewahrt.

Die Geschossigkeit wird im Geltungsbereich bestandsorientiert mit maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen definiert. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der zugeordneten Grundflächenzahl mit 0,8, 1,2 bzw. 1,6 festgesetzt. Mit diesen städtebaulichen Daten sieht die Gemeinde die Wahrung einer maßgebenden Kubatur im Ortszentrum gewahrt.

Die Baugrenzen werden weitgehend bestandsorientiert festgesetzt und ermöglichen insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen noch bauliche Erweiterungen im Sinne der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung. In einigen wenigen Bereichen wird die Baugrenze von 3 m bestandsorientiert jedoch bereits heute unterschritten.

Entlang der östlichen Grenze der bestehenden Straßenverkehrsfläche der „Lindenstraße“ wird die Baugrenze auf 6 m festgesetzt, ohne die Straßenverkehrsfläche zu erweitern. Hierdurch wird der Seitenbereich der Straßenverkehrsfläche auch zukünftig von sichtversperrenden baulichen Anlagen dauerhaft freigehalten.

#### **4.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den Mischgebieten gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung zulässig. Ausnahmen von dieser Regelung wurden aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen nicht vorgesehen.

Die Grundfläche von Tiefgaragen ist auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Tiefgaragen, ohne die Inanspruchnahme der relevanten Dichtewerte der Grundflächenzahl und ermöglicht zudem ein flächensparendes Unterbringen von Stellplätzen.

#### **4.4 Grünflächen**

Die vorhandene Grünfläche im Ortskern wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und ist zugleich Bestandteil eines Geschützten Landschaftsbestandteils, der sich östlich des Geltungsbereiches fortsetzt.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

Die „Rathausstraße“, die „Lindenstraße“, die Straße „Im Knick“ sowie Teile der Bergedorfer Straße werden bestandsorientiert als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zwei kleinere Verbindungswege werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg bzw. Fuß- und Radweg planerisch gesichert.

#### **4.6 Vorkehrungen zum Immissionsschutz**

Aufgrund der Vorbelastungen durch den umgebenden Verkehrslärm werden innerhalb der Bauflächen flächendeckende Festsetzung als Fläche für Vorkehrungen zum Immissionsschutz für die Allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete und Urbanen Gebiete zur Sicherung von passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 getroffen. Die Maßnahmen zum passiven Schallschutz werden gemäß den gutachterlichen Vorgaben textlich festgesetzt.

## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamtfläche</b>	<b>52.863 m²</b>
<b>Teilbereich 1</b>	<b>47.018 m²</b>
Allgemeine Wohngebiete	12.314 m²
Mischgebiete MI1 und MI2	5.289 m²
Urbanes Gebiete MU1 – MU2	18.523 m²
Straßenverkehrsfläche	9.969 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	363 m²
Grünfläche/ Parkanlage	560 m²
<b>Teilbereich 2</b>	<b>5.845 m²</b>
Urbanes Gebiet MU3	5.845 m²

### 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	27.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	13.07.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	28.05.2018 – 28.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	16.05.2018
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	28.05.2018 – 28.06.2018
erneute öffentliche Auslegung, verkürzte Frist, Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen möglich gemäß § 4a (3) BauGB	17.09.2018 – 05.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	06.09.2018
Satzungsbeschluss durch den Rat	13.12.2018



Aufgestellt: 17.12.2018



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Ganderkesee, den 15.01.2019

gez. A. Gerken  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

**Anhang 1: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan Nr. 250 der Gemeinde Ganderkesee**

<b>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>	
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt 5,298 ha im Zentrum von Ganderkesee. Es umfasst einen bestehenden zentralen Standort mit Einzelhandel sowie einem typischen Mix aus gewerblichen Lagen im Erdgeschoss (u.a. Frisöre, Kosmetik, Ärzte, Versicherung, Floristik, Reisebüro, Reinigung, Bekleidung) und darüber angeordneter Wohnnutzung. An der „Lindenstraße“ überwiegt die wohnbauliche Nutzung, vereinzelt findet man hier Dienstleister und Arztpraxen sowie eine 24-h Tankstelle. Im südlichen Bereich der „Rathausstraße“ befindet sich das ehemalige Rathausgebäude, heute Standort der Volkshochschule, mit einem umfangreichen Gehölzbestand und einer kleineren Platzfläche, die für Veranstaltungen genutzt wird.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 werden bestandsorientiert</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Allgemeine Wohngebiete,</li> <li>– Mischgebiete,</li> <li>– Urbane Gebiete,</li> <li>– Verkehrsflächen und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.</li> </ul> <p>Wesentliche Änderungen ergeben sich mit der Bebauungsplanaufstellung nicht, doch wird an der Straße „Im Knick“ die Verkehrsfläche aufgeweitet, so dass es bei einer Realisierung der Festsetzungen zu einer Flächenbeanspruchung durch zusätzliche versiegelte Verkehrsflächen kommt. Darüber hinaus werden mit der bestandsorientierten Ausweisung keine Baurechte über das bestehende Baurecht gemäß § 34 BauGB hinaus vorbereitet.</p>
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	nicht erkennbar
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<p>Im Geltungsbereich sind, über den Pastorengarten hinaus, der als öffentliche Grünfläche bzw. als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gesichert wird, keine weiteren geschützten Objekte und Flächen vorhanden. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem eine bestehende gewerbliche Nutzung sowie deren Erweiterung planungsrechtlich abgesichert werden.</p> <p>Eine Überprüfung zulässiger Nutzungen bzgl. des Im-</p>

	missionsschutzes erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p>Boden, Altlasten: Der natürlich anstehende Boden (Pseudogley-Podsol) ist durch die bestehende Bebauung, Versiegelung sowie Nutzung als Hausgarten bereits überprägt. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.</p> <p>Oberflächenentwässerung: Aufgrund der Bestandssituation mit der bestehenden Oberflächenentwässerung ist entsprechend der bestandsorientierten Flächenausweisung keine Änderung anzunehmen.</p> <p>Lokalklima: Der Bebauungsplan bereitet bis auf eine schmale Ausweitung der Verkehrsfläche keine Neuversiegelung von Grundflächen vor, so dass aufgrund der bestandsorientierten Ausweisung keine Verschärfung des Kleinklimas zu erwarten ist.</p> <p>Luftqualität: Der Geltungsbereich ist bereits vollständig bebaut. Es bestehen neben Geschäften auch Arztpraxen und Dienstleistungsbetriebe sowie Verwaltungsgebäude.. Besondere Emissionen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Lärmemissionen: Die Prüfung zulässiger Nutzungen und Lärmwerte hat eine Überschreitung der Orientierungswerte ergeben. Es werden Lärmpegelbereiche und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Eine Überprüfung erfolgt im konkreten Baugenehmigungsverfahren.</p>
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften wird nicht beeinflusst.
<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	<p>Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern und im Rahmen der bereits zulässigen Baumöglichkeiten zu erweitern. Daher erfolgen bestandsorientierte Ausweisungen.</p> <p>Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten auf Baugenehmigungsebene ist die Umsetzung der Planung mit den prognostizierten Auswirkungen wahrscheinlich.</p> <p>Die Auswirkungen hinsichtlich der Bodenversiegelung sind nur schwer/aufwendig rückgängig zu machen (Entsiegelung), andere Auswirkungen führen voraussichtlich nicht zu wesentlichen Auswirkungen.</p>

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<p>Kumulative Auswirkungen: Der Bebauungsplanes Nr. 250 liegt im innerörtlichen Bereich und umfasst somit nur eine Teilfläche im Gesamtzusammenhang von Ganderkesee. Im Umfeld bestehen neben Wohnnutzungen auch größere Einzelhandelsbetriebe (familia) und im Norden grenzt das Bahngelände an. Aufgrund der Bestandssituation und der innerörtlichen Lage werden mit Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen kumulativen Wirkungen erwartet.</p> <p>Grenzüberschreitende Auswirkungen bestehen nicht.</p>
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen.
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<p>Von der Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Die beplanten Bereiche sind weitgehend bereits versiegelt und bebaut.</p> <p>Hinsichtlich der Lärmemissionen sind konkrete Nachweise im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p>
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<p>Es liegen keine besonderen Bedeutungen oder Sensibilitäten im Gebiet vor.</p> <p>Die Intensitäten der Bodennutzungen, insbesondere durch Versiegelungen, werden nur kleinflächig durch Straßenausweitungen erhöht, eine besondere Relevanz besteht nicht.</p>
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	nicht relevant

gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	nicht relevant

### **Fazit**

Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.