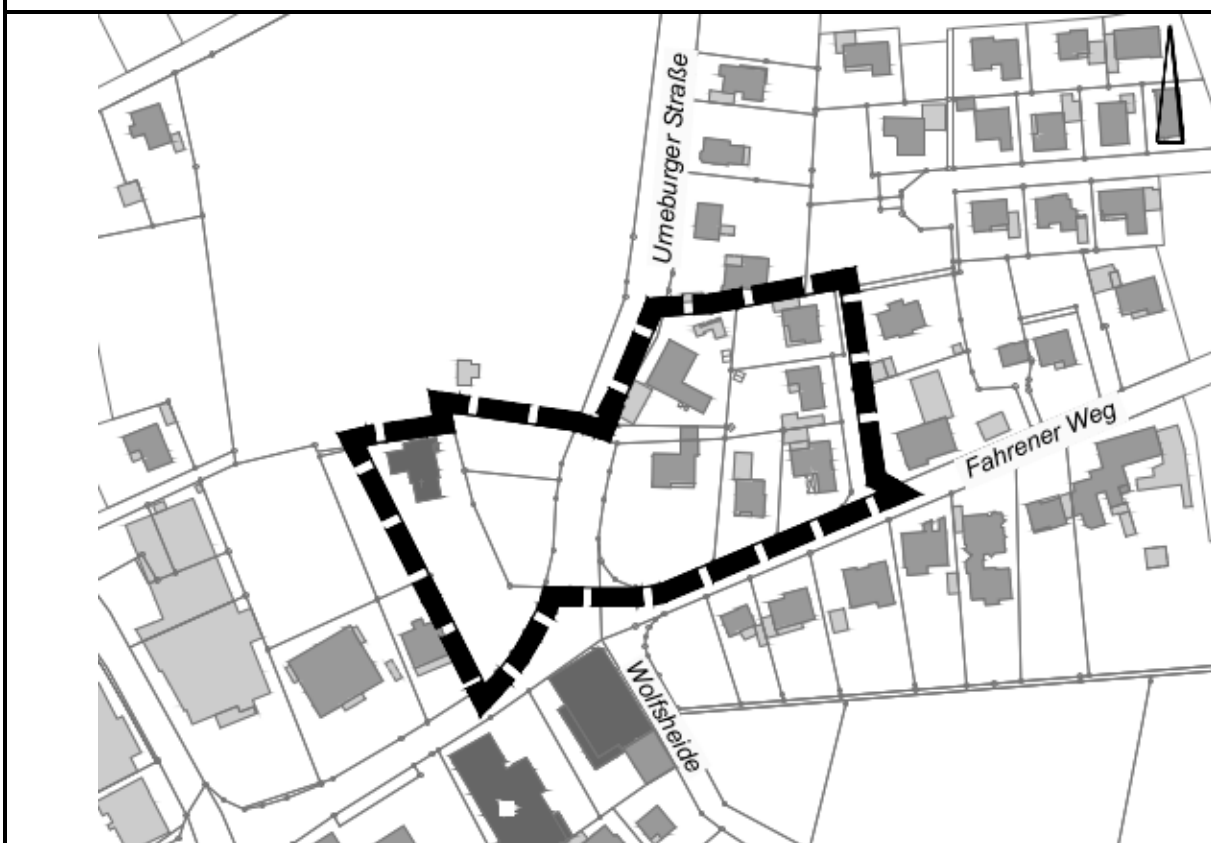


Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 260 „Beiderseits der Urneburger Straße“

nach § 13 a BauGB



Begründung

Abschrift

Juli 2021

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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



Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Vorbemerkung	3
1. Einleitung	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Beschreibung des Plangebietes	4
1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
1.5 Planungsrahmenbedingungen	7
2. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	10
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
3.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	10
3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	10
3.2 Belange der Erschließung	11
3.3 Belange des Immissionsschutzes - Verkehrslärm	12
3.4 Altlasten	14
3.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Löschwasser	14
3.6 Kampfmittel	15
3.7 Belange der Archäologie	15
3.8 Belange von Natur und Landschaft	16
3.9 Belange des Klimaschutzes	20
3.10 Berücksichtigung sonstiger Belange – Fragen der Gleichstellung	21
3.11 Baugrundverhältnisse	21
4. Inhalte der Festsetzungen.....	21
4.1 Art der baulichen Nutzung	21
4.2 Maß der baulichen Nutzung	22
4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	22
4.4 Grünordnerische Festsetzungen	23
5. Ergänzende Angaben	23
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten	23
5.2 Daten zum Verfahrensablauf	23

Anlagen:

T & H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 in der Gemeinde Ganderkesee, Bremen, 28.07.2020

0. Vorbemerkung

Auf der Grundlage von § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 260 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Ganderkesee. Für den östlichen Teil des Plangebietes liegt bereits die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 vor. An den Geltungsbereich grenzen zu drei Seiten bereits baulich genutzte Strukturen an.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

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

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

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet befindet sich beidseitig der Urneburger Straße (Kreisstraße 228), nördlich des Fahrener Weges im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Ganderkesee. Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 überplant. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist insbesondere durch die planungsrechtliche Zulässigkeit von vier Vollgeschossen nicht geeignet, ein Einfügen zukünftiger Gebäude in den Siedlungszusammenhang sicherzustellen. Dies ist Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260. In den Geltungsbereich werden auch die derzeit unbebauten Flächen westlich der Urneburger Straße einbezogen und damit ein einheitliches Planungsrecht beidseitig der Urneburger Straße geschaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 260 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 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich beidseitig der Urneburger Straße (Kreisstraße 228), nördlich des Fahrner Weges im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Ganderkesee. Im zentralen Bereich des Plangebietes verläuft die Urneburger Straße.

Der **östliche Teil** des Plangebietes, östlich der Urneburger Straße, ist bereits bebaut. Am Fahrner Weg befinden sich ein kleineres, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit geneigtem Dach und ein eingeschossiges Einfamilienhaus, das über den Meisenweg erschlossen ist. Parallel zur Urneburger Straße sind Gehölze vorhanden. Am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich weitere eingeschossige Einfamilienhäuser, die über den Meisenweg erschlossen sind:



Mehrfamilienhaus am Fahrner Weg



Einfamilienhäuser am Meisenweg, östlicher Rand des Plangebietes

Am nördlichen Rand des Plangebietes – östlich der Urneburger Straße - befinden sich mehrere ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Nebenanlagen.



Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser am nördlichen Rand des Plangebietes, östlich der Urneburger Straße

In Bezug auf ihr äußeres Erscheinungsbild stellen sich die Wohnhäuser im östlichen Plangebiet sehr unterschiedlich dar. Es finden sich sowohl weiß und rot verlinkerte als auch verputzte Gebäude. Die Dächer weisen unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen auf, auch ein Flachdach ist vorhanden.

Der **westliche Teil** des Plangebietes, direkt westlich der Urneburger Straße, war in der Vergangenheit bereits zum Teil baulich genutzt und mit Gehölzen bestanden. Die Fläche stellt sich derzeit als brach liegende Fläche dar. Am westlichen Rand des Plangebietes liegt der Friedhof. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Friedhofskapelle, die Stellplätze sind der Kapelle südlich vorgelagert. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt aus südlicher Richtung über die Urneburger Straße. Auf dem Friedhofsgelände sind mehrere, zum Teil dichte Gehölze vorhanden.



Westliches Plangebiet, westlich der Urneburger Straße

Im zentralen Plangebiet verläuft die Urneburger Straße. Sie führt in westlicher Richtung zur Gruppenbühnenstraße bzw. zur Ortsmitte von Ganderkesee. In nordöstlicher Richtung führt die Urneburger Straße zur Anschlussstelle „Ganderkesee Ost“ zur Bundesautobahn A 28. Der Fahrerener Weg hat eine Erschließungsfunktion für den östlichen Teil der Ortslage von Ganderkesee. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Urneburger Straße beträgt 50 km/h. Auf dem Fahrerener Weg ist eine Geschwindigkeit von 30 km/h zulässig.

1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird im Süden durch den Fahrerener Weg und die Urneburger Straße (Kreisstraße 228) begrenzt. Im Norden wird die Grenze des Geltungsbereichs durch die Flurstücke Nr. 171/1 und 153/1 gebildet. Westlich schließen die Flurstücke Nr. 146/1 und 146/2 an den Geltungsbereich an. Die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die Flurstücke Nr. 165/24 und 165/23.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm werden für das Plangebiet keine flächenbezogenen Darstellungen getroffen.

Die Aussagen des Landesraumordnungsprogramms werden in der Regel im Regionalen Raumordnungsprogramm konkretisiert. Derzeit liegt für den Landkreis Oldenburg jedoch kein rechtskräftiges Regionales Raumordnungsprogramm vor. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 ist außer Kraft getreten.

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

□ Flächennutzungsplan

Die im westlichen Plangebiet gelegenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee als gemischte Bauflächen und als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Die Flächen im östlichen Plangebiet werden im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 dargestellt. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden.

Da es sich bei dem Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 260 um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung nach § 13a (2) BauGB angepasst werden.

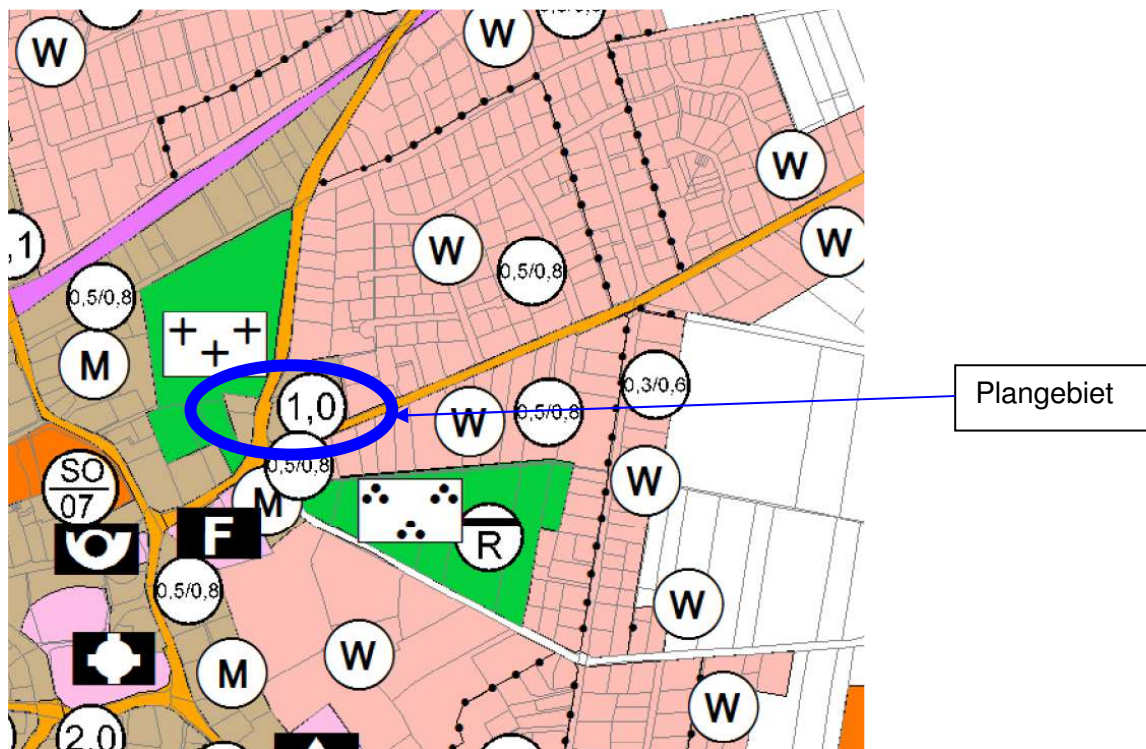
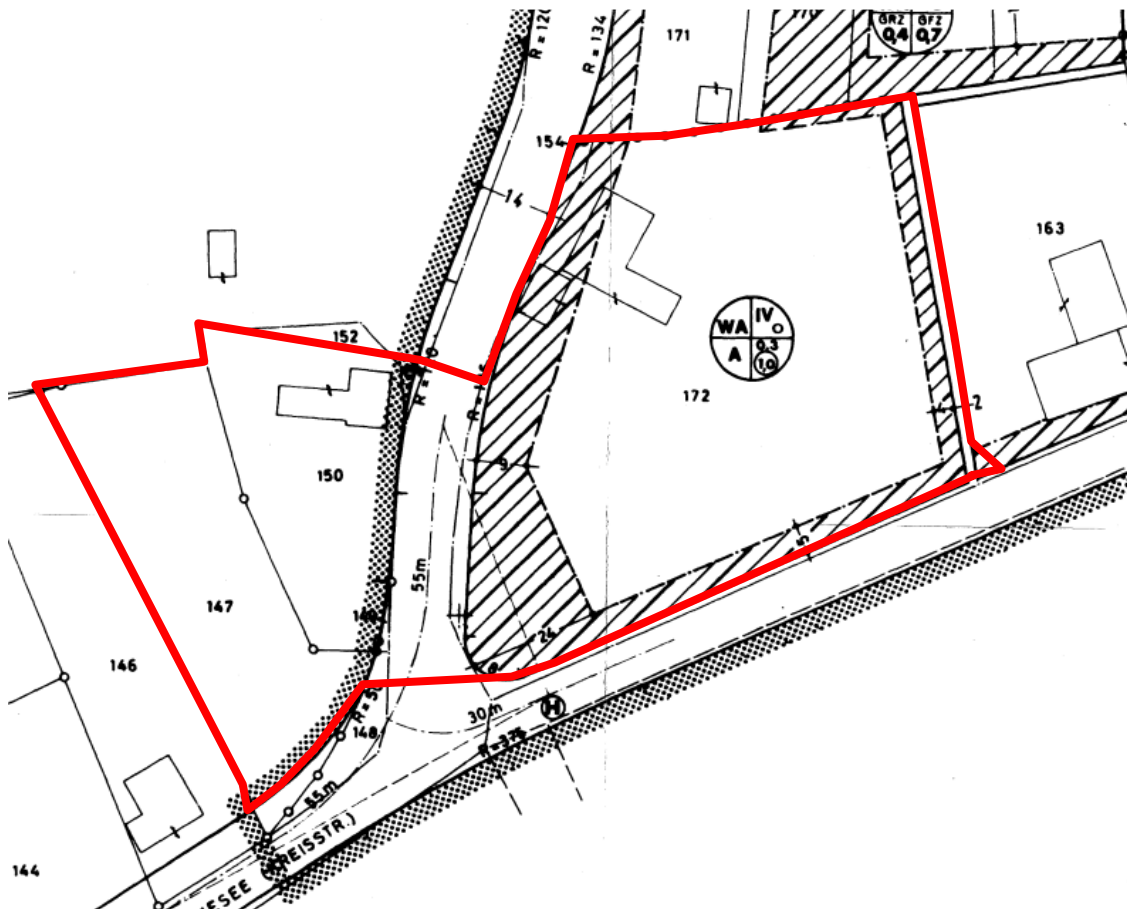


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee

□ Bebauungspläne

Für den östlichen Teil des Plangebiets liegt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Östlich der Urneburger Straße (einschl.) südlich der Wittekindstraße (einschl.) westlich der Parz. Nr. 50/1 und 50/2 und nördlich des Fahrener Weges (einschl.)“ aus dem Jahr 1971 vor. Für den Bebauungsplan Nr. 40 wird in der 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal vier Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 1,0 und mit einer offenen Bauweise festgesetzt.



Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 mit Markierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 260 in roter Umrandung

Für den westlichen Teil des Plangebietes liegt kein Bebauungsplan vor.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet befindet sich beidseitig der Urneburger Straße (Kreisstraße 228), nördlich des Fahrener Weges im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Ganderkesee. Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 überplant. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 setzt für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal vier Vollgeschossen und einer offenen Bauweise fest. Der westliche Teil des Plangebietes stellt sich derzeit als brach liegende Fläche und als Friedhofsfläche dar. Für diesen Bereich liegt bislang kein Bebauungsplan vor.

Das Plangebiet unterliegt wie das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde Ganderkesee derzeit einer großen Entwicklungsdynamik. Für die Gemeinde Ganderkesee besteht eine nach wie vor sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau und für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Dies führt u.a. häufig dazu, dass private Bauherren bestrebt sind, das bestehende Planungsrecht vollständig auszunutzen, was gerade bei älteren Bebauungsplänen zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnnachbarschaft führen kann.

Die für den **östlichen Teil** des Plangebietes bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist nicht geeignet, ein Einfügen zukünftiger Gebäude in die Umgebung sicherzustellen. Insbesondere werden in der 1. Änderung maximal vier Vollgeschosse und eine offene Bauweise ausgewiesen. Dies ist Anlass für die Überplanung eines Teilbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 bzw. für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 260, insbesondere mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen und einer Begrenzung der Gebäudelänge auf 25 m im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 stellt die Gemeinde Ganderkesee sicher, dass sich die zukünftigen Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur in den bestehenden Siedlungszusammenhang einfügen. Außerdem wird der Meisenweg als Verkehrsfläche festgesetzt und die vorhandene Erschließung in diesem Bereich damit planungsrechtlich nachvollzogen und abgesichert.

Der **westliche Teil** des Plangebietes entlang der Urneburger Straße war in der Vergangenheit bereits zum Teil baulich genutzt. Das Gebäude an der Urneburger Straße wurde zwischenzeitlich abgerissen und die Gehölze gerodet. Im Bebauungsplan Nr. 260 werden auch für diesen Bereich maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die festgesetzten Baufelder.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Ortsmitte von Ganderkesee. Zahlreiche Geschäfte, Dienstleistungseinrichtungen und Infrastruktureinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Plangebiet bietet sich daher für die Nachverdichtung bzw. für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes besonders an. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 werden die vorhandenen Bäume außerhalb des Baufeldes zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume tragen zur Begrünung des Siedlungsbildes bei. Bei Abgang der als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

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 Wohnungen, darunter auch kleinere Wohnungen (für kleinere Haushalte). Weiterhin wurde eine klare Schwerpunktsetzung zugunsten der „Hauptorte“ empfohlen, da dort alle Voraussetzungen, auch für „altersgerechtes“ Wohnen zumeist gegeben sind. Auch verdichtete Wohnformen sollten zugelassen werden. Die Ergebnisse des Zukunftskonzeptes werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 260 umgesetzt. Insbesondere werden auch die Möglichkeiten für verdichtete Wohnformen (Mehrfamilienhäuser) geschaffen.

Außerdem wird im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 260 der bestehende Friedhof durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Dingen dienende Gebäude und Einrichtungen, Friedhof“ planungsrechtlich abgesichert.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

Die Seitens der Infrastrukturträger OOWV, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, EWE Netz GmbH und der Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Weser – Jade – Nordsee vorgebrachten Hinweise zu den jeweiligen Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet sind unter dem entsprechenden Sachkapitel dieser Begründung ergänzt worden. Für die Planinhalte haben sich durch die Hinweise keine Änderungen ergeben.

Die Deutsche Bahn AG hat auf die Nördlich des Plangebiets in circa 190 m Entfernung verlaufende Bahnstrecke 1560 Delmenhorst- Hesepe, Bahn-km 6,050 hingewiesen. 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. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Gemeinde Ganderkesee hat hier abgewogen, dass aufgrund der Entfernung von ca. 190 m zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Bahnstrecke, der vergleichsweise geringen Frequentierung der Strecke sowie der zwischen dem Plangebiet und der Strecke befindlichen baulichen Anlagen, Bewuchs, etc., davon auszugehen ist, dass durch den Betrieb der Bahnstrecke keine unverträglichen Schall- oder sonstigen Immissionen im Plangebiet verursacht werden. Im Bebauungsplan werden bereits passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Emissionen des Straßenverkehrs für die für zulässig erklärte Wohnnutzung festgesetzt. Darüber hinausgehende Schutzmaßnahmen für den Bahnverkehr werden aufgrund der o.g. Sachverhalte nicht für erforderlich gehalten.

Die Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg hat auf die ehemals vorhandene Eingrünung des Friedhofseinganges hingewiesen und in diesem Zusammenhang angeregt, die geplante Bebauungsplanmöglichkeit Östlich des Friedhofes weiter von der Grenze abzurücken sowie eine neue Eingrünung an der Grenze vorzusehen.

Aufgrund einer in der Sache ähnlich lautenden privaten Eingabe wird auf die dokumentierte Abwägung der Gemeinde unter Punkt 3.1.2 dieser Begründung verwiesen.

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben, die die grundsätzliche Verträglichkeit des Friedhofes mit der durch den Bebauungsplan westlich der Urneburger Straße eröffneten Bebaubarkeit mit einer Wohnnutzung in Frage gestellt hat.

Die Gemeinde hat hierzu abgewogen, dass es sich bei den östlich an die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ angrenzenden Flächen, die im Entwurf des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, aktuell um einen Bereich

handelt, der als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB einzustufen ist. Gemäß § 34 (1) BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Für eine diesbezügliche Beurteilung ist die Baugenehmigungsbehörde, in diesem Falle der Landkreis Oldenburg, zuständig. Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat ein Investor von diesen Rechten Gebrauch gemacht und eine entsprechende Baugenehmigung für zwei Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück erwirkt. Zwischenzeitlich ist der Baubeginn erfolgt.

Die Gemeinde hat mit der geplanten Aufstellung dieses Bebauungsplanes auf das Bauvorhaben des Investors Einfluss genommen. Gegenüber einem ursprünglich geplanten langgestreckten Einzelbaukörper werden nunmehr zwei kleinere Solitärgebäude errichtet, die sich aus Sicht der Gemeinde deutlich besser in die städtebauliche Gesamtsituation einfügen. Mit dem Bebauungsplan wird die städtebauliche Situation, die durch die bestehende Baugenehmigung manifestiert wurde, nachvollzogen.

Das Projekt ist im Vorfeld der zuständigen örtlichen Kirchengemeinde seitens der Gemeinde vorgestellt und abgestimmt worden. Die Kirchengemeinde hat keine Konflikte durch die geplante Wohnbebauung für die Belange des Friedhofes geäußert. Insbesondere wurde eine - wie durch den Einwender vermutete - Beeinträchtigung von Beisetzungsfeiern durch die Nutzung der Außenwohnbereiche der in der Realisierung befindlichen Wohngebäude durch die Kirchenvertreter nicht gesehen.

In der Sachlage geht die Gemeinde ebenfalls davon aus, dass ein verträgliches Nebeneinander zwischen einer Wohnbebauung und dem Eingangsbereich des Friedhofes hergestellt werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Kirchengemeinde auf dem eigenen Grundstück entsprechende Abschirmmaßnahmen, z.B. Eingrünungen, vornehmen kann, soweit dies aus Sicht der Kirchengemeinde notwendig sein sollte.

3.2 Belange der Erschließung

Das Plangebiet ist über die Urneburger Straße (Kreisstraße 228) und den Fahrner Weg sowie den Meisenweg vollständig erschlossen. Die bestehende Erschließungssituation soll beibehalten werden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße. Die Erschließung der Baufelder im westlichen Plangebiet soll aus östlicher Richtung über die Urneburger Straße erfolgen.

Der im Plangebiet als Verlängerung des Meisenweges festgesetzte Fuß- und Radweg ist bereits vorhanden und wird planungsrechtlich abgesichert. Über den Fuß- und Radweg wird eine Verbindung zum Finkenweg sichergestellt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle Ganderkesee Post/ Familia. Von hier verkehren Buslinien nach Delmenhorst und zum Bahnhof Ganderkesee. Der Bahnhof Ganderkesee befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet. Das Plangebiet ist damit gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3.3 Belange des Immissionsschutzes - Verkehrslärm

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

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

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

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

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

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

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

Straßenabschnitt	M _t in Kfz/h	M _n in Kfz/h	p _t in %	p _n in %	V _{pkw,zul.} in km/h	V _{lkw,zul.} in km/h	Straßenoberfläche
Urneburger Straße (Gemeindestraße)	481	88	10	3	50	50	n. geriff. Gussasphalt
Fahrener Weg (Gemeindestraße)	56	10	10	3	30	30	n. geriff. Gussasphalt

Tabelle 1 der schalltechnischen Untersuchung

Die Verkehrszahlen stammen aus Verkehrszählungen aus den Jahren 2016 bis 2019 und beinhalten den DTV-Wert in Kfz/24h. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Urneburger Straße beträgt 50 km/h. Auf dem Fahrener Weg ist eine Geschwindigkeit von 30 km/h zulässig. Für das Prognosejahr 2035 wurde eine Verkehrssteigerung von 5 % berücksichtigt, welche in den o. g. Zahlen bereits eingerechnet wurde.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr, wurden Rasterlärmkarten für eine Immissionshöhe von 2 und 5 m bei freier Schallausbreitung berechnet und mit den vorgenannten Orientierungs- und Grenzwerten von Allgemeinen Wohngebieten verglichen.

¹ T & H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 in der Gemeinde Ganderkesee, Bremen, 28.07.2020

² Zu den Abkürzungen siehe schalltechnisches Gutachten

Die Schallgutachter sind bei ihren Berechnungen zum Verkehrslärm zu dem Ergebnis gekommen, dass es im Plangebiet sowohl tagsüber und als auch nachts zu teilweise deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 kommen kann. So haben sie in 5 m Höhe an der Baugrenze westlich der Urneburger Straße tags Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) ermittelt. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 13 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 9 dB überschritten. Zur Nachtzeit ergeben sich westlich der Urneburger Straße in 5 m Höhe Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A). Damit werden der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 13 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 9 dB überschritten.

Die Schallgutachter haben daher passive Schallschutzmaßnahmen ermittelt und Lärmpegelbereiche berechnet. Eine Ableitung von Lärmpegelbereichen erfolgte über die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel. Für das Plangebiet ergaben sich die Lärmpegelbereiche II bis V. Außerdem wurden Bereiche mit erhöhten Schallschutzanforderungen ermittelt. Für diese Bereiche werden gutachterlich die Anlage von schallgedämmten Lüftungssystemen und Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche empfohlen. Letztere umfassen die Anordnung der hausnahen Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite oder eine Kompensation in Form von verglasten Loggien oder Wintergärten.

Hinsichtlich der Verkehrslärmfernwirkung ist aus sachverständiger Sicht eine Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebiets auf die Umgebung nicht notwendig, da es sich teilweise um die Überplanung eines Gebietes aus dem bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 40 mit Bestandsbauten handelt. Der westliche Teil des Plangebietes kommt zwar neu hinzu. Jedoch sind die Baufelder mit insgesamt ca. 800 m² sehr klein, sodass eine relevante Erhöhung des Verkehrs aus dem Plangebiet daher nicht zu erwarten ist.

Abwägung und Umsetzung der gutachtlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Ganderkesee

Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Ergebnisse geprüft und für plausibel befunden. Der Gemeinde ist bewusst, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV durch den Straßenverkehrslärm sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit überschritten werden können. Dennoch entwickelt die Gemeinde Ganderkesee die Allgemeinen Wohngebiete unter Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen und stellt in die Abwägung ein, dass es sich zum Teil um die Absicherung einer Bestandssituation handelt und mit der Planung die Nachverdichtung eines innerörtlichen Siedlungsbereichs ermöglicht wird.

Aufgrund der o.g. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV sind in Teilen des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen entlang der Verkehrswege kommen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Die Gemeinde Ganderkesee setzt die gutachterlichen Empfehlungen um und setzt die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche fest. Außerdem sind im Planteil Bereiche gekennzeichnet, auf denen schallgedämmte Lüftungssysteme und Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich sind. Die Gemeinde empfiehlt, Wert auf eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung zu legen. Das Ziel sollte sein, zur Belüftung notwendige

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit einem Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB(A) nachts zu vermeiden.

3.4 Altlasten

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

3.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Löschwasser

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

Der OOWV hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass das Plangebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Zu den Entsorgungsleitungen sind ebenfalls Sicherheitsabstände einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden darum gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Die EWE Netz GmbH hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Weser – Jade – Nordsee hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass im Verlaufe der Straße Wolfsheide und der Urneburger Straße ein WSV-eigenes Kupferkabel verläuft, das bei möglichen Baumaßnahmen zu beachten ist.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im bestehenden System. Das östliche Plangebiet ist bebaut, das westliche Plangebiet war in der Vergangenheit ebenfalls bebaut.

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

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

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

3.6 Kampfmittel

Die Luftbilder wurden in Hinblick auf Kampfmittel vollständig ausgewertet. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat mit Schreiben vom 12.06.2020 mitgeteilt, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

3.7 Belange der Archäologie

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde keine archäologischen Fundstellen bekannt. Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie hat darauf hingewiesen, dass auch nach seinem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.8 Belange von Natur und Landschaft

Aktueller Zustand

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Ganderkesee und ist durch die Urneburger Straße in einen westlichen und einen östlichen Teil getrennt.

Der westliche Bereich an der Urneburger Straße liegt nach der Räumung/Abriss eines früheren Gebäudes brach. An diesen offenen, abgeräumten Bereich grenzt, abgeschildert durch eine Thujahecke der Friedhof mit Kapelle und den südlich angrenzenden Stellplätzen an. Auf dem Friedhofsgelände sind mehrere, zum Teil dichte Gehölze vorhanden.

Östlich der Urneburger Straße, die von Straßenbäumen in Pflanzbeeten gesäumt wird, liegt bereits eine Bebauung vor. Es handelt sich um kleinere, zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit umgebenden individuell gestalteten Gärten. Es handelt sich sowohl um größere Rasenflächen als auch durch Zier- und Nadelschnittgehölze geprägte Vorgartenbereiche. Auch sind teilweise noch markante Laubbäume vorhanden, die insbesondere den Übergang zu dem Fahrweg bestimmen.

Planungsrecht besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung, für den östlichen Teilbereich, der ein Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und maximal vier Vollgeschosse festsetzt. Für den westlichen Bereich liegt kein Bebauungsplan vor, dieser ist aber nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen.

Angrenzend an den Bebauungsplanbereich sind Allgemeine Wohngebiete im Nordosten, Osten und Süden ausgewiesen, im Westen schließt der Friedhof an.

Die natürlich anstehenden Böden sind mittlere Pseudogley-Podssole, die aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm, verbreitet vergesellschaftet mit Pseudogleyen aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm, seltener mit Pseudogley-Podsolen aus Flugsanden über Geschiebelehm, hervorgegangen sind. Diesen Böden kommt eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung zu.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) ist im überwiegenden Plangebiet mittel, nimmt nach Süden aber ab. Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen. Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.³ Vielmehr besteht insbesondere an der Straße und der bestehenden Bebauung bereits ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad, der mit über 50 bis etwa 55% angegeben ist, Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG im Plangebiet nicht verzeichnet.

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential gering. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt zwischen 22,5 und 25 m NHN, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 25,5 bis 27,5 m NHN.

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) liegt zwischen 150 und 200 mm/Jahr im Osten und steigt nach Westen auf über 200 bis 250 mm/Jahr an. Ein besonderer Schutzbedarf mit über 200 mm/Jahr wird somit auf einer Teilfläche erreicht.⁴ Doch werden aus der Kleinflächigkeit dieser Teilfläche innerhalb des Gesamtraumes und der innerörtlichen

³ NIBIS^R Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

⁴ NIBIS^R Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

Lage des Plangebietes mit bestehender Bebauung etc. keine relevanten Funktionsverluste abgeleitet.

Im innerörtlichen Bereich sind keine besonderen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die gehölzbestandenen Freiflächen des Friedhofs und der Gärten gegenüber Versiegelungen ausgleichend.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA1) westlich der Urneburger Straße mit einer GRZ von 0,4, mit zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise,
- Übernahme der bestehenden Allgemeinen Wohngebietsausweisung (WA2) mit einer GRZ von 0,3, jedoch wird im Gegensatz zum Ursprungsplan die Geschossigkeit von vier auf zwei Vollgeschosse reduziert, was einer Anpassung an den Bestand und der Umgebung entspricht.
- Übernahme des bestehenden Friedhofs als Fläche für den Gemeinbedarf,
- Übernahme der Urneburger Straße als öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich der Straßenbäume
- Ergänzung der Verkehrsfläche um den Meisenweg mit Verbindung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Rad- und Fußwegeverbindung zum Finkenweg.

Um ermitteln zu können, inwieweit mit der Planung zum Bebauungsplan Nr. 260 erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet werden, wird im Folgenden der planungsrechtliche Bestand dem des Bebauungsplanes Nr. 260 gegenüber gestellt.

Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung bzw. § 34 Bereich	Bebauungsplan Nr. 260	Auswirkungen, Eingriffsrelevanz
Ehemals bebauter, als § 34 BauGB einzustufender Bereich westlich der Urneburger Straße	Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4	Festsetzung eines WA; auf Grundlage des Planrechts nach § 34 BauGB ➤ Kein Eingriff
Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 Zuwegung innerhalb des Wohngebietes und 2 m breite Rad- und Fußwegeverbindung zum Finkenweg	Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Festsetzung von Einzelbäumen	Keine Änderung der Festsetzung, nur Reduzierung der Vollgeschosse ➤ Kein Eingriff Übernahme des Meisenweges aus dem Bestand und des Rad- und Fußweges ➤ Kein Eingriff Erhalt der markanten Einzelbäume

		➤ Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
Friedhof mit Zufahrt, Parkplatz und Friedhofskapelle	Fläche für den Gemeinbedarf	Planungsrechtliche Absicherung und Übernahme des Friedhofs ➤ Kein Eingriff
Öffentliche Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche	Übernahme der Urneburger Straße ➤ Kein Eingriff

Wie die Gegenüberstellung zeigt, ist mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung der maximalen Flächeninanspruchnahme verbunden. Ein Eingriff liegt nicht vor. Vielmehr wird dem Vermeidungsgrundsatz folgend, zum einen die Geschossigkeit dem Bestand und der Umgebung angepasst, zum anderen wird entgegen dem Ursprungsplan der ortsbildprägende Baumbestand am Fahrener Weg als zu erhalten festgesetzt.

Auch gelten bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, die Regelungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich nicht.

Artenschutz

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

Anhand der Habitatqualitäten sind nur Vorkommen von siedlungstoleranten Vogelarten plausibel anzunehmen.

An Gebäuden können Fledermausquartiere vorhanden sein, Altbaumbestände mit Höhlen und Spalten sind ebenfalls vorhanden.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung mit den Gebäuden, Gärten und den Gehölzen siedlungstypische Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) nicht auszuschließen.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

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

Im Plangebiet sind mit den bestehenden Gebäuden, gestalteten Gärten und der Altbaumbestände Vogel-Brutplätze als auch Fledermausquartiere denkbar.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Abriss-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an Gebäuden erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit

und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Bei Hinweisen auf Fledermäuse ist zudem unabhängig von der Jahreszeit vor baulichen Maßnahmen oder Abriss eine Gebäudekontrolle auf tatsächliche Vorkommen durchzuführen. 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 geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. 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 von Gehölzfällungen möglich, doch werden maßgebliche Baumbestände als zu erhalten festgesetzt. Sollten darüber hinaus noch Gehölzfällungen erforderlich sein, so 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 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und neben den Bestandsgärten und den zu erhaltenden Laubbäumen auch weitere vergleichbare Strukturen, insbesondere mit dem westlichen Friedhofsgeände im räumlichen Umfeld ausgeprägt sind.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Fällzeiten, Durchführung von Kontrollen und ggf. Anbringen von Ersatzhabitaten) zu berücksichtigen.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist in einer Entfernung von 3,25 km das FFH-Gebiet Delmetal zwischen Harpstedt und Delmenhorst östlich und südlich des Plangebietes. In einer Entfernung von etwa 3,8 km liegt nordwestlich das FFH- und Naturschutzgebiet Hasbruch mit ausgedehnten Laubwäldern auf lehmigen bis sandigen Geestböden.

Südwestlich befindet sich in einer Entfernung von rd. 4,7 km das FFH-Gebiet Stühe, das als naturnaher Waldbereich auf wechselfeuchten, mäßig nährstoffreichen Standorten ausgewiesen ist.

Auf Grund der Entfernungen und der dazwischen ausgebildeten vielfältigen Strukturen von bebauten und unbebauten Flächen sowie der vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren eines Wohngebietes ist nicht erkennbar, dass die FFH-Gebiete in ihren Zielen beeinträchtigt bzw. die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens nicht gegeben ist.

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope ausgeprägt. Mit den „Eichen an der Straße Wolfsheide in Ganderkesee“ kommt in einer Entfernung von etwa 100 m ein geschützter Landschaftsbestandteil vor (GLB OL 214). Auch weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte befinden sich in noch größerer Entfernung.

Darstellungen von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee aus dem Jahr 1993 ordnet das Gebiet dem Siedlungsbereich S 9 zu. Besondere Maßnahmen werden nicht herausgestellt, jedoch ist an Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auch der Erhalt von standortheimischen, landschaftstypischen Laubbäumen genannt. Dieser Empfehlung wird durch Erhaltungsfestsetzung der markanten Laubbäume gefolgt.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (Entwurf 2020) werden für das Plangebiet keine besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen herausgestellt. Im Umfeld sind Kirche bzw. Friedhof als typische und prägende Landschaftsbildelemente und südlich des Plangebietes ist der geschützte Landschaftsbestandteil dargestellt.

3.9 Belange des Klimaschutzes

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

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

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

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

Außerdem ist der vorhandene Gehölzbestand entlang des Fahrener Weges mit Pflanzbindung versehen und ist damit zu erhalten. Die Festsetzung zum Erhalt kann das Mikroklima positiv beeinflussen.

3.10 Berücksichtigung sonstiger Belange – Fragen der Gleichstellung

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

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

3.11 Baugrundverhältnisse

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat im laufenden Verfahren hinsichtlich des Baugrundes im Plangebiet darauf hingewiesen, dass Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver vorliegen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung werden im östlichen und zentralen Plangebiet Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA (§ 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen würden sich nicht in die bestehende Struktur einfügen und zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird der westliche Rand des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Dingen dienende Gebäude und Einrichtungen, Friedhof“ festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Allgemeinen Wohngebiete werden in WA 1 und WA 2 gegliedert. Sie unterscheiden sich durch ein unterschiedliches Maß der zulässigen baulichen Nutzung. Die WA 1 umfassen den derzeit unbebauten Bereich westlich der Urneburger Straße, die WA 2 die bereits bebauten Bereiche östlich der Urneburger Straße.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

In dem noch unbebauten WA 1 ist die zulässige Höchstgrenze des § 17 BauNVO in Bezug auf die Grundflächenzahl von 0,4 ausgenutzt. In Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes ist eine Ausnutzung der Höchstgrenze gerechtfertigt. Außerdem ist eine Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten Baufelder begrenzt. Mit den Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich zukünftige Gebäude in die vorhandene Struktur einfügen.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Im WA 2 werden die Festsetzungen unter Berücksichtigung des Bestandes getroffen. Entsprechend sind in den WA 2 eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Zudem sind hier maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In den WA 2 gilt die abweichende Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. Die Festsetzung wird in Anlehnung an den Bestand getroffen.

4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Passiver Schallschutz

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

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

Die Schlafräume und Kinderzimmer sind in dem durch Schraffur gekennzeichneten Bereich auf der der Urneburger Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Hausnahe Außenwohnbereiche sind in dem durch Schraffur gekennzeichneten Bereich auf der der Urneburger Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 werden die vorhandenen Bäume außerhalb des Baufeldes zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume tragen zur Begrünung des Siedlungsbildes bei. Sie sind eingemessen. Bei Abgang der als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind Ersatzpflanzungen mit 3 mal verpflanzten Bäumen mit einem Mindestdurchmesser von 16-18 cm Stammumfang mit Ballen vorzunehmen. Es sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Geeignete Arten sind Hainbuche, Rotbuche, Sommer- und Winterlinde sowie Stieleiche.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11.525 qm. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet WA 1	1.590 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	6.521 m ²
Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Dingen dienende Gebäude und Einrichtungen, Friedhof“	2.142 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.227 m ²
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	45 m ²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss im Verwaltungsausschuss	20.06.2019
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	01.07.2019
Beschluss über die öffentliche Auslegung im Ausschuss für Gemeindeentwicklung	11.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	24.02.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	05.03. – 06.04.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	03.03.2021
Satzungsbeschluss durch den Rat	08.07.2021

Ganderkesee, den 27.07.2021 L.S.

Gez. Gerken

Die Bürgermeisterin