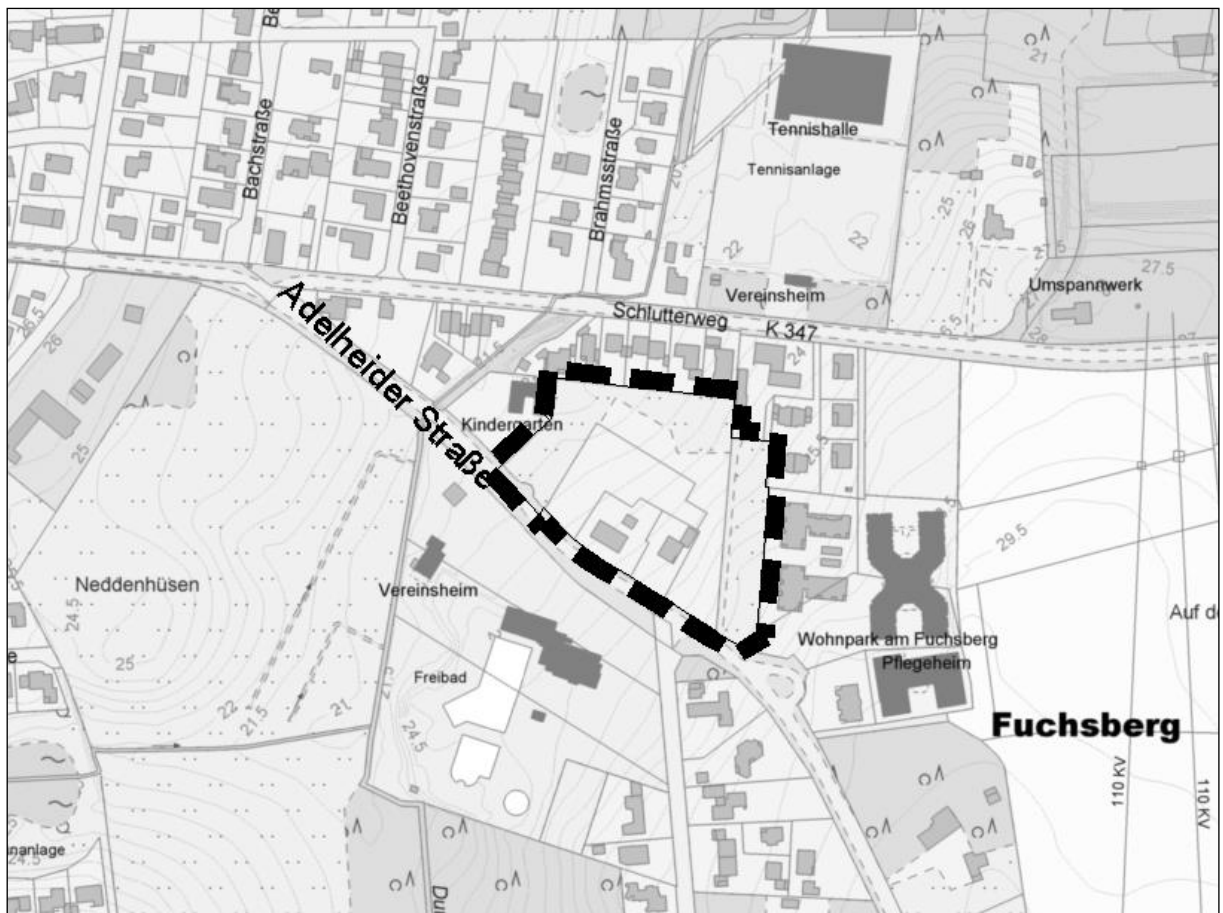


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 225 - Ganderkesee

(nördlich Adelheider Straße)

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Verfahren	3
3	Lage und Bestand	4
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Flächennutzungsplanung	5
4.2	Bebauungspläne	5
5	Bauliche Nutzung	8
5.1	Art der Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Überbaubare Flächen, Bauweise	9
6	Verkehr	9
6.1	Bestand	9
6.2	Planung	9
7	Immissionen	10
8	Natur und Landschaft	13
8.1	Bestand	13
8.2	Auswirkungen der Planung	13
8.3	Artenschutz	14
9	Infrastruktur	15
10	Altlasten	16
11	Flächenbilanz	16
12	Hinweise	16
13	Verfahrensvermerke	17

Anhang

3 Pläne Schallberechnung

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der östlichen Ortslage von Ganderkesee befindet sich an der Adelheider Straße ein Gebiet, das von der bisherigen innerörtlichen Entwicklung weitgehend unberührt geblieben ist. In diesem ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereich soll nun weitere Bebauung ermöglicht werden, deren Nutzung in Art und Umfang durch Anknüpfungspunkte der unmittelbaren Umgebung bestimmt werden soll.

Dazu gehört der Kindergarten, der sich westlich des Plangebiets befindet und für den Erweiterungsbedarf zur Errichtung einer Kinderkrippe besteht, wozu Flächen im Plangebiet vorgehalten werden sollen.

Auslöser der Planung ist außerdem eine beabsichtigte Ergänzung der östlich des Plangebietes gelegenen Pflegeeinrichtung. Hier besteht Bedarf das Wohn- und Pflegeangebot zu erweitern. Dazu sind die im Plangebiet unmittelbar anschließend gelegenen Flächen gut geeignet, so dass hier entsprechende Festsetzungen getroffen werden sollen.

Des Weiteren bietet sich dieser Bereich für eine bauliche Verdichtung durch Geschosswohnungsbau an, wobei angepasste Übergänge zu den nördlich anschließenden Wohngebieten mit weniger dichter Bebauung zu beachten sind.

2 VERFAHREN

Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 225 dient der Innenentwicklung von Ganderkesee durch Bebauung einer unbebauten bzw. nur teilweise bebauten Fläche an der Adelheider Straße innerhalb der Ortslage. Es werden damit Möglichkeiten der Nachverdichtung und der innerörtlichen Entwicklung geschaffen. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

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

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 225	Festgesetzte Grundfläche WA bei GRZ 0,4, zulässige Grundfläche 4862 qm Fl. für Gemeinbedarf bei GRZ 0,4, zulässige Grundfläche 550 qm Andere Bebauungspläne der Innenentwicklung werden im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 5412 qm also < 20.000 qm

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 225	Festsetzung von Wohngebieten und Flächen für Gemeinbedarf begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)
Inhalt Bebauungsplan Nr. 225	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Bedingung erfüllt	ja

3 LAGE UND BESTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 225 befindet sich im östlichen Teil der Ortslage von Ganderkesee nördlich der Adelheider Straße (Gemeindestraße). Im Geltungsbereich befinden sich zwei eingeschossige Wohngebäude (Einfamilienhäuser) in Hausgärten. Zu Haus Nr. 11 gehörten früher größere Nebenanlagen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, die aber vor wenigen Jahren entfernt wurden. Bei den unbebauten Flächen handelt es sich um Grünland, das zeitweise als Weide oder anderen Zwischennutzungen dient. Beide Häuser werden von der Adelheider Straße aus erschlossen.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Montessori-Kindergarten mit seinem Freigelände, das sich bis zur Adelheider Straße ausdehnt, von wo auch die Erschließung des Kindergartens erfolgt.

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, die im Norden vom Schlutterweg (K 347) begrenzt wird. Im Osten stehen größere dreigeschossige Baukörper einer Pflegeeinrichtung. Dem Plangebiet gegenüber südlich der Adelheider Straße befindet sich das Freibad der Gemeinde Ganderkesee.

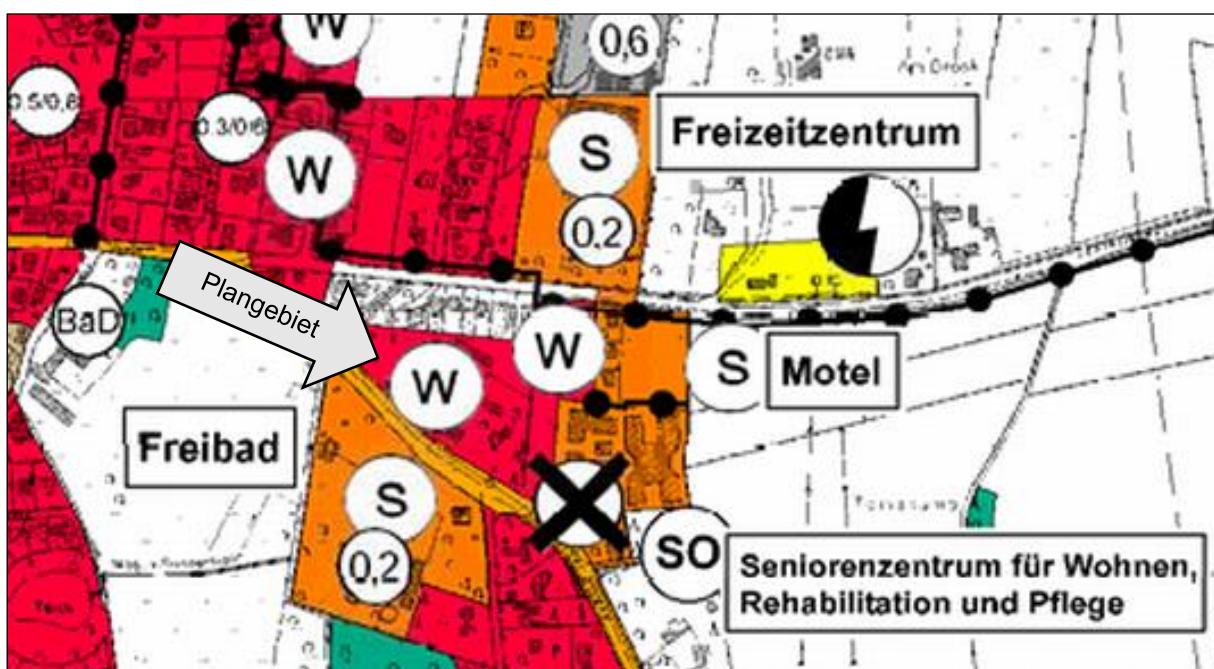
4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Planung werden als Art der Nutzung Allgemeine Wohngebiete und Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Festsetzungen können gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da zu Nutzungen in Wohnbauflächen auch Anlagen für soziale Zwecke gezählt werden können.

Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

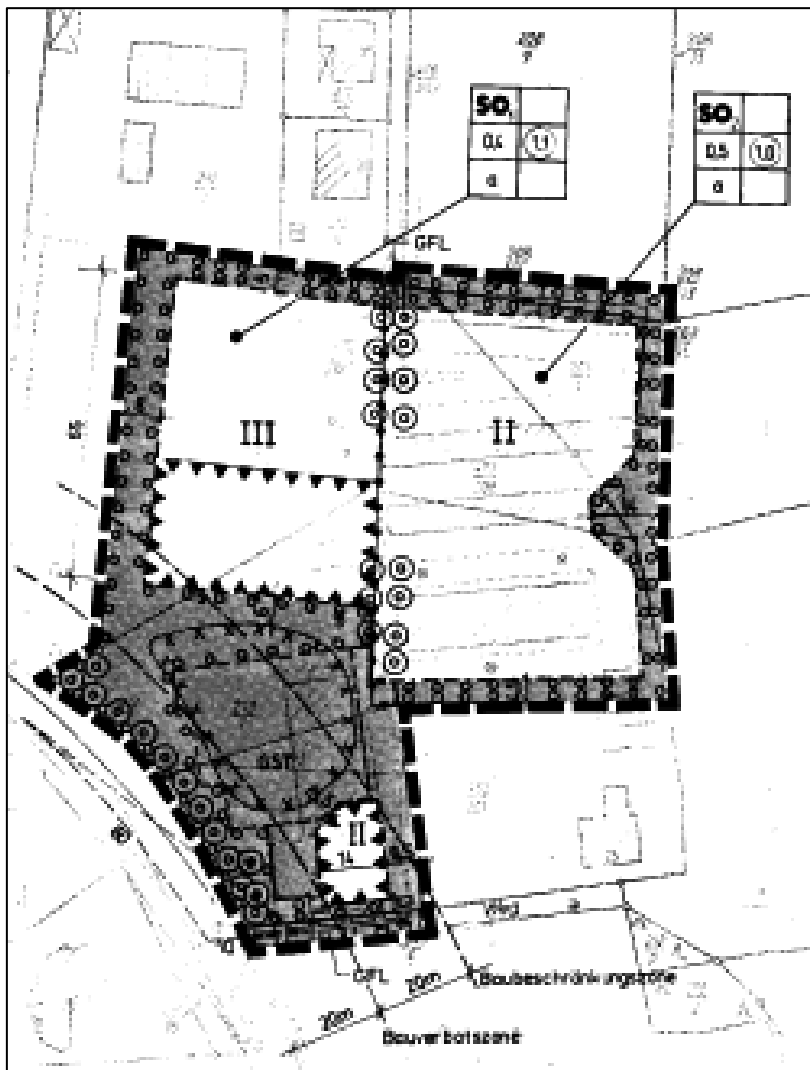


4.2 BEBAUUNGSPLÄNE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225 wird ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 146, der im Jahr 2007 in Kraft getreten ist, überplant. Die Überplanung ist erforderlich, da in diesem Bereich nun die Zufahrt zu dem neuen Baugebiet festgesetzt werden soll. Eine Verkehrsfläche ist aber im Bebauungsplan Nr. 146 an dieser Stelle nicht vorgesehen. Es sind außerdem Anpassungen bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 146 auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 146 gelten unverändert fort.

Zusammen mit dem Bebauungsplan wurden auch örtliche Bauvorschriften über die zulässige Gestaltung der Gebäude erlassen, die im Wesentlichen regeln, dass Materialien für Dächer und Wände in naturroten Farbtönen zu gestalten sind.

Bebauungsplan Nr. 173 (ohne Maßstab)



5 BAULICHE NUTZUNG

5.1 ART DER NUTZUNG

Entsprechend der Zielsetzung der Planung, entwickelt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, werden im überwiegenden Teil des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit können dort Wohnungen, aber auch Wohnheime als Pflegeeinrichtungen entstehen. In der Nähe zu den Angeboten „Wohnen am Fuchsberg“ für Wohnen und Pflege bietet sich hier die Möglichkeit, verschiedene Wohnformen für Personen mit unterschiedlichem Pflegebedarf zu kombinieren.

Ausgeschlossen werden allerdings die Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die sonst gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig wären. Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen in der Regel relativ große Betriebsflächen. Der festgesetzte Bereich soll in diesem begrenzten Umfang vorwiegend dem eigentlichen Planungsziel zur Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten dienen. Flächenextensivere Nutzungen werden daher ausgeschlossen.

Neben dem Montessori-Kindergarten, der sich direkt westlich des Plangebietes befindet, wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Durch die unmittelbare Nähe zu der bereits vorhandenen Einrichtung wird die Lage der Fläche für Gemeinbedarf bestimmt. Diese Zweckbestimmung beinhaltet alle Formen der Kinderbetreuung, z.B. auch Kindertagesstätten oder Kinderkrippen.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Da in diesem Plangebiet auch verdichtete Bebauung ermöglicht werden soll, wird das nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete höchste Maß für die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Bebauung wird in den Gebieten WA2 und WA3 mit bis zu zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss zugelassen. Dementsprechend wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Damit kann Geschosswohnungsbau in einer für die städtebaulichen Verhältnisse in der Ortslage von Ganderkesee, in der ein – bis zweigeschossige Bebauung vorherrscht, angemessenen Weise errichtet werden.

Im Gebiet WA1 erfolgt eine Abstufung in der zulässigen Höhenentwicklung, da sich an diese nördlichen Gebietsteile überwiegend niedrigere Bebauung im Bestand am Schlutterweg anschließt. Hier wird eine höchstens eingeschossige Bebauung zugelassen.

Mit der möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 können auch die erforderlichen Stellplätze, Garagen und Zufahrten etc. errichtet werden, deren Flächenbedarf im Geschosswohnungsbau etwas größer sein kann als z.B. in Einfamilienhausgebieten, da je qm Grundstücksfläche mehr Wohneinheiten entstehen werden.

5.3 ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt als Umring der Baugrenzen, um flexible Möglichkeiten für die Standortwahl von Gebäuden und die spätere Grundstücksteilung zu eröffnen.

Die entlang der Adelheider Straße verlaufende Baugrenze wurde dort festgesetzt, wo die Grenze zum errechneten Lärmpegelbereich IV verläuft (siehe dazu Kap. 8). Damit wird gewährleistet, dass kein Bereich bebaut wird, in dem höhere Ansprüche an den Lärmschutz gestellt werden müssen.

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten und sie dürfen nicht länger als 50 m sein. Dies entspricht überwiegend der Bebauung in der Umgebung.

Bei den Gebäuden östlich des Plangebiets im „Wohnpark Fuchsberg“ handelt es sich allerdings um größere Baukörper. Im Anschluss an diesen Bereich wird auch die Möglichkeit zur Errichtung von längeren Baukörpern gegeben, um damit bessere räumliche Bedingungen für den Bau z.B. eines Pflegeheimes zu bieten. Für diesen Bereich (WA 3) wird daher eine abweichende Bauweise festgesetzt, die, bei Einhaltung des Grenzabstandes, Gebäudelängen über 50 m erlaubt.

6 VERKEHR

6.1 BESTAND

Bei der Adelheider Straße handelt es sich um eine Gemeindestraße innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die seit langem bebauten Grundstücksteile im Plangebiet sowie der Kindergarten werden über direkte Zufahrten von der Adelheider Straße aus erschlossen.

An der Adelheider Straße wurde in den vergangenen Jahren auf der Nordseite ein Fuß- und Radweg angelegt, so dass sich zu beiden Seiten der Straße Nebenanlagen befinden. Etwa auf Höhe der Einmündung Heideweg kann eine Bedarfsampel zur Querung der Straße genutzt werden.

An der Adelheider Straße befindet sich die Bushaltestelle „Ganderkesee, Freibad“, an der Busse in Richtung Bahnhof Ganderkesee und nach Wildeshausen fahren.

6.2 PLANUNG

Der südliche Teil des Plangebiets kann weiter direkt über die Adelheider Straße erschlossen werden bzw. es können neue Zufahrten angelegt werden. Zur weiteren Erschließung des Baugebietes wird eine Planstraße in das Gebiet gelegt, die in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m endet.

Über diese Planstraße wird zukünftig auch der vorhandene Kindergarten mit der geplanten Erweiterung erschlossen.

Aus Gründen der sauberen Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 146 und 225 wird ein Teil der Adelheider Straße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 225 einbezogen, da er bisher zum Bebauungsplan Nr. 146 gehörte, der nun überplant wird (siehe Kap. 4.2). Inhaltlich ergeben sich hier jedoch keine Änderungen.

7 IMMISSIONEN

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

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

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

Bei der vorliegenden Planung ist der Lärm von Verkehrswegen (Adelheider Straße, Schlutterweg), der auf das Plangebiet einwirken kann, zu betrachten und jeweils unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sowie der Ziele der Planung in die Abwägung einzustellen.

Um die Immissionssituation sachgerecht in der Planung berücksichtigen zu können, wurden die Verkehrslärmemissionen aus den beiden o.g. Straßen ermittelt und für die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes beurteilt. Dazu wurden schalltechnische Berechnungen gem. RLS 90 durchgeführt. Die Ergebnisse der Berechnungen in Form von Lärmkarten mit Isoliniendarstellung befinden sich im Anhang der Begründung.

Für die Straßen liegen Daten aus Verkehrserhebungen aus 2015 und 2016 vor, die die Gemeinde durchgeführt hat. In die Berechnung eingestellt wurden jeweils Prognosewerte, die eine ca. 10 %ige Steigerung für die zukünftige Verkehrsentwicklung berücksichtigen. Für den Schlutterweg wurde eine durchschnittliche tägliche Belastung (DTV-Wert) von 6000 Fahrzeugen und für die Adelheider Straße ein DTV-Wert von 5000 angenommen.

Korrekturwerte für „laute“ Straßenbeläge wurden nicht in die Berechnung eingestellt. Zuschläge für Steigungen der Straßen wurden aber berücksichtigt. Es gilt auf beiden berechneten Straßen eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Die Berechnung erfolgte ohne Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude, d.h. unter der Annahme der freien Schallausbreitung. Die folgende Tabelle zeigt, in welcher Entfernung zur Grenze des Straßenflurstückes die jeweiligen Werte für WA und MI im Plangebiet eingehalten werden.

	Orientierungswerte DIN 18005			
	Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
	55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts
Entfernung zur Grenze Adelheider Straße	40 – 50 m	fast im gesamten Bereich überschritten	ca. 17 m	ca. 20 m

Im vorliegenden Gebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet sowohl tags als auch nachts entlang der Adelheider Straße überschritten. Direkt an der Grenze zur Adelheider Straße werden tags Werte von etwa 64 dB(A) und nachts etwa 55 dB(A) erreicht.

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

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

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

Zur Beurteilung der Erheblichkeit wurde in die Betrachtung einbezogen, dass tags die Werte für Mischgebiete, in denen das ebenfalls Wohnen allgemein zulässig wäre, nur im südlichen Teil des Gebietes überschritten werden. Im weit überwiegenden Teil des Plangebietes liegen Werte unter 60/50 dB(A) tags/nachts vor. Es sind also Bereiche, die bei Ausweisung eines Mischgebietes als unproblematisch gelten würden. In den nördlichen Teilen des Plangebietes werden die Werte für Allgemeine Wohngebiete tags eingehalten. Nur der diesbezügliche Nachtwert wird im weit überwiegenden Teil des Plangebietes überschritten.

Für die belasteten Bereiche ist zu prüfen, in wie weit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern. Entlang der innerörtlichen Straße scheidet die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen aus, da Grundstücke Zuwegungen direkt von der Straße aufweisen oder aufweisen werden. Das Neubaugebiet soll Teil der gewachsenen Ortslage werden und nicht hinter einer Lärmschutzwand verschwinden. Mit der Bebauung erst in einem größeren Abstand zu beginnen, würde bedeuten, innerörtliche Baulandreserven ungenutzt liegen zu lassen. Aus diesen Gründen nutzt die Gemeinde die Möglichkeit Festsetzungen zum Schallschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden zu treffen. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Werte zur Nachtzeit vertretbar ist.

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

Bezüglich der Festsetzungen der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen wurde die Lärmsituation ebenfalls berücksichtigt. So wurden die Baugrenzen entlang der Adelheider Straße, die als wesentliche Lärmquelle identifiziert wurde, auf die errechnete 62 db(A)-Linie bzw. Grenze zum Lärmpegelbereich IV gesetzt, d.h. dass bauliche Nutzungen nicht in den am stärksten belasteten Teilen zulässig sind.

Auch die Nutzung von ungeschützten Freisitzen wurde in den verlärmten Bereichen, in denen auch die Mischgebietswerte überschritten werden, eingeschränkt. Dorthin dürfen direkt zur Lärmquelle solche Freisitze, die der ruhigen Erholung dienen sollen, nicht ausgerichtet werden. Gerade an der Adelheider Straße ist damit eine Südausrichtung von z.B. Balkonen direkt an der Straße nicht zulässig. In der überbaubaren Fläche handelt es sich aber nur um einen 10 m breiten Streifen, der von dieser Beschränkung zugunsten des Lärmschutzes betroffen ist.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 BESTAND

Im Osten handelt es sich bei dem Plangebiet teilweise um innerörtliche bebaute Gebiete, deren Freiflächen als Gärten und im hinteren Bereich als Weiden angelegt sind.

Im Plangebiet sind bebaute Grundstücke mit Hausgärten vorhanden. Weitere Teile des Plangebiets waren bis vor einigen Jahren mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut. Diese Flächen unterliegen nun unterschiedlicher Nutzung, da sie zeitweise nicht genutzt werden, aber auch z.B. als Stellplatz für einen Zirkus dienen. Direkt neben dem Kindergarten wurde bereits das Baufeld für die Kindergartenenerweiterung freigemacht. Im nördlichen Teil befindet sich eine ehemalige Weidefläche, deren Nutzung seit einiger Zeit beendet wurde und die nur noch gelegentlich gemäht wird, so dass sich halbruderaler Gras- und Staudenfluren entwickelt haben. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein lockeres Siedlungsgehölz aus Laub- und Nadelholzbestand. Direkt an der Adelheider Straße stehen drei Eichen und eine Kastanie. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Beim Boden handelt es sich um Pseudogley Braunerden. Von der Planung ist kein kulturhistorisch wertvoller Eschboden betroffen. Im südlichen Teil des Planungsgebietes sind bereits größere versiegelte Flächen vorhanden.

Es handelt sich um einen innerörtlichen Bereich, der durch Bebauung, Gärten und einige Freiflächen geprägt ist. Bemerkenswert im Ortsbild ist die deutliche Zäsur im Bereich der Dumbbäke Niederung, die sich westlich des Plangebietes befindet und die den Siedlungszusammenhang entlang der Adelheider Straße unterbricht. Der Niederungsbereich ist auch deutlich in der Bewegung des Geländes hinauf zum „Fuchsberg“ erlebbar.

8.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Bei der Umsetzung der Planung wird es zu einer intensiveren baulichen Nutzung im Plangebiet kommen. Darüber hinaus können nun Garten- und Grünlandflächen bis zu ca. 9604 qm durch Haupt- und Nebenanlagen sowie Straße und Stellplätze insgesamt überbaut werden. Die vorhandenen Großgehölze an der Adelheider Straße werden als zu erhalten festgesetzt.

Besonders wertvolle natürliche Bestände oder geschützte Biotopie sind von der Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Darüber hinaus sind Teile des Plangebietes als im Zusammenhang bebaute Bereiche zu definieren, in denen bereits Baurechte bestehen. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit den

Regelungen der Naturschutzgesetzgebung ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

8.3 ARTENSCHUTZ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 INFRASTRUKTUR

Alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen können bei der Anlage der Planstraße und von der Adelheider Straße in das Plangebiet hinein geführt werden.

Damit erfolgt eine Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikationseinrichtungen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse zum Schmutzwasserkanal in der Adelheider Straße.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist durch Gutachten aus dem Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 bekannt¹, dass das im Gebiet auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser vor Ort nicht zur Versickerung gebracht werden kann, da die Bodenverhältnisse, sowohl was die Durchlässigkeit des Bodens (Sand mit schluffigen und tonigen Anteilen) als auch die Höhe des Grundwasserstandes (1,1m -1,7 m unter GOK, bei längeren Regenperioden wahrscheinlich höher) dies nicht zulassen. Da eine direkte Einleitung des auf zukünftig befestigten Flächen anfallenden Regenwassers in die Dumbäke nicht erfolgen darf, soll das Wasser in Staukanälen z.B. unter der Straße oder unter Stellplatzanlagen zurückgehalten werden und nur im gedrosselten Abfluss der Vorflut zugeführt werden.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen aber auch des periodischen Bedarfs ist durch die innerörtliche Lage gut gegeben. Ein Kindergarten und zukünftig auch eine Kinderkrippe befinden sich direkt in bzw.

¹ Ökochemie + Umweltanalytik Oldenburg GmbH: B-Plan 146 "Adelheider Straße" Ganderkesee: Bodenerkundung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und zur Gründung von Erschließungsstraßen

am Plangebiet. Auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind gut zu erreichen; so sind z.B. die Grundschule und ein Lebensmittel-Discounter nur etwa 600 m vom Plangebiet entfernt.

10 ALTLASTEN

Kenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten liegen der Gemeinde nicht vor. Im Juni 2016 wurde außerdem durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst festgestellt, dass mit Bombenfunden im Plangebiet nicht zu rechnen ist.

Bei der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 173 wurde im Plangebiet eine Altablagerung festgestellt. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Sandgrube, die vollständig mit abgelagerten Materialien (Müll) verfüllt worden ist. Das abgelagerte Material besteht hauptsächlich aus Haushaltsabfällen, Holzresten, bereits mineralisierten Verrottungsprodukten und zu einem geringeren Anteil aus Ziegel- und Steinresten. Eine direkte Grundwassergefährdung wurde aufgrund der geringen Schadstoffgehalte und der Bodenbeschaffenheit nicht festgestellt. Emissionen über die Bodenluft und über das Grundwasser wurden damals ebenfalls nicht festgestellt, so dass die Altablagerung nicht als problematisch eingestuft wurde. Negative Auswirkungen auf das nun benachbarte Plangebiet sind daher nicht zu befürchten.

11 FLÄCHENBILANZ

WA 1	1.796 qm
WA 2	6.710 qm
WA 3	3.649 qm
Fläche für Gemeinbedarf	1.376 qm
Verkehrsflächen	1.485 qm
Gesamt	15.016 qm

12 HINWEISE

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

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

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

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

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

Vor der Fällung bzw. dem Abriss ist eine Kontrolle hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten (Fledermäuse, Vögel, Käfer, etc.) durch eine fachkundige Person vorzunehmen. Werden bei der Kontrolle besetzte Höhlen, Nester oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/ Gebäude zunächst zu erhalten und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Eine Entfernung der Gehölze und Gebäude ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des **Bebauungsplanes Nr. 146** auf soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 225 öffentlich in der Zeit vom 20.06.2016 bis zum 20.07.2016 ausgelegen.

gez. A. Gerken

Ganderkesee, den 18.01.2017

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 225 in der Sitzung am 15.12.2016 beschlossen.

gez. A. Gerken

Ganderkesee, den 18.01.2017

.....

Bürgermeisterin



Gemeinde Ganderkesee

**Bebauungsplan Nr. 225
(Nördl. Adelheider Straße)**

Immissionsplan

Straßenverkehrslärm, tags
freie Schallausbreitung im Plangebiet
Prognose 2030
Immissionsort 8,4 m ü. Grund

Legende

— Straße

Pegelwerte

in dB(A)

<= 45	<= 50
45 <	<= 55
50 <	<= 60
55 <	<= 65
60 <	<= 70
65 <	<= 75
70 <	
75 <	

Maßstab 1:1000

Wohnpark an pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Fon 0441-97201-0 Fax 0441-97201-99

Bearbeitungsstand: 28.04.2016



Gemeinde Ganderkesee

**Bebauungsplan Nr. 225
(Nördl. Adelheider Straße)**

Immissionsplan

Straßenverkehrslärm, nachts
freie Schallausbreitung im Plangebiet
Prognose 2030
Immissionsort 8,4 m ü. Grund

Legende

— Straße

Pegelwerte

in dB(A)

≤ 35	≤ 35
35 <	≤ 40
40 <	≤ 45
45 <	≤ 50
50 <	≤ 55
55 <	≤ 60
60 <	≤ 65
65 <	

Maßstab 1:1000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Fon 0441-97201-0 Fax 0441-97201-99

Bearbeitungsstand: 28.04.2016



Gemeinde Ganderkesee

**Bebauungsplan Nr. 225
(Nördl. Adelheider Straße)**

Immissionsplan

Lärmpegelbereiche
gem. DIN 4109

Berechnungsgrundlage:
freie Schallausbreitung
im Plangebiet
Immissionsort 8,4 m ü. Grund

Legende

— Straße

Lärmpegelbereiche

maßgeblicher Außenpegel
Beurteilungspegel + 3dB(A)
gem. DIN 4109

I	<= 55
II	<= 60
III	<= 65
IV	<= 70
V	<= 75
VI	<= 80
VII	> 80

Maßstab 1:1000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Fon 0441-97201-0 Fax 0441-97201-99

Bearbeitungsstand: 28.04.2016