

GEMEINDE Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 247 – Bookholzberg

„Nördlich An der Bahn, westlich Wellenhofsweg“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
A.1	Anlass und Ziel der Planung	2
A.2	Verfahren	2
A.2.1	Frühzeitiges Planverfahren / Änderung des Geltungsbereiches	2
A.2.2	Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
A.3	Örtliche Situation	4
A.4	Planungsvorgaben.....	5
A.4.1	Raumordnung	5
A.4.2	Flächennutzungsplan.....	6
A.4.3	Bebauungsplan	7
A.4.4	Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB.....	7
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
B.1	Bauliche Nutzung.....	8
B.1.1	Fläche für Gemeinbedarf	8
B.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	8
B.2	Verkehr	9
B.3	Immissionsschutz.....	9
B.3.1	Bahnlärm.....	9
B.3.2	Feuerwehr / eingeschränktes Gewerbegebiet.....	10
B.4	Umwelt	11
B.4.1	Vorhandene Situation – Natur und Landschaft.....	11
B.4.2	Planerische Auswirkungen – Natur und Landschaft.....	13
B.4.3	Artenschutz	13
B.4.4	Klimaschutz, Klimaanpassung	14
B.5	Infrastruktur.....	15
B.6	Altlasten	15
C	DATEN	16
C.1	Städtebauliche Werte	16
C.2	Verfahrensvermerke	16

Anhang

- 2 Lärmkarten Bahn

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt in Bookholzberg den Bereich nördlich der Bahn und östlich des Wellenhofweges neu zu ordnen. Seit langem liegt hier am Ortsrand eine Gemengelage von Gewerbe, Wohnen, Bahnbetrieb und Freiflächen vor. Anlass der vorliegenden Planung ist insbesondere die planungsrechtliche Absicherung eines neuen Standorts der Ortsfeuerwehr Bookholzberg.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 hatte zunächst das Ziel, die Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe großräumiger zu berücksichtigen und Folgenutzungen für größere Gewerbeflächen und eine „Zwischenfläche“ neben der Wohnnutzung am Wellenhofsweg vorzubereiten.

Diese großräumige Betrachtung muss allerdings viele Faktoren z.B. von Bestandsnutzungen, vorliegenden Immissionen, verkehrlichen Verhältnissen berücksichtigen und bedingt eine umfangreichere Planung. Es besteht aber ein dringendes Planerfordernis für einen neuen Feuerwehrstandort, so dass eine Planung zugeschnitten auf diesen Inhalt nun gesondert betrieben wird.

Durch die bauliche Entwicklung des Ortes Bookholzberg befindet sich der jetzige Standort der Feuerwehr in einem weitgehend von Wohnhäusern geprägtem Umfeld. Ebenso bedingt durch die Ortsentwicklung hat sich das Ortszentrum in südliche Richtung verschoben. Die Feuerwehr als öffentliche Einrichtung des Brandschutzes liegt daher nicht mehr zentral innerhalb der Ortschaft. Ziel der geplanten Verlagerung des Feuerwehrstandortes in das Plangebiet ist es, eine bessere räumliche Nähe zum Ortszentrum und gleichzeitig zu den wichtigsten Verkehrsverbindungen, nämlich die Bundesstraße 212, die Landesstraße 876 und die Bahnstrecke Bremen- Oldenburg, herzustellen. Der ausgewählte Standort an der Gemeindestraße „An der Bahn“ erfüllt diese Anforderungen sehr gut.

Die Überplanung der übrigen bisher in Betracht gezogenen Flächen des westlichen Gewerbebetriebes und der sich nördlich anschließenden Flächen wird von der Gemeinde in einem neuen Planverfahren weiterverfolgt.

A.2 Verfahren

A.2.1 Frühzeitiges Planverfahren / Änderung des Geltungsbereiches

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 247 sowie die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs.1 BauGB erfolgten für einen größeren Geltungsbereich, der westlich und nördlich gelegene Flächen des Geltungsbereiches zur Entwurfsfassung einbezogen hat, um Regelungen mit dem oben beschriebenen Planungsziel zu treffen. Da insbesondere die Überplanung eines bestehenden Gewerbebetriebes mit umfangreichen Planungsinhalten und Abstimmungsbedarf

verbunden ist, der Umzug der Feuerwehr aber dringlich ist, wird der Geltungsbereich auf den neuen Standort der Feuerwehr mit dem direkt benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiet reduziert, so dass hier deutlich früher mit dem Satzungsbeschluss zu rechnen ist und das neue Feuerwehrgerätehaus gebaut werden kann.

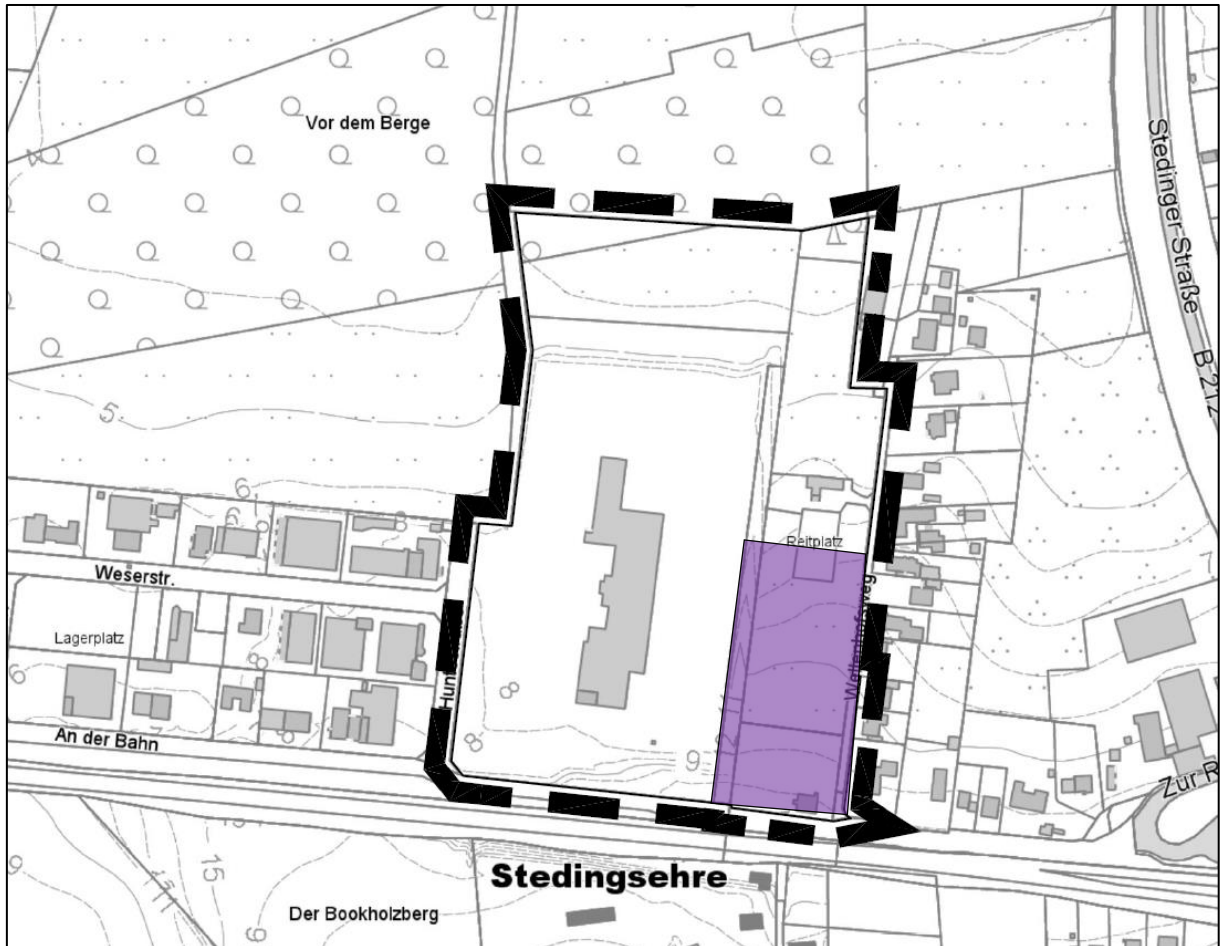


Abb.: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss - Strichlinie, Geltungsbereich zur öffentlichen Auslegung - Flächenfüllung (ohne Maßstab)

A.2.2 Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 247 dient der Innenentwicklung von Ganderkesee-Bookholzberg in einem innerörtlichen Bereich an der Straße An der Bahn als Nachverdichtung bzw. zur Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der Ortslage. 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 Satz 2 Nr. 1 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. 247	Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 1,26 ha Festgesetzte Grundfläche GE 3.272 qm x GRZ 0,5 = 1.636 qm Fläche für Feuerwehr = 8.880 qm Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 10.516 qm also < 20.000 qm

§13a Abs. 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. 247	Im GEe und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen. Im GEe sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht wesentlich stören.
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 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) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 247	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortschaft Bookholzberg nördlich der Bahnlinie und der Gemeindestraße An der Bahn sowie westlich der Gemeindestraße Wellenhofsweg.

Das Plangebiet ist nur im Süden mit einem Gebäude bebaut. Hier handelt es sich um einen Gewerbebetrieb aus der Recycling-Branche mit Betriebsleiterwohnung. Neben dem Wohn-/Bürohaus liegen Nebenanlagen und Lagerflächen sowie nicht baulich genutzte Bereiche (Garten).

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Übergangsbereich der Siedlungsentwicklung mit verschiedenen Nutzungen sowie unterschiedlicher Nutzungsintensität. Östlich des Wellenhofsweges erstreckt sich Wohnnutzung in Einfamilienhäusern, südlich verläuft die Bahnstrecke Bremen-Oldenburg und westlich schließen sich Gewerbegebiete an, wobei der direkt östlich neben den Geltungsbereich gelegene Betrieb der Recycling-Branche wegen seiner Größe hervorzuheben ist.

Bei dem nördlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Fläche, die sich heute als Grünfläche und z.T. als versiegelte Fläche mit Sand-Schotterbereich und Asphaltfahrschpuren darstellt. Während der sogenannten „Flüchtlingskrise“ der Jahre 2014 und 2015 hat die Gemeinde Ganderkesee hier über einen Zeitraum von mehreren Monaten ankommende Personen in einem großen Zelt untergebracht. Überreste dieser temporären Nutzung sind die dort noch vorzufindenden Schotter- und Asphaltflächen.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Der Landkreis Oldenburg besitzt derzeit kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Daher ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) des Landes Niedersachsen in der Fassung der letzten Änderung vom 17.02.2017 zu beachten.

Landes-Raumordnungsprogramm

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogramms finden sich für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen. Ziele der Raumordnung sind hier aufgrund der Lage und Inhalte der Planung nicht zu beachten.

Von den in der LROP-VO genannten Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur sind hier folgende von Belang:

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

02 Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

04 Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

06 1 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

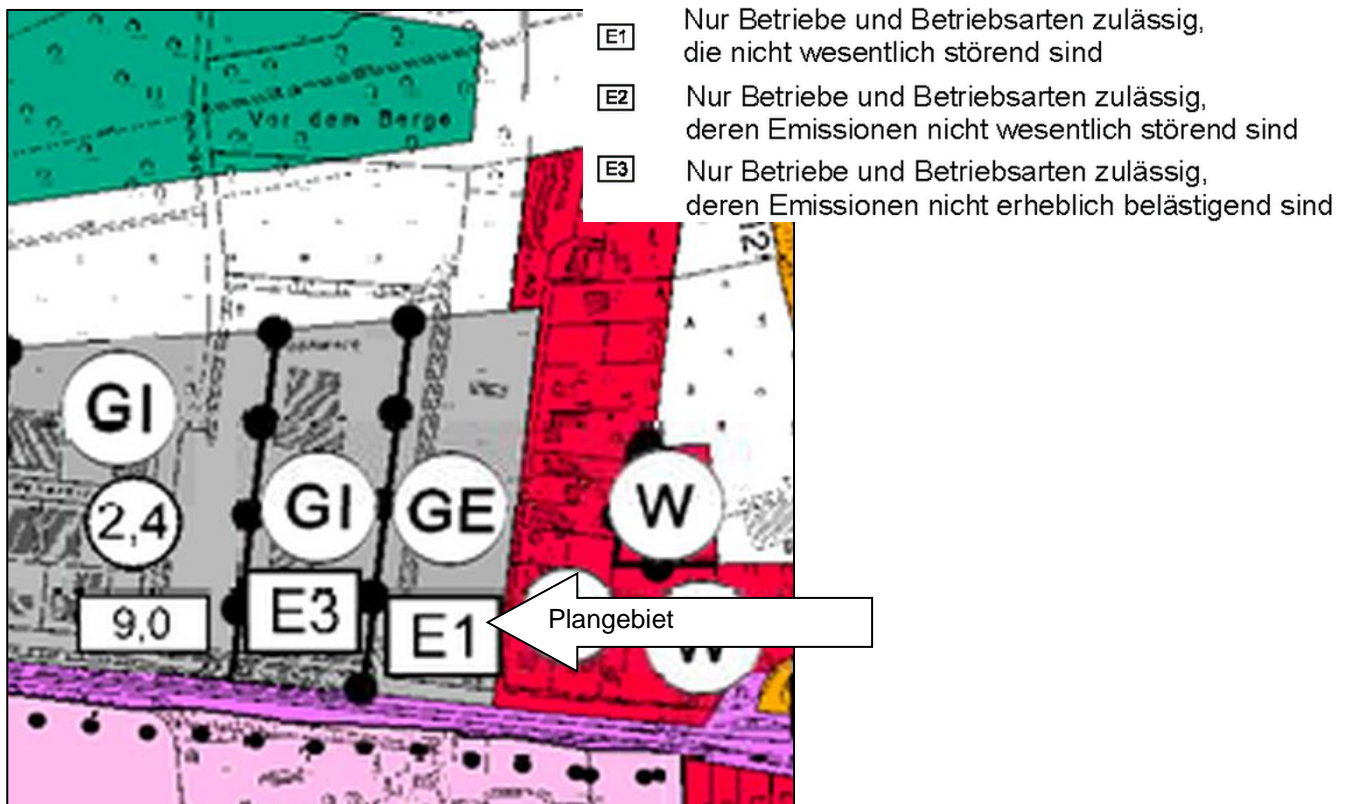
In der Begründung zu 2.1 Nr. 06 LROP-VO ist angeführt, dass „Planungen und Maßnahmen die gewachsenen Siedlungsstrukturen sowie den Erhalt und die Entwicklung des Siedlungsbestands unterstützen (sollen). Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“ (Erläuterungen zur LROP-VO, Seite 90)

Da im vorliegenden Fall ein innerörtlicher, bereits baulich geprägter Bereich im Wesentlichen für die Nutzung durch die Feuerwehr vorbereitet werden soll, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

A.4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das Plangebiet als Gewerbegebiet GE (E 1: Nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die nicht wesentlich störend sind) dargestellt.

Westlich daneben ist ein Industriegebiet GI (E 3: Nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind) und östlich sind Wohnbauflächen dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) (Stand: Neuzeichnung 2006)

Die Festsetzungen im Plangebiet weichen insbesondere für den Bereich der Feuerwehr von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allerdings ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt wird, ist kein gesondertes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

A.4.3 Bebauungsplan

Im Plangebiet liegen keine rechtswirksamen Bebauungspläne vor. Der südliche Teil des Plangebietes, jetzt als eingeschränktes Gewerbegebiet geplant, ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles i.S.v. § 34 BauGB zu beurteilen. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist als Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB anzusehen.

A.4.4 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB

Nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde in ihre Abwägung über die öffentlichen und privaten Belange die Grundsätze der vorrangigen Innenentwicklung sowie die Begrenzung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche einzustellen.

Bei der vorliegenden Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Fläche für Gemeinbedarf

Im größten Teil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Diese Festsetzung sichert den für die Feuerwehr Bookholzberg dringend benötigten Standort bauleitplanerisch ab. Die zulässige Nutzung der Fläche ist damit eindeutig definiert, andere Nutzungen des Gemeinbedarfs, z.B. sozialer oder kultureller Art sind damit nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf erfolgen keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Fläche. Eine Bebauung, die dem Zweck „Feuerwehr“ dient, ist auf der festgesetzten Fläche zulässig. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) nicht zu den Baugebieten zählen, die unter die Ermächtigungsgrundlage gem. § 9a BauGB fallen. Die Vorschriften der BauNVO finden daher auf die Flächen für Gemeinbedarf keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung müssen keine weiteren Festsetzungen getroffen werden.

B.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Als Art der Nutzung wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Bereich ist bereits ein Gewerbebetrieb vorhanden, der hier vorwiegend im Freien Lagerhaltung und Recycling betreibt. Die nun festgesetzte Nutzungseinschränkung bezieht sich zum Einen auf die zukünftig zulässigen Emissionen, die auf ein das Wohnen nicht wesentlich störendes Maß (entsprechend Mischgebiet § 6 Abs.1 BauNVO) beschränkt werden. Dies erfolgt mit Rücksicht auf die unmittelbar östlich benachbarte Wohnnutzung am Wellenhofsweg. Es handelt sich damit auch um eine städtebaulich sinnvolle Nutzungsabfolge von der Wohnnutzung über das nun geplante eingeschränkte Gewerbegebiet zu den vorhandenen Gewerbegebieten westlich des Geltungsbereiches.

Zum Anderen erfolgt ein Ausschluss der sonst in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung („Betriebsleiterwohnen“ gem. § 8 Abs. 3 BauNVO). Durch die Lage zur stark befahrenen Bahnstrecke liegen im Plangebiet erhebliche Lärmimmissionen vor, denen eine Wohnnutzung entgegensteht (siehe dazu Kap. B.3).

Es wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Gebäude dürfen dazu mit einer Höhe bis zu 10 m errichtet werden. Diese Festsetzungen sind aus Gründen des Immissionsschutzes sinnvoll, da höhere gelegene Aufenthaltsräume stärker vom Bahnlärm betroffen wären.

Die festgesetzte überbaubare Fläche sowie die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,5 wurden mit Rücksicht zur östlich benachbarten Wohnbebauung und mit Orientierung am baulichen Bestand festgesetzt.

B.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraßen An der Bahn und Wellenhofsweg erschlossen.

Von der Straße An der Bahn befindet sich bisher eine direkte Zufahrt zu dem Grundstück des eingeschränkten Gewerbegebietes. Westlich daneben ist eine Zufahrt für die dahinterliegenden Flächen, die jetzt der Feuerwehr dienen sollen, vorhanden.

Der Wellenhofsweg dient vorwiegend der Erschließung der anliegenden Wohnhäuser, aber auch der zur Zeit unbebauten Flächen westlich des Weges.

Der Wellenhofsweg wird im südlichen Teil als Verkehrsfläche bis zur Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr mit in das Plangebiet einbezogen. Ziel ist es, hier eine 2. Zufahrt für Pkw sowie Radfahrer bzw. Fußgänger auf das Feuerwehrgelände zu schaffen, um im Einsatzfall eine Kollision der ankommenden Feuerwehrleute mit evtl. schon abfahrenden Feuerwehrfahrzeugen zu vermeiden, die die westliche Zuwegung zur Straße An der Bahn nutzen werden. Ein kreuzungsfreier Ablauf für Pkw und Fußgänger gegenüber den Einsatzfahrzeugen ist unbedingt erforderlich, um die Einsatzfahrten im Alarmfall nicht zu gefährden. Im Alltag erfolgt die verkehrliche Erschließung des zukünftigen Feuerwehrstandortes aber über die Zufahrt unmittelbar westlich des eingeschränkten Gewerbegebietes, die bereits vorhanden ist.

Um Störungen durch Kfz- Fahrten von und zum eingeschränkten Gewerbegebiet auf die Wohnbebauung zu vermeiden, wird im Bereich dieser Nutzung ein Zu- und Abfahrtsverbot am Wellenhofsweg festgesetzt. Das betreffende Gebiet kann unproblematisch nur von der Straße An der Bahn erschlossen werden.

B.3 Immissionsschutz

B.3.1 Bahnlärm

Das Plangebiet ist durch Immissionen aus dem Eisenbahnverkehr auf der Strecke Bremen- Oldenburg, die unmittelbar südlich der Straße An der Bahn verläuft, belastet. Etwa auf Höhe des Plangebietes endet die Lärmschutzwand, die durch Bookholzberg verläuft. Das im Plangebiet vorhandene Gebäude liegt noch im Abschirmbereich hinter der Wand.

Im Anhang zu dieser Begründung befinden sich zwei Lärmkarten, die die Immissionssituation tags und nachts in der bestehenden Situation zeigen.

Im Plangebiet befindet sich ein Wohn/Geschäftshaus, das hier mit dem Gebietstyp eingeschränktes Gewerbegebiet überplant wird. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A)) werden, wie die Karten zeigen, nachts im gesamten Gewerbegebiet deutlich überschritten. Am Tag ist eine Überschreitung des Orientierungswertes in den südwestlichen Teilen vorhanden.

Aufgrund dieser Lärmbelastung ist im Gewerbegebiet das sog. Betriebsleiterwohnen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Je nachdem welche Art von Arbeitsstätten/Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet geplant werden, ist ggfs. passiver Schallschutz an den Gebäuden gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau erforderlich. Dies ist dann im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und nachzuweisen.

B.3.2 Feuerwehr / eingeschränktes Gewerbegebiet

Seitens der Gemeinde Ganderkesee wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, um für die Überplanung des früher größeren Geltungsbereiches ein mögliches Nebeneinander von Gewerbe, Feuerwehr und Wohnen zu prüfen (*Uppenkamp & Partner, Immissionsschutzgutachten - Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 247 „An der Bahn, Huntestraße, westlich Wellenhofsweg“ der Gemeinde Ganderkesee, 20.03.2017 Hamburg*). Da die Planung für die Feuerwehr nun unabhängig von den westlichen Gewerbeflächen erfolgt, werden aus dem Gutachten die für den Betrieb der Feuerwehr relevanten Aussagen für die Beurteilung der Immissionssituation herangezogen.

Die geplante Nutzung des Plangebietes durch die Feuerwehr wurde schalltechnisch beurteilt. Dazu wurden die geplante Anlage auf der neuen Fläche sowie der Ablauf in den Dienstzeiten für den Regelbetrieb in Absprache mit der Feuerwehr zugrunde gelegt. Nachts finden im Regelbetrieb keine Aktivitäten auf der Fläche statt.

Durch die Gemeinde wird geregelt, dass die Erschließung des zukünftigen Feuerwehrstandortes über eine Zufahrt unmittelbar westlich des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt. Störungen durch Kz-Fahrten können dadurch auf die Wohnbebauung am Wellenhofsweg ausgeschlossen werden. Lediglich im Alarmfall ist vorgesehen, die ankommenden Feuerwehrleute über den Wellenhofsweg an das Gelände heranzuführen, um Begegnungen mit ausrückenden Einsatzfahrzeugen ausschließen zu können. Der Einsatzfall, welcher durch einen Einsatzbefehl Feuerwehr- und Rettungsleitstelle Oldenburg-Land ausgelöst wird, ist im Sinne von Nr. 7.1 der TA Lärm als Notsituation einzustufen und ist deshalb für die Beurteilung der Immissionssituation nicht relevant.

Durch den Regelbetrieb der Feuerwehr sind die in der folgenden Tabelle genannten Beurteilungspegel zu erwarten (siehe auch Tabelle 15 des Gutachtens). Im Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm ergeben sich Pegeldifferenzen zwischen dem Richtwert und dem zu erwartenden Beurteilungspegel von mind. 15,3 dB(A) (siehe folgende Tabelle). D.h. die Richtwerte werden in Bezug auf die Feuerwehrnutzung sicher eingehalten. Erhebliche Lärmbelastungen durch den Betrieb der Feuerwehr sind daher für die umgebende Nutzung (insbesondere Wohnnutzung) nicht zu befürchten.

Immissionspunkt	Immissionsrichtwert dB(A)	Beurteilungspegel durch Betrieb Feuerwehr dB(A)	Differenz
Wellenhofsweg 21	Allgemeines Wohngebiet 55	34,0	- 21,0
Wellenhofsweg 8	Allgemeines Wohngebiet 55	39,7	- 15,3
An der Bahn 12	Allgemeines Wohngebiet 55	36,8	- 18,2
An der Bahn 14	eingeschränktes Gewerbegebiet 65	40,5	- 24,5

Allerdings liegen durch die westlich gelegenen Gewerbegebiete Lärmvorbelastungen vor, die aber aufgrund der Regelung der TA Lärm Ziff. 3.2.1. hier nicht beurteilt werden müssen, da die neu hinzutretende Zusatzbelastung (hier Feuerwehr) den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mind. 6 dB(A) unterschreitet. Dies ist hier der Fall, wie die obige Tabelle zeigt.

Die nun als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Teilfläche wurde in dem o.g. Gutachten mit stark reduzierten Emissionsmöglichkeiten in die Berechnungen eingestellt, die unterhalb einer regelmäßigen gewerblichen Nutzung liegen. Daher erfolgt in diesem Bebauungsplan eine Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzung auf „nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen“ (i.S.v. § 6 Abs. 1 BauNVO). Dies entspricht dem Störgrad von Mischgebieten, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung durch den Betrieb im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zu erwarten sind.

B.4 Umwelt

B.4.1 Vorhandene Situation – Natur und Landschaft

Im Juni 2017 wurde im Plangebiet eine Geländebegehung mit dem Ziel einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLWKN (Drachenfels, O. von, 2016) erfasst und sind in der Karte „Biotoptypen“ dargestellt.

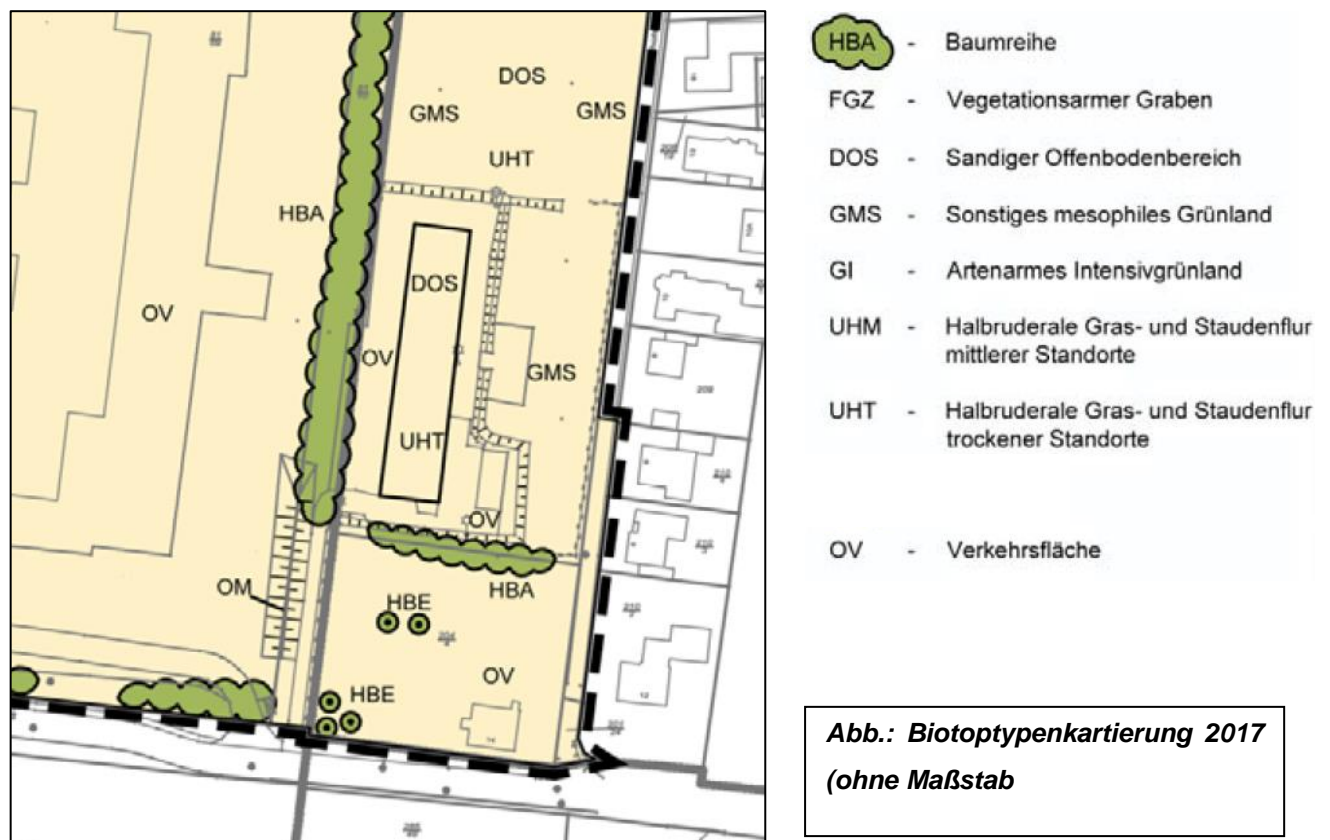
Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bahnlinie, östlich schließt sich Einzelhausbebauung und westlich Gewerbe an. In nördliche Richtung geht es in gehölzreiche, durch Grünland und Wald bestimmte Landschaft über. Hier verläuft eine Geestkante, an der der Übergang von der das Plangebiet bestimmenden Geestlandschaft zur Marschlandschaft erfolgt (Landschaftsplan: Niederung – Übergang Marsch). In weiterer Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Hohenbökenener Moor“, dieses zeichnet sich durch sehr unterschiedliche Höhenstruktur mit z.T. hohen Geländekanten aus.

Das Plangebiet ist entlang des Wellenhofsweges durch relativ artenreiche Vegetationsbestände verschiedener Biotoptypen charakterisiert, die sich z.T. in den vergangenen Jahren durch Sukzession

entwickelt haben. So haben sich auf einer Sandfläche (**Sandiger Offenbodenbereich – DOS**) Pflanzenarten eingestellt, die Anklänge an Sandmagerrasen zeigen, aber auch Arten des angrenzenden mesophilen Grünlandes. Demgemäß ist dieser Bereich dem Biotoptyp **Halbruderales Gras- und Staudenflur – UHT** zuzuordnen. So sind u.a. Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Kleiner Vogelfuß (*Ornithopus perpusillus*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnliches Bitterkraut (*Picris hieracioides*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*) und Kleines Filzkraut (*Filago minima*) festzustellen.

Die angrenzenden Grünlandflächen weisen ein relativ artenreiches Spektrum an Grünlandvegetation sowie randlich Ruderalvegetation nährstoffreicher Standorte auf. Es handelt sich um **Sonstiges mesophiles Grünland – GMS** u.a. mit folgenden Arten: Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*). In den randlichen Bereichen sind Arten der Ruderalfluren entwickelt sowie im Übergang zu den Offenbodenbereichen Magerkeitszeiger.

Von hoher Bedeutung sind die einzelnen Altholz- Gehölzbestände im Plangebiet, von mittlerer Bedeutung das mesophile Grünland sowie die sandigen Offenbodenbereiche.



B.4.2 Planerische Auswirkungen – Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung.

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung erfolgt eine Kurzeinschätzung der zu erwartenden Eingriffe sowie der Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung:

Arten und Lebensgemeinschaften

Bei der Entfernung von Gehölzen und Biotopen wie Ruderal- und Grünlandflächen geht Lebensraum für wild lebende Arten verloren. Wobei hier bereits eine Vorprägung durch Asphalt- und Sand-Schotterflächen durch die vorübergehende Nutzung als Flüchtlingsunterkunft besteht. Eine Weiternutzung des gewerblich genutzten Grundstückes soll ermöglicht werden. Die Herstellung des Feuerwehrgerätehauses mit den Nebenanlagen ist erforderlich, da der alte Standort aufgegeben wird, so dass die Eingriffe nicht vermieden werden können. Auf die Festsetzung zum Erhalt z.B. wird in Hinblick auf mögliche Grundstücksnutzungen verzichtet.

Boden/Fläche/Wasserkreislauf

Überbauung und Versiegelung bislang (teilweise) offener Bodenflächen führt zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen als Pflanzenstandort, Filterfunktionen und Grundwasserneubildung. Bei dem Neubauvorhaben für die Feuerwehr wird nur der für diese Nutzung erforderliche Umfang bebaut. Im Gewerbegebiet ist die Versiegelung mit der GRZ von 0,5 beschränkt, insgesamt ist eine Versiegelung mit Nebenanlagen etc. auf 75% der Fläche zulässig. Eine oberflächennahe Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich.

Klima/Luft, Landschaftsbild

Aufgrund der Vorbelastung durch den benachbarten Gewerbebetrieb ist im Plangebiet bei der Errichtung und beim Betrieb des Feuerwehrgerätehauses und der weiteren Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu rechnen.

B.4.3 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (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.

Auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt 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 Rechtsverbindlichkeit 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

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. 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).

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten in Ortsrandlagen, Gewerbegebieten mit altem Gehölzbestand auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Baumstrukturen ist das Vorkommen von Fledermäusen möglich.

Die Nutzung des größten Teils des Plangebietes ist ohne Eingriffe in den Gehölzbestand möglich, so dass aus artenschutzrechtlicher Sicht der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegenstehen. Bei der Beseitigung von Gehölzen am Rande der Bauflächen sind folgende Maßnahmen zum Artenschutz zu beachten.

- Altbäume ganzjährig vor Beseitigung auf Fledermaus-Quartiere überprüfen
- keine Gehölzbeseitigung während der Vogelbrutzeit (1.3. - 30.9.) ohne vorherige Begutachtung der Gehölze auf ggf. vorhandene Niststätten von Vögeln

B.4.4 Klimaschutz, Klimaanpassung

In § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung als Abwägungsbelang der Bauleitplanung benannt. Ergänzend besteht die Klimaschutzklausel des § 1a Absatz 5 BauGB. Im Rahmen der Möglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung, z.B. unter Berücksichtigung des Bodenbezugs und der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB und der BauNVO, ist der Klimaschutz aus städtebaulicher Sicht zu prüfen.

In der vorliegenden Planung sind Maßnahmen zur Klimaanpassung nicht zu berücksichtigen, da z.B. Frischluftentstehungsgebiete oder potentielle Überschwemmungsgebiete nicht betroffen sind.

Maßnahmen des Klimaschutzes sind als Festsetzungen im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Es handelt sich nicht um eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes bzw. Inanspruchnahme von klimawirksamen Flächen, da die Flächen bereits bebaut sind bzw. waren und der Siedlungsbereich sich in der Nachbarschaft fortsetzt. Die Planung betrifft im Wesentlichen eine gemeindeeigene Fläche, so dass die Gemeinde bei der Umsetzung des Bauvorhabens ihr Klimakonzept auf eigenen Liegenschaften umsetzen kann.

B.5 Infrastruktur

Das Bodengutachten für das Plangebiet kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht möglich ist. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche hat der Bau des Feuerwehrgebäudes mit den zugehörigen Freiflächen eine Teilversiegelung zur Folge. Da das Grundstück nur in einem Teilbereich durch die Feuerwehr genutzt wird und sich direkt nördlich davon weitere Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden, kann die Problematik der Oberflächenentwässerung im Rahmen der Baumaßnahmen abschließend geklärt werden. Es stehen hier genügend Flächen für Regenrückhalteeinrichtungen zur Verfügung.

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen sind in den Straßen An der Bahn bzw. dem Wellenhofsweg vorhanden. Sie können bei Bedarf in das Plangebiet hinein geführt werden bzw. ergänzt werden. Auf diese Weise erfolgt die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal des OOWV im Wellenhofsweg.

An der Straße An der Bahn wird eine vorhandene Trafostation festgesetzt.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

Parallel zum Wellenhofsweg verläuft eine überörtliche Trinkwasserleitung DN 500 innerhalb des Plangebietes, sie wird als unterirdische Leitung festgesetzt. Die Leitung ist einschließlich Schutzbereich von tiefwurzelnden Bäumen und Gehölzen freizuhalten.

B.6 Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet liegen der Gemeinde keine Erkenntnisse vor.

C DATEN

C.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Verkehrsflächen	457
Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr	8.880
Eingeschränktes Gewerbegebiet	3.272
Σ	12.609

C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 247 öffentlich in der Zeit vom 13.05.2019 bis zum 13.06.2019 ausgelegen.

Ganderkesee, den 19.11.2019

gez. Alice Gerken

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 247 in der Sitzung am 26.09.2019 beschlossen.

Ganderkesee, den 19.11.2019

gez. Alice Gerken

.....

Bürgermeisterin

Folgende Seiten Lärmkarten Bahn tags/nachts

