

# Gemeinde Ganderkesee

## Landkreis Oldenburg

### Bebauungsplan Nr. 242 „Bargup“

### Ortsteil Bookholzberg

nach § 13 a BauGB



Mai 2017

**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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)





<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>0. Vorbemerkung .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Beschreibung des Plangebietes	4
1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.5 Planungsrahmenbedingungen	4
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>5</b>
2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	7
<b>3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b>	<b>8</b>
<b>3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB</b>	<b>8</b>
<b>3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung</b>	<b>14</b>
<b>3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB</b>	<b>14</b>
<b>3.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung</b>	<b>18</b>
<b>3.1.5 Erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB</b>	<b>18</b>
3.2 Belange der Erschließung	18
3.3 Belange des Immissionsschutzes - Verkehrslärm	20
3.4 Belange des Immissionsschutzes - Gewerbelärm	26
3.5 Baugrund und Versickerungsfähigkeit	27
3.6 Natur und Landschaft: Eingriffsregelung, Artenschutz und FFH-Verträglichkeit	28
<b>3.6.1 Eingriffsregelung</b>	<b>28</b>
<b>3.6.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)</b>	<b>33</b>
<b>3.6.3 FFH-Verträglichkeit</b>	<b>38</b>
<b>3.6.4 Sonstige Schutzgebiete</b>	<b>39</b>
3.7 Auswirkungen auf die Stadtstruktur – Einzelhandel	39
3.8 Altlasten	42
3.9 Belange des Kinderspiels	43
3.10 Belange der Ver- und Entsorgung, Löschwasser, Grundwassermessstelle, Leitungen	43
3.11 Kampfmittel	44
3.12 Belange der Archäologie	44
3.13 Berücksichtigung sonstiger Belange – Fragen der Gleichstellung	44
<b>4. Inhalte der Festsetzungen.....</b>	<b>45</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	45
4.2 Maß der baulichen Nutzung	46



4.3	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	48
4.4	Grünordnerische Festsetzungen, Regenrückhaltung, Wasserwirtschaft	49
4.5	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	50
4.6	Sonstige Festsetzungen	50
<b>5.</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>51</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	51
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	51
	<b>Anhang: Bestandsplan Biotoptypen</b>	<b>52</b>

#### Anlagen:

- Bonk, Maire, Hoppmann:
  - Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Entwicklung neuer Wohnbauflächen südlich der Bahnlinie Oldenburg-Bremen Nr. 06031 vom 06.02.2006
  - Ergänzende schalltechnische Berechnungen zur geplanten Entwicklung neuer Wohnbauflächen südlich der Bahnlinie Oldenburg-Bremen, Nr. 06031/I vom 25.04.2006
  - Ergänzende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 242 „Bargup“ der Gemeinde Ganderkesee; Nr. 06031/14, Garbsen 28.05.2014
  - Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Bargup“ der Gemeinde Ganderkesee; Nr. 06031/15, Garbsen 06.02.2015
  - ergänzende Berechnungen nach Wegfall der Wand im Bereich W 1, 2016
- Bonk Maire Hoppmann: Bebauungsplan Nr. 242 – Bargup, gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes Garbsen, 27.11.2015
- Igo Ing.-Büro S. Drettmann: Baugrunduntersuchung für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen B.-Plan Nr. 242 „Bargup“ Ganderkesee – Bookholzberg, 06.02.2015
- GEO data: Bebauungsplan Nr. 242 – Bargup – Bookholzberg; Stellungnahme zur Auswirkung des Grundwasserabstroms der Deponie Bookholzberg auf das geplante Baugebiet, Garbsen, 18.11.2015
- NWP-Planungsgesellschaft: Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 242 „Bargup“, Gemeinde Ganderkesee – Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse – 22.07.2015
- CIMA: Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines NETTO-Marktes in Bookholzberg Gemeinde Ganderkesee; 03.05.2017



## **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. 242 handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs im Ort Bookholzberg und dient der Abrundung/ Arrondierung des Siedlungsbereiches bis zur Bahnlinie. An den Geltungsbereich grenzen westlich, nördlich und östlich bereits bebaute Strukturen an. Südlich befindet sich die Bahnstrecke Bremen – Oldenburg, weiter südlich die stillgelegte Bahndeponie. Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 qm (Anwendungsfall nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden.

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass**

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet mit maximal einem Vollgeschoss ausgewiesen. Damit wird die vorhandene Nachfrage nach innerörtlich gelegenen, gut erschlossenen Grundstücken für Einfamilienhäuser bedient. Im zentralen nördlichen Teil des Plangebietes sind maximal zwei Vollgeschosse (in Wohn- und Mischgebieten) möglich, so dass hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Zudem sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer (nicht großflächigen) Einzelhandelseinrichtung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch die Ausweisung eines Mischgebietes (MI\*) geschaffen werden. Südlich daran anschließend wird der Neubau eines Kindergartens durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche abgesichert. Zudem wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 B zur Optimierung der dort festgesetzten Erschließungsstraße überplant.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 242 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 im östlichen Teil des Ortes Bookholzberg, zwischen der Nutzhorner Straße im Norden und der Bahnstrecke Bremen – Oldenburg im Süden. In Nord-Süd-Richtung verläuft der landwirtschaftliche Weg „Bargup“ etwa mittig des Plangebiets. Der Weg „Bargup“ führt südlich des Plangebietes über die Bahnstrecke. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen östlich des Weges Bargup werden vorwiegend großflächig als Acker genutzt, die Flächen westlich des Weges als Grünland. Einzelne Grünlandflächen werden beweidet.

Die bahnbegleitenden Gehölze bestehen vorwiegend aus Eichen und Birken mit Brombeere und Himbeere im Unterwuchs. Die westliche Plangebietsgrenze wird durch Eichen und Birken sowie Fichtenjungwuchs dargestellt. Im nordöstlichen Plangebiet ist ein Nadelgehölz angelegt und am Weg Bargup stehen einzelne Sträucher und jüngere Bäume.

Entlang der Nutzhorner Straße befinden sich überwiegend eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser auf großzügig angelegten Grundstücken. Die Nutzhorner Straße führt in westlicher Richtung zum Ortskern Bookholzberg und in östlicher Richtung zur Ortslage Schierbrok.

Östlich des Plangebietes grenzen ein Gewerbebetrieb (Handel und Maklertätigkeit) und Wasserflächen an das Plangebiet an; produzierendes Gewerbe besteht hier nicht. In südlicher Richtung, südlich der Bahnstrecke liegt die stillgelegte Dopinie der Deutschen Bahn. Im Bereich des Bahnübergangs am Weg Bargup befindet sich ein Wohnhaus.

### 1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Nutzhorner Straße (L 867) im Norden und der Bahnstrecke Bremen – Oldenburg im Süden, im östlichen Teil des Ortes Bookholzberg. Die nördliche Grenze wird sowohl durch die Nutzhorner Straße als auch durch die rückwärtigen Grenzen der an der Nutzhorner Straße gelegenen, bebauten Grundstücke gebildet. In östlicher Richtung schließen die Grundstücke 24/4 und 23/6 an den Geltungsbereich an. Die südliche Grenze wird durch die Flurstücke 45/6 und 27/3 sowie die Bahnlinie gebildet. Westlich grenzen die Flurstücke 321/12 und 319/1 an den Geltungsbereich an.

### 1.5 Planungsrahmenbedingungen

#### ☐ Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm werden für das Plangebiet keine flächenbezogenen Darstellungen getroffen.

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

#### ☐ Flächennutzungsplan

Die im Plangebiet gelegenen Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee zum überwiegenden Teil als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Lediglich kleine Teilstücke am nördlichen Rand werden bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nebenstehenden Ausschnitt entnommen werden. Da es sich bei dem Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 242 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, Planfeststellung

Am östlichen Rand des Plangebiets wird der südliche und der östliche Teil des verbindlichen Bebauungsplans Nr. 100 B überplant. Im Bebauungsplan Nr. 100 B „Rethorn“ werden überwiegend Reine Wohngebiete mit maximal einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Mindestgrundstücksgröße von 600 qm ausgewiesen. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Nachstehend wird ein Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 100 B wiedergegeben.

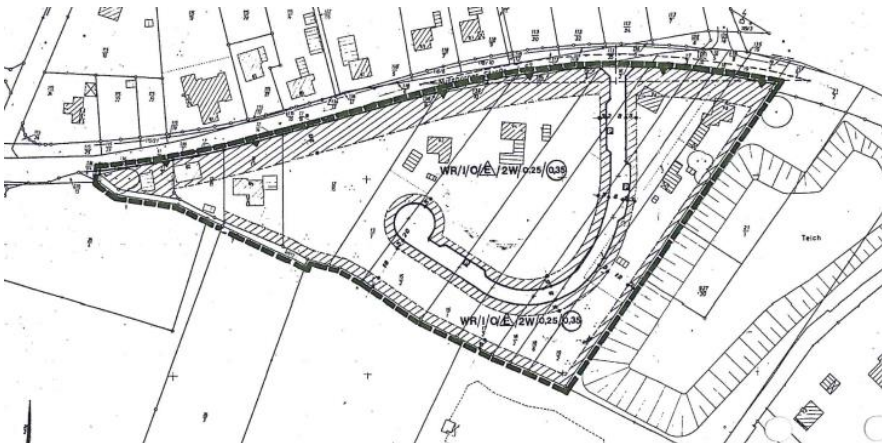


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 B

Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 100 B treten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 242 mit der Bekanntmachung dieses Planes gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Nutzhorner Straße (L 867) und der Bahnstrecke Bremen – Oldenburg, im östlichen Teil des Ortes Bookholzberg. Ziel der Planung ist die Ausweisung von ca. 5,6 ha Allgemeinen Wohngebieten, ca. 0,7 ha Mischgebiet und einer Gemein-



bedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte/ Kindergarten“. Die Gemeinde Ganderkesee hatte im Vorfeld der Erstellung dieses Bebauungsplanentwurfs ein städtebauliches Gestaltungskonzept erarbeitet, mit dem die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde. Auf der Basis des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet.

Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete werden gegliedert. Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten WA 1 im westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereich sollen Grundstücke auf den Markt gebracht werden, die die vorhandene Nachfrage, nach innerörtlich gelegenen, gut erschlossenen Grundstücken für den Einfamilienhausbau bedienen können. 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. 242 umgesetzt. Insbesondere werden mit den Mischgebieten und dem WA 2 auch die Möglichkeiten für verdichtete Wohnformen (Mehrfamilienhäuser) geschaffen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser und maximal ein Vollgeschoss bei einer Grundflächenzahl von 0,25 zulässig. Zudem werden in einem kleinen Teil des Plangebietes in den WA 2 durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, Einzelhäusern und einer Grundflächenzahl von 0,4 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern geschaffen. Die WA 2 liegen im nördlichen Plangebiet.

Im zentralen nördlichen Teil des Plangebietes werden Mischgebiete ausgewiesen. Hier soll die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern und im M1\* der Bau eines (nicht großflächigen) Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten planungsrechtlich ermöglicht werden. Für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen (nicht großflächigen) Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann die bestehende Angebotslücke im Nordosten der Ortslage geschlossen werden. Über textliche Festsetzungen werden die Sortimente und die Verkaufsfläche auf 800 qm begrenzt.

Im zentralen Geltungsbereich werden zudem Flächen für eine neue Kindertagesstätte/ einen neuen Kindergarten verortet. Hier wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/ Kindertagesstätte“ mit einer Grundflächenzahl von 0,5 ausgewiesen. Die Gemeinde hat einen Bedarf für einen zusätzlichen Kindergarten insbesondere für den östlichen Teil der Ortslage, nördlich der Bahnlinie erkannt. Hier wurden in den letzten Jahren mehrere Wohngebiete entwickelt. Die geplante Gemeinbedarfsfläche ist sowohl von den geplanten Wohnnutzungen des Geltungsbereiches als auch von den nördlich der Nutzhorner Straße gelegenen Wohngebieten sehr gut zu erreichen.

Die Erschließung des überwiegenden Teils des Plangebietes wird über eine neue Hauptschließungsstraße mit Anschluss an die Nutzhorner Straße auf Höhe der Kreyenhooper Straße



(K 229) vorgesehen. Von dieser Haupteerschließungsstraße zweigt im zentralen Plangebiet in westliche und östliche Richtung eine Erschließungsstraße ab. Im westlichen Teil des Plangebietes wird das Erschließungskonzept durch kurze Stiche ergänzt. Im östlichen Bereich ist ein Erschließungsring geplant. Der östliche Rand des Plangebietes (Bebauungsplan 100 B) wird separat über die Nutzhorner Straße erschlossen. Die Anbindung hier ist bereits vorhanden und über den Bebauungsplan Nr. 100 B planungsrechtlich abgesichert. Der „Neddersten Weg“ wird in das Plangebiet hinein als Erschließungsstich verlängert. Der Neddersten Weg mündet in einer Wendeanlage. Es werden fußläufige Verbindungen zum übrigen Plangebiet vorgesehen.

Der geplante Kindergarten und die geplanten Mischgebiete MI \* werden von der geplanten Haupteerschließungsstraße aus direkt erschlossen. Damit soll der Verkehr zum Einzelhandel und zum Kindergarten aus dem Plangebiet weitgehend heraus gehalten werden.

Das Plangebiet ist über die Nutzhorner Straße sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Aufgrund der guten Erschließung und der innerörtlichen Lage eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines Wohngebietes. Ein besonderer Abwägungsbelang stellt der Immissionsschutz dar. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von verkehrlichen Immissionen durch die südlich gelegene Bahnlinie und die Nutzhorner Straße. Es wurden daher Immissionsschutzgutachten erstellt. Zur Sicherung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung werden im Plangebiet auf Grundlage der Immissionsschutzgutachten Lärmpegelbereiche sowie Festsetzungen zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen und zum Freiraumschutz getroffen. Auch aktive Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt. Immissionsschutzrechtlich wurde der Nachweis erbracht, dass die Entwicklung des Plangebietes möglich ist. Die Ergebnisse der Schallgutachten werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Am südlichen Rand des Plangebietes werden Flächen für einen Kinderspielplatz und für Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwälle und Wände) vorgehalten. Der Kinderspielplatz liegt damit im zentralen Teil des Plangebietes und kann aus dem gesamten Plangebiet auf kurzem Wege erreicht werden.

## **2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel**

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

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

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in



§ 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Gemeinde Ganderkesee hat daher analysiert, inwieweit Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 242 darstellen können. Die Gemeinde Ganderkesee ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Alternativflächen in Gebieten nach § 30 oder § 34 BauGB im Ort Bookholzberg zur Verfügung stehen, die geeignet wären, ein vergleichbares hochwertiges innerörtliches Baugebiet zu entwickeln. Es stehen nur einzelne Grundstücke zur Verfügung, wobei die Gemeinde Ganderkesee auf die Verfügbarkeit dieser Grundstücke keinen direkten Einfluss hat. Diese Grundstücke sind zum Teil bereits im Baulückenkataster und im Ortsentwicklungskonzept 2008 erfasst gewesen. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Ganderkesee gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere größere bauliche Entwicklung im Ort Bookholzberg bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit nicht zur Verfügung stehen.

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

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

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

- Der Landkreis Oldenburg hat auf die Meldepflicht von Bodenfunden hingewiesen und Zweifel an der Durchführbarkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB geäußert. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB sei ferner ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Satz 7 bestehen. So könne beispielsweise durch die erhobenen faunistischen Daten derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer erheblichen Beeinträchtigung von besonders und streng geschützten Arten bei Vögeln, Fledermäusen und ggf. Amphibien kommt, da sich im Geltungsbereich des F-Planes und B-Planes besonders und streng geschützte Arten sowie deren Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Jagdhabitate) befinden. Da es sich vorrangig um Altbaumbestände mit einer Quartiereignung für besonders oder streng geschützte Vögel und Fledermäuse handele, seien diese zu erhalten und im Bebauungsplan festzusetzen.



Die Planung wurde dahingehend modifiziert, dass die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist somit zulässig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b bestehen nicht. Diese sind von der Planung nicht betroffen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Tatbestände sind hiervon unberührt und sind von den Bauherren zu beachten. Die im faunistischen Gutachten festgestellten besonderen Brutvogelvorkommen liegen außerhalb des Plangebietes. Der in Rede stehende Altbaumbestand liegt nunmehr außerhalb des Plangebietes. Festsetzungen hierfür sind daher nicht zu treffen.

- Der Landkreis hat kritisiert, dass die Bestandsaufnahme der Fauna insbesondere bei den Amphibien noch unzureichend erscheine. Die umliegenden Gewässer seien in die Kartierungen einzubeziehen und zu berücksichtigen, da der zu überplanende Bereich mit Äckern und Grünland auch für Wanderbewegungen der Amphibien genutzt werden kann (Biotopverbund zwischen Winterquartier, Laichgewässer und Sommerquartier). Weiterhin wurde das Störungsverbot gem. §44 Abs. 1 Satz 2 nicht in Bezug auf die streng geschützten Fledermausarten geprüft, ist jedoch aufgrund des Vorkommens von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus im Hinblick auf den Erhaltungszustand der lokalen Population hin zu berücksichtigen. Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen darzustellen und zu sichern.

Der Teich südöstlich des Plangebietes wurde in die Untersuchungen einbezogen. Hier wurden 3 adulte Erdkröten festgestellt. Wandernde Tiere auf den Freiflächen wurden nicht festgestellt, ebenso gelang kein Reproduktionsnachweis. Aufgrund dieser offensichtlich sehr geringen Bedeutung der umliegenden Gewässer ist eine Ausweitung der Bestandsaufnahme nicht erforderlich. Aussagen zum Störpotential hinsichtlich der Fledermäuse wurden in der Begründung ergänzt. Die Quartiere beider Arten werden im Hofkomplex nördlich des Plangebietes vermutet. Störungen der Populationen können durch Bautätigkeit (Lärm, Staub, Abgase von Baumaschinen, Veränderung der für die Tiere gewohnten Umgebung) und durch die spätere Nutzung (Herumlaufen von Personen und Hunden, (geringer) Kraftfahrzeugverkehr) entstehen. Von erheblichen Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern, ist nicht auszugehen. Die Auswirkungen des Wohngebietes sind mit denen der bereits vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung des Hofkomplexes zu vergleichen, insofern entsteht keine neue Qualität des Raumes. Ggf. sind die Gärten im Vergleich zum artenarmen Grünland oder zum Acker ein attraktiveres Nahrungshabitat.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

- Der Landkreis bittet die Einstufung des Grünlands in ein Intensivgrünland noch einmal zu überprüfen, da aufgrund der Ruderalisierungstendenzen, der Nutzung des Weidegrünlandes und der Luftbildauswertung eine höhere Wertigkeit des Grünlands angenommen werde.

Die Detailauswertung der örtlichen Bestandsaufnahme (Kartierung, Fotos, Luftbilder verschiedenen Alters) ergibt ein differenziertes Bild. Die westliche Grünlandfläche wird daher als artenarmes Grünland (GI) eingestuft. Ein älteres Luftbild zeigt die typischen Reihen einer Grasansaat, Fotos belegen eine recht einheitliche Grasnarbe. Die zentrale Grünlandfläche wird als extensiv genutztes Grünland (GE) eingestuft. Hier weiden Pferde. Die östliche Fläche hingegen



wird als halbruderaler Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) mit Ruderalisierungstendenz (Brennnessel- und Brombeeraufwuchs im Südosten) eingestuft.

- Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass Wald in Anspruch genommen werden könnte (Flurstück 16/10, Flur 9). Anhand der Biotopkartierung sei genau darzulegen, warum hier keine Waldeigenschaft nach § 2 des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung vorliege (NWaldLG).

Das Flurstück hat eine Größe von ca. 850 m<sup>2</sup> und liegt im Siedlungszusammenhang. Es ist ein regelhafter Nadelholzbestand vorhanden. Von der Ausbildung von Waldeigenschaften s. S. des NWaldLG wird daher nicht ausgegangen. Der Bewuchs wird als Siedlungsgehölz in die Planung eingestellt.

- Der Landkreis hat angeregt, das Zukunftskonzept Wohnen zu berücksichtigen.

Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um die Aussagen des Zukunftskonzeptes Wohnen ergänzt.

- Der Landkreis hat immissionsfachliche Bedenken geäußert. Die Einhaltung des Orientierungswerts für Allgemeine Wohngebiete könne für die Nachtzeit mit Lärmschutzwänden oder -wällen in realisierbarer Höhe nicht erreicht werden. Für die weitgehende Einhaltung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete für den Tagbereich auf den Freiflächen und im Erdgeschossbereich sei die Herstellung von 4-5 m hohen Lärmschutzwänden im Bereich der Bahn erforderlich. Im überwiegenden Teil des betrachteten Plangebietes sind für die Räume, die ein erhöhtes Ruhebedürfnis in der Nachtzeit haben (Kinderzimmer und Schlafräume) von Lärmpegelbereichen mit der Stufe V und VI (DIN 4109) auszugehen. Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen sei nicht eindeutig ersichtlich, wie die Einhaltung der Orientierungswerte bzw. wie der Schutz der Aufenthaltsräume erreicht werden solle. Konkrete Lösungsansätze oder Vorschläge für textliche Festsetzungen seien in den Unterlagen bisher nicht enthalten. Die schalltechnische Untersuchung und die Ausführungen zum B-Plan seien hinreichend zu ergänzen, damit der Schallschutz bereits auf Planungsebene hinreichend gelöst werde.

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Einhaltung des Orientierungswerts für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) in der Nachtzeit mit Lärmschutzwänden oder -wällen realisierbarer Höhe nicht erreicht werden kann. Abhängig von der Immissionshöhe wird der Orientierungswert für WA-Gebiete in der Nachtzeit auch unter Beachtung der durch die geplanten Lärmschutzanlagen erreichten Pegelminderung im gesamten Plangebiet überschritten. Höhere Lärmschutzwände sind unter wirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten nicht sinnvoll. Die Lärmschutzgutachter haben daher Lärmpegelbereiche berechnet. Die Gutachter schlagen zudem vor, in die Festsetzungen zum „passiven“ Schallschutz auch eine Regelung zur erforderlichen Raumbelüftung aufzunehmen, da ein hinreichender Schutz gegen Außenlärm nur bei geschlossenen (Schallschutz-) Fenstern sichergestellt ist. Für die Tagzeit sind die Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass eine weitgehende Einhaltung des Orientierungswerts für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) auf den Freiflächen und im Erdgeschossbereich am Tage bei Herstellung einer 4 bis 5,5 m hohen Lärmschutzanlage erreichbar ist. Für die Obergeschosse bzw. ausgebauten Dachgeschosse reduzieren sich die Flächen, auf denen der Orientierungswert eingehalten wird, gegenüber dem Erdgeschossbereich deutlich. Bezüglich des Schutzes der Außenwohnbereiche führen die Gutachter aus, dass bereits bei einer West-



oder Ost-Orientierung von Balkonen etc. davon ausgegangen werden kann, dass der Tagorientierungswert allenfalls geringfügig überschritten wird.

Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Ergebnisse geprüft und für plausibel befunden. Der Gemeinde ist bewusst, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Schienen- und Straßenverkehrsräusche sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit überschritten werden können, wobei die deutlicheren Überschreitungen zur Nachtzeit ermittelt wurden. Dennoch entwickelt die Gemeinde Ganderkesee die Baugebiete unter Berücksichtigung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen und stellt in die Abwägung ein, dass es sich um einen innerörtlichen Nachverdichtungsbereich handelt, der aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge und der guten Erschließungsmöglichkeit in besonderer Weise für die Entwicklung der Wohngebiete geeignet ist.

Nach der Rechtsprechung des BGH und des BVerwG ist die Grenze der Gesundheitsgefahr bei Werten über 75/65 dB(A) tags/nachts spätestens überschritten.<sup>1</sup> In aktueller Rechtsliteratur wird von einem Wert von 70/60 dB(A) mit Bezug auf den wissenschaftlichen Erkenntnisstand ausgegangen.<sup>2</sup> Dieser Wert der Gesundheitsgefährdung wird in Erdgeschosshöhe in der Nachtzeit durch den Schienenverkehrslärm nicht erreicht. Die Gemeinde setzt die gutachterlichen Empfehlungen zum passiven Schallschutz, zum Freiflächenschutz und zum aktiven Schallschutz um. Zudem werden im Lärmpegelbereich VI (bei der Berechnung für das 2. Obergeschoss) am südlichen Plangebietsrand, oberhalb der zulässigen Vollgeschosse keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen zugelassen. Diese Flächen sind durch senkrechte Schraffur im Planteil markiert. Durch die beschriebenen Maßnahmen zu aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen erachtet die Gemeinde die Belange des Immissionsschutzes als ausreichend gesichert.

- Der Landkreis hat Bedenken geäußert, da die Auswirkungen der Deponie Bookholzberg nicht im Verfahren berücksichtigt wurden. Es liege ein Abschlussbericht über die Gefährdungsabschätzung vor.

Das Gutachten wurde ausgewertet. Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Ergebnisse geprüft und für plausibel befunden. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass eine Förderung und Nutzung des Grundwassers, auch für Gartennutzung, untersagt ist. Durch die Bebauung des Plangebietes und dessen Nutzung als Wohngebiet im Abstrombereich der Altablagerung sind aufgrund der Ergebnisse des Abschlussberichtes jedoch keine negativen Folgen für Mensch und Gesundheit zu erwarten.

- Der Landkreis hat angeregt, Aussagen zum ÖPNV zu ergänzen und Hinweise zum Brandschutz vorgebracht.

Der Anregung zur Ergänzung um ÖPNV Aussagen wurde nachgekommen. Die Aussagen zum Brandschutz wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.

- Die Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht. Es sei nicht ersichtlich, inwieweit die Notausfahrten baulich hergerichtet werden sollen bzw. wie eine verkehrsrechtliche Beschilderung er-

<sup>1</sup> Halama, Lärmschutz in der Planung, NVWZ 2003, S. 137 ff

<sup>2</sup> Berkemann, VHW-Seminarskript, Bad Zwischenahn 23.5.2007: Grundlagenseminar Lärmschutz



folgen soll. Die Einmündungen der Not- und Fuß/Radwege zu den Erschließungsabschnitten bildeten regelmäßig aufgrund von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen insbesondere der Anwohner pp.) und fehlenden baulichen Maßnahmen Unfallgefahren beim Einfahren bzw. Betreten der Fahrbahnen bzw. Straßen, in die sie führen. Beim Queren der Nutzhorner Straße könnte es zu Gefahrensituationen kommen. Es sollte ausreichend Parkraum für die Anwohner zur Verfügung stehen. Hierbei seien auch Besucher zu berücksichtigen. Der Ausbau der Erschließungsstraßen, die in Sackgassen führen, sind entsprechend so auszubauen, dass ein gefahrloses und reibungsloses Wenden auch für Entsorgungsfahrzeuge ('Müllfahrzeuge') gewährleistet ist.

Über den konkreten Ausbau, die Aufteilung der Verkehrsflächen und die Beschilderung wird im Rahmen der Ausbauplanung entschieden. Die Not- und Fuß/Radwege münden an gut einsehbaren Stellen in die Nutzhorner Straße. Zudem befindet sich auf der südlichen Seite der Nutzhorner Straße bereits ein Fuß- und Radweg. Ein erhöhtes Gefahrenpotenzial wird daher derzeit durch die Gemeinde Ganderkesee nicht erkannt. Über weitere Maßnahmen wird im Zuge der Ausbauplanung entschieden. Pflanzmaßnahmen sind in den Einmündungsbereichen im Bebauungsplan nicht vorgesehen. In der Ausbauplanung werden Parkplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind dazu ausreichend dimensioniert.

- Die Deutsche Bahn AG hat gegen die Überplanung des Flurstücks 320 Bedenken geäußert. Es handele es sich hierbei um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen. Der südlich gelegene Bahnübergang sei für die angestrebten Maßnahmen und den damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen durch Fahrräder, Kinder und Anwohner etc. nicht ausgelegt. Es handele sich hier um einen der ehemaligen Landwirtschaft dienenden Bahnübergang, der mit einer Anrufschränke ausgestattet ist. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seien seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Die Anregung wurde zur Entwurfsfassung berücksichtigt. Für das angesprochene betroffene Flurstück Nr. 320 wurde eine zeitlich bedingte Festsetzung nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB getroffen. Demnach ist eine Ausübung der in der Nebenzeichnung festgesetzten Nutzungen (Fläche für Lärmschutz) erst nach einer Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahnbundesamt zulässig. Die Planunterlagen wurden zur Entwurfsfassung entsprechend ergänzt.

Der Bahnübergang dient nicht der Erschließung des Plangebietes. Das Plangebiet ist über die nördlich gelegene Nutzhorner Straße ausreichend erschlossen. Das gilt sowohl für den Fuß- und Radverkehr als auch für den motorisierten Verkehr. Im Bebauungsplan Nr. 242 führt lediglich ein Fuß- und Radweg zum Bahnübergang. Die Gemeinde rechnet nicht mit einem wesentlichen durch die Planung induzierten Mehrverkehr im Bereich des Bahnüberweges. Es handelt sich zudem um eine Bahnschränke, die nur nach Bedarfsanforderung geöffnet wird. Dies macht die Wegeverbindung für potenzielle Nutzer unattraktiv.

Die Hinweise zum Ausschluss von Ansprüchen wurden in der Begründung ergänzt.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angeregt, Sichtfelder im Einmündungsbereich in die L 867 festzusetzen. Um die missbräuchliche Nutzung der Notausfahrten sowie evtl. Schleichverkehre zu unterbinden, müssten entsprechende Maß-



nahmen zur Absperrung dieser Ausfahrten (Poller, Absperrpfosten o. ä.) vorgesehen werden.

Die Anforderungen an die Sichtfelder ergeben sich aus dem Straßenbaurecht unmittelbar. Die Eintragung in den Planteil des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich. Die Gemeinde Ganderkesee wird durch entsprechende Maßnahmen sicherstellen, dass die Notzuwegungen nicht mißbräuchlich genutzt werden. Darüber wird im Zuge der Ausbauplanung entschieden.

- Der NLWKN Brake-Oldenburg hat auf eine Grundwassermessstelle im Plangebiet hingewiesen.

Die Grundwassermessstelle ist im Planteil eingetragen. Die Zugänglichkeit wird im Rahmen der Ausbauplanung sichergestellt.

- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hat ein Schallgutachten zum Gewerbe-lärm angeregt.

Die Anregung wird berücksichtigt. Ein Schallgutachten zum Gewerbe-lärm wurde zum Entwurf erstellt und zur Entwurfsfassung in die Planunterlagen eingearbeitet.

- Der OOWV hat auf seine Versorgungsanlagen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht. Ein Standort für ein Pumpwerk sollte im Plan vorgesehen werden.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt. Nach den beigefügten Plänen befinden sich die Leitungen außerhalb des Geltungsbereiches. Der Einwender gibt keine Lage für einen Pumpwerksneubau an. Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein Standort berücksichtigt.

- Die Stadt Delmenhorst hat angeregt, Einzelhandelsbetriebe - mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten - auszuschließen.

Der Anregung wurde insoweit nachgekommen, als dass Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebieten nicht zulässig sind. Davon abweichend sind im Mischgebiet MI\* Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm nur mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig: Lebensmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerie, Pharmazeutika, Wasch- und Putzmittel. Nicht nahversorgungsrelevante Randsortimente gemäß der Liste in den textlichen Festsetzungen sind bis zu einer Größenordnung von 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche zulässig.

- Die LGLN hat darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden könne, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliege.

In die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um den Hinweis ergänzt.

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Gasverteilungsleitungen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

In die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass sich im Plangebiet Gasverteilungsleitungen der EWE Netz GmbH befinden.



### 3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Zuge der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

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

- Der Landkreis Oldenburg hat angemerkt, dass die festgesetzte Grundfläche 20.000 qm überschreite. Die Gemeinbedarfsfläche sei nicht berücksichtigt. Bei Bebauungsplänen dieser Größenordnung (20.000m<sup>2</sup> bis 70.000m<sup>2</sup>) sei die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB vollumfänglich anzuwenden. § 13a sei nicht anzuwenden. Das Plangebiet grenze zwar an den Bestand an, stelle sich jedoch als Erweiterung bzw. Arrondierung des Ortes dar und nehme erstmalig Fläche in Anspruch. Die überplante Fläche sei nach § 35 BauGB zu beurteilen und gehe mit einer Gesamtfläche von 9,4 ha deutlich über das hinaus, was man als „Maßnahme der Innenentwicklung“ bezeichnen könnte.

Die Auffassung wurde nicht geteilt. Die ermittelte Grundfläche beträgt inklusive der Gemeinbedarfsfläche mit einer Grundfläche von 0,5 deutlich unter 20.000 qm. Daher wird der Schwellenwert von 20.000 qm, über dem eine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist, deutlich nicht erreicht. Zudem liegt das Plangebiet im Siedlungszusammenhang. Westlich, östlich und nördlich grenzen bereits baulich genutzte Flächen an. Südlich liegt unmittelbar die Bahnstrecke/ Deponie. Das Plangebiet liegt daher nach Auffassung der Gemeinde Ganderkesee innerhalb des Siedlungszusammenhanges und dient der Abrundung/ Arrondierung des Siedlungsbereiches bis zur Bahnlinie.

- Der Landkreis Oldenburg hat angemerkt, dass die Bilanzierung zu überarbeiten sei. Gemäß textlicher Festsetzung 2.1 Abs. 1 und 2 sei eine Überschreitung der Grundfläche der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie des Mischgebietes MI um bis zu 80% über der GRZ möglich. Demgegenüber wurde in der Eingriffsbilanzierung der überbaubaren Grundstücksflächen nur von der nach §19 Abs. 4 Satz 2 definierten Überschreitungsmöglichkeit von 50 von Hundert ausgegangen.

Die Bilanzierung wurde entsprechend den textlichen Festsetzungen angepasst.

- Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass sich in der Gehölzliste zwei zwar eingebürgerte, aber dennoch neophytische Gehölzarten befänden, die nicht verwendet werden sollten.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass mit einem Nachweis von 33 Vogelarten, darunter 20 Brutvogelarten, das B-Plan-Gebiet eine mittlere Bedeutung als Brutvogelgebiet aufweise. Aus den Unterlagen und der Kartendarstellung gehe bislang nicht hervor, in welchen Teilbereichen sich die Lebensräume der häufigeren Brutvogelarten befänden.

Es wurden nur die „besonderen“ Vogelarten kartographisch dargestellt. Bei dem vorgefundenen Artenspektrum handelt es sich ausschließlich um gehölz- und gebäudebewohnende Arten. Der wertvollste Bereich innerhalb des Untersuchungsgebietes ist das Hofgehölz westlich der Straße Bargup, in dem neben Gartenrotschwanz auch Buntspecht und Star als typische Bewohner von Altholzbeständen mit Totholz und Höhlen bzw. Halbhöhlen vorkommen. Dieser liegt nicht im Plangebiet, Brutplätze gehen nicht verloren. Weitere Brutvogelschwerpunkte sind



die Bäume und Hecken am Nordrand des Plangebietes sowie die Gehölze entlang der Bahn und der Abbaugewässer südlich/südöstlich des Plangebietes. Letzterer weist eine artenreichere Brutvogelgemeinschaft auf, liegt aber ebenfalls nicht im Plangebiet. Von der Planung (Geh- und Radweg) betroffen ist lediglich der Bereich am Nordrand des Plangebietes. Eine Beschreibung und Abbildung wurden in der Begründung ergänzt.

- Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass weder naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen noch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen  $V_{CEF}$  nach §44 Abs. 5 festgelegt wurden. Es sei weiter zu begründen, inwiefern durch eventuell vorhandene umfangreiche vergleichbare Habitate und Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung die ökologische Funktion weiterhin erfüllt werden könne. Im Allgemeinen könne jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass Arten ausweichen oder zusammenrücken können, wenn ihre ursprünglichen Habitate verloren gehen. Dies begründet sich darin, dass bestehende geeignete Habitate in aller Regel bereits besetzt sind und es ein komplexes artspezifische Territorial- und Konkurrenzverhalten gibt. Ferner sei es nach §44 Abs. 1 Nr. verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da bei uns alle Fledermausarten streng geschützt sind, sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 auch dahingehend zu überprüfen, ob neben dem Einhalten des Tötungsverbotes und dem Erhalt von Sommer- und Winterquartieren ggf. die Jagdeignung des Gebietes negativ beeinflusst werden könnte, was sich negativ auf die generelle Lebensraumeignung angrenzende

Die Gemeinde Ganderkesee hält vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzrechts für nicht erforderlich. Von der Planung ist lediglich eine Hecke im nördlichen Plangebiet betroffen (ca. 160 m). Die hier brütenden Vogelarten können in die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche bzw. den anschließenden Siedlungsrand ausweichen (ca. 15 ha). Die Ausweichfläche ist groß genug. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass die Altbäume und Gebäude auf dem Hofkomplex nordwestlich des Plangebietes eine Quartierfunktion für Fledermäuse haben. Der Hofkomplex und damit auch dessen Quartierfunktion bleiben für Zwerg- und Breitflügelfledermaus weiterhin bestehen. Die Tiere können von dort aus auch trotz der vorgesehenen Bebauung zu Nahrungsflügen z.B. in den Bereich südlich der Bahnlinie fliegen. Eine Abwertung des Jagdraumes und damit eine generelle Lebensraumeignung angrenzender Altbaumbestände wird gutachtlich nicht gesehen.

- Der Landkreis empfiehlt, die Nutzung des Grundwassers im Bebauungsplan auszuschließen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass eine Förderung und Nutzung des Grundwassers, auch für Gartennutzung, untersagt ist. Eine textliche Festsetzung ist nach Kenntnisstand der Gemeinde nicht möglich, da eine entsprechende Rechtsgrundlage nicht vorhanden ist. Der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ist abschließend. Der Anregung wird daher nicht nachgekommen. Zudem kann das Nutzungsverbot überprüft werden, wenn das in der Nachsorge der Deponie durchgeführte GW-Monitoring entsprechend niedrigere Schadstoffgehalte zeigt.

- Der Landkreis hat Hinweise zum Brandschutz vorgebracht.



Die Begründung wurde um die Hinweise ergänzt.

- Der Landkreis regt an, den Bereich für verdichtete Wohnformen zu vergrößern.

Derzeit erkennt die Gemeinde Ganderkesee keinen größeren Bedarf für weitere Flächen, in denen verdichtete Wohnformen zulässig sein sollen.

- Der Landkreis bemängelt, dass die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen in einer Größe von 700 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser bzw. 350 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte nur schwerlich mit dem Konzept des verdichteten Bauens sowie dem raumordnerischen Grundsatz eines sparsamen Flächenverbrauches in Einklang zu bringen sei.

Die Festsetzung wird in Anlehnung an die Struktur in der Umgebung des Plangebietes getroffen. Die Festsetzung entspricht auch der vorhandenen Nachfrage und den Strukturen im übrigen Gemeindegebiet.

- Die Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg hat ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung erneut vorgetragen (s.o.).
- Die Deutsche Bahn AG hat Bedenken gegen die Überplanung einer planfestgestellten Fläche der DB Netz AG geäußert. Einer Überplanung könne jedoch nur zugestimmt werden, wenn die betroffene Fläche erworben und aus der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes entlassen wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das angesprochene betroffene Flurstück Nr. 320 wird eine zeitlich bedingte Festsetzung nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB getroffen. Demnach ist eine Ausübung der in der Nebenzeichnung festgesetzten Nutzungen (Fläche für Lärmschutz) erst nach einer Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahnbundesamt zulässig.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung erneut vorgetragen (s.o.).
- Der OOWV hat seine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung erneut vorgetragen (s.o.).
- Kabel Deutschland und Vodafone haben darauf hingewiesen, dass die Ausbauteilung nach Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird.
- Deutsche Telekom Technik GmbH hat auf ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen (s.o.).
- Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer hat Bedenken gegen die Ausweisung eines Bereiches für einen Discounter vorgebracht. Im Rahmen des 2. Arbeitskreises Fortschreibung EHK am 08.09.2016 gab die GMA Empfehlungen zur Optimierung des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Ganderkesee: In Ganderkesee seien hinsichtlich der Grundversorgung kaum räumliche Versorgungslücken vorhanden. Die Gemeinde Ganderkesee verfüge schon heute über einen ausreichenden Besatz mit Supermärkten und einen durchschnittlichen Besatz mit Lebensmitteldiscountern. Die GMA empfiehlt der Gemeinde deshalb, keine weiteren Supermärkte und Lebensmitteldiscounter neu anzusiedeln (vgl. Protokoll der Sitzung des Arbeitskreises vom 08.09.2016, S. 4 und Präsentation zur Sitzung des Arbeitskreises vom 08.09.2016,



S. 10 f). Die bestehenden Entwicklungspotenziale sollten auf Modernisierungen bzw. Erweiterungen im Bestand konzentriert werden.

Die Gemeinde Ganderkesee hat eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Plangebiet erstellen lassen (CIMA: Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines NETTO-Marktes in Bookholzberg (Gemeinde Ganderkesee; 03.05:2017). Darin haben die Gutachter – auch wenn das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von unter 800 qm nicht großflächig ist – eine Bewertung des Planvorhabens anhand der bauplanungsrechtlichen sowie raumordnerischen und landesplanerischen Prüfkriterien durchgeführt. Die Einzelhandelsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass in der Warengruppe Lebensmittel und Reformwaren mit rd. 9,1 % die höchsten Umsatzverteilungsquoten für den zentralen Versorgungsbereich Bookholzberg zu erwarten sind. Die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich werden jedoch als ausreichend leistungsfähig eingeschätzt. Negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden von den Gutachtern trotz der hohen Umverteilungsquote nicht erwartet. Für den zentralen Versorgungsbereich Ganderkesee wurde eine maximale Umverteilungsquote von 1,7 %, für den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Lemwerder 1,6 % ermittelt. Auch hier erwarten die Gutachtern keine städtebaulichen Auswirkungen. Allerdings haben die Einzelhandelsgutachter festgestellt, dass in den Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Umsatzumverteilungsquote von 8,4 % zu erwarten ist. Der Planvorhaben stehe vor allem mit dem EDEKA-Markt in Schierbrok in Konkurrenz. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Schierbrok einhergehen würden, seien nicht auszuschließen.

Die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens durch die Gutachter erfolgte unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Niedersachsen (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017). Demnach entspricht die Ansiedlung eines Discounters im Plangebiet nicht dem Kongruenzgebot, dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot. Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Aussagen geprüft. Sie schließt planungsrechtlich in den Mischgebieten zwar Einzelhandelsbetrieb aus, ermöglicht aber im Mischgebiet MI\* einen Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm mit den Sortimenten Lebensmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerie, Pharmazeutika, Wasch- und Putzmittel. Die Gemeinde sieht wichtige städtebauliche Gründe die für die Ermöglichung sprechen, insbesondere eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im nordöstlichen Teil von Bookholzberg. In den letzten Jahren sind hier zusätzliche Wohnhäuser entstanden. Dem Einzelhandelskonzept 2016 ist zu entnehmen, dass größere Bereiche im Nordosten von Bookholzberg und auch Teile des Plangebietes außerhalb des 1.000 m Radius liegen. Diese „Angebotslücke“ würde durch die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes geschlossen.

Ein Nahversorger böte gerade auch für die älteren Anwohner die Chance, ihren täglichen Bedarf an Lebensmitteln auf kurzem Wege zu decken. Zudem liegen der zentrale Versorgungsbe- reich und damit der Aldi und der Inkoop deutlich höher als der nordöstliche Teil der Ortslage Bookholzberg. Die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen sind daher für Einkäufer mit dem Fahrrad oder für Fußgänger schlecht erreichbar, da sie deutlich „bergauf“ fahren müssen. Insbesondere auch für ältere Bewohner stellt dies ein Hemmnis dar. Die Gemeinde Ganderkesee stellt zudem in die Abwägung ein, dass zum einen die Verkaufsfläche auf 800 qm gedeckelt ist und damit kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb möglich ist. Zum anderen haben die Einzelhandelsgutachten (CIMA 2017) festgestellt, dass alle Umverteilungsquoten unterhalb der relevanten kritischen Schwelle von 10 % liegen.



In dem MI\* sind neben einem Einzelhandelsbetrieb auch die anderen Nutzungen eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO zulässig (ausgenommen Tankstellen und Vergnügungsstätten). Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die reine planungsrechtliche Möglichkeit bedeutet nicht, dass tatsächlich auch im Plangebiet ein Lebensmitteldiscounter verwirklicht wird bzw. werden kann. Zum einen wird ein möglicher Investor wirtschaftliche Erwägungen in seine Standortverwirklichung einfließen lassen. Zum anderen wäre im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu überprüfen, ob die Genehmigungsvoraussetzungen gegeben sind, insbesondere ob Auswirkungen im Sinne schädlicher Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt vorliegen.

#### **3.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

- Einige Bürger haben sich gegen, einige für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters ausgesprochen. Die Befürworter haben ausgeführt, dass die Ansiedlung eines Nahversorgers eine Bereicherung der Ortsstruktur sei und alleine für die älteren Anwohner eine große Hilfe wäre. Die Gegner befürchten, dass durch einen weiteren Lebensmittelmarkt der Edeka in Schierbrok im Bestand gefährdet werde. Auf ein weiteres Einzelhandelsgutachten des Büros Lademann & Partner wurde verwiesen.

Auf die vorstehende Abwägung zur IHK Stellungnahme wird verwiesen. Im Ergebnis hat die Gemeinde Ganderkesee wichtige städtebauliche Gründe gesehen, die für die planungsrechtliche Ermöglichung eines Einzelhandelsbetriebes sprechen, insbesondere eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im nordöstlichen Teil von Bookholzberg.

#### **3.1.5 Erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB**

Zur eingeschränkten erneuten Beteiligung wurde für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte / Kindergarten eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt und die Anzahl der Vollgeschosse auf II begrenzt. Zusätzlich wurden oberhalb des zulässigen Vollgeschosses Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen ausgeschlossen. Angeschrieben wurden der Landkreis sowie das Kalksandsteinwerk und betroffene Grundstückseigentümer.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

### **3.2 Belange der Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine neue Haupteerschließungsstraße mit Anschluss an die Nutzhorner Straße (L 867) auf Höhe der Kreyenhooper Straße (K 229) erschlossen. Auf der Nutzhorner Straße ist bereits eine Linksabbiegespur zum Plangebiet vorhanden. Die Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung sind zu beachten. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Nutzhorner Straße. Über die geplante Haupteerschließungsstraße werden sowohl Wohngrundstücke als auch die Mischgebiete und der geplante Kindergarten direkt erschlossen.



Von der geplanten Hupterschließungsstraße zweigen in westliche und östliche Richtung Erschließungsstraßen (Planstraßen A, B und D) ab. Die Breite der abzweigenden Verkehrspartellen wird mit ca. 8 m vorgesehen. Die in Richtung Westen abzweigende Erschließungsstraße mündet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m. Im westlichen Teil des Plangebietes wird das Erschließungskonzept durch kurze Stiche ergänzt. Im östlichen Bereich ist ein Erschließungsring (Planstraße C, D und E) in einer Parzellenbreite von ebenfalls ca. 8 m geplant. Der Ring wird durch kurze Erschließungsstiche ergänzt (Planstraßen C 1 und C2). Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um ausreichende Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Das Erschließungskonzept wird durch zwei Notausfahrten aus dem Plangebiet direkt zur Nutzhorner Straße ergänzt. Diese Ausfahrten sollen nur in Notfällen durch Noteinsatzkräfte mit Kraftfahrzeugen befahren werden können. Um die missbräuchliche Nutzung dieser Ausfahrten sowie evtl. Schleichverkehre zu unterbinden, müssen entsprechende Maßnahmen zur Abspernung dieser Ausfahrten (Poller, Absperrpfosten o. ä.) auf Ebene der Ausbauplanung vorgesehen werden.

Der östliche Rand des Plangebietes wird separat über die Nutzhorner Straße erschlossen. Dazu wird der bereits vorhandene Anschluss des Neddersten Weges genutzt und im Plangebiet als Erschließungsstich verlängert. Er mündet in einer Wendeanlage in einem Durchmesser von 22 m. Die Erschließung der derzeit bereits über den Neddersten Weg erschlossenen Grundstücke wird nicht berührt. Eine Verbindung zum übrigen Plangebiet und aus dem Plangebiet in Richtung Osten hinaus wird über den Ziegelweg hergestellt.

Südlich des Plangebietes führt der Weg Bargup über die Bahnlinie. Damit wird eine fußläufige Verbindung zum südlichen Teil von Bookholzberg hergestellt. Parallel zu dem am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Lärmschutzanlagen werden Unterhaltungswege für die Lärmschutzanlagen vorgesehen.

An der Bahnlinie, im Bereich des Bahnübergangs des Weges Bargup befindet sich das Wohnhaus Bargup 30 (außerhalb des Geltungsbereichs). Die zukünftige Erschließung erfolgt über das Plangebiet und am südlichen Rand über den Weg Bargup. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten GFL 1 belasteten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg werden zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie des Flurstückes 272, Flur 9, Gemarkung Ganderkesee (Bargup 30) festgesetzt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten GFL 2 belasteten Flächen werden zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie des Flurstückes 27/3, Flur 9, Gemarkung Ganderkesee festgesetzt. Die Erschließung der östlich der geplanten Lärmschutzwand gelegenen Flächen erfolgt zukünftig weiterhin aus westlicher Richtung, dass durch einen Durchlass (Tor) an der Lärmschutzwand.

In den Einmündungsbereichen der Gemeindestraßen „Bargup“ und „Nedderster Weg“ in die L 867 sind die gemäß RSt 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.



Vom Verkehr auf der L 867 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 867 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der Bahnhof Bookholzberg liegt in einer Entfernung von ca. 850 m zum Plangebiet. Am Bahnhof verkehren die Buslinien 220 (Ganderkesee Bahnhof – Rethorn), 237 (Mercedes-Benz – Hude Bahnhof), 242 (Bookholzberg Schulzentrum – Heide, Schierbrok) und 243 (Bookholzberg Schulzentrum – Schönemoor, Neuenlande (Ganderkesee) Kreyenhoop). Die Haltestelle Bookholzberg Abzw. Keyenhoop liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes. Die Haltestelle wird von den Linien 242, 220 und 237 bedient. Das Plangebiet ist damit sehr gut an den ÖPNV angebunden.

### **3.3 Belange des Immissionsschutzes - Verkehrslärm**

Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm von der Bahnstrecke Bremen – Oldenburg sowie durch Straßenverkehrsgeräusche von der Nutzhorner Straße betroffen.

Es wurden daher Schallgutachten erarbeitet.<sup>3</sup> Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse der Schallgutachten werden nachstehend wiedergegeben:

In einem Gutachten 2014 (und in einem weiteren Vorläufer 2006) war bereits die Geräuschsituation im Plangebiet untersucht worden. In den damaligen Untersuchungen erfolgte die Berechnung der Schienenlärmimmissionen unter Ansatz des sogenannten Schienenbonus. Dieser Pegelabschlag ist zwischenzeitlich entfallen. Daher wurde die Immissionsbelastung des Plangebiets durch Schienenverkehrslärm erneut berechnet und beurteilt.

Bei den Berechnungen wurden von vornherein unter Beachtung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, der topografischen Gegebenheiten, sowie der Ergebnisse der Vorgutachten optimierte Lärmschutzanlagen berücksichtigt. Darüber hinaus wurde im Prognosefall die im Rahmen des Lärmsanierungsprogramms geplante, 3 m hohe Lärmschutzwand berücksichtigt. Die Beurteilung der Immissionssituation erfolgte nach der DIN 18005. Die angesetzten Lärmschutzmaßnahmen können der folgenden Abbildung entnommen werden:

---

<sup>3</sup> Bonk, Maire, Hoppmann: Gutachten Nr. 06031 vom 06.02.2006 zum Bebauungsplan Nr. 242 „Bargup“ und Ergänzende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 242 „Bargup“ der Gemeinde Ganderkesee; Garbsen 28.05.2014 sowie Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Bargup“ der Gemeinde Ganderkesee; Garbsen 06.02.2015 und ergänzende Berechnungen nach Wegfall der Wand im Bereich W 1, 2016



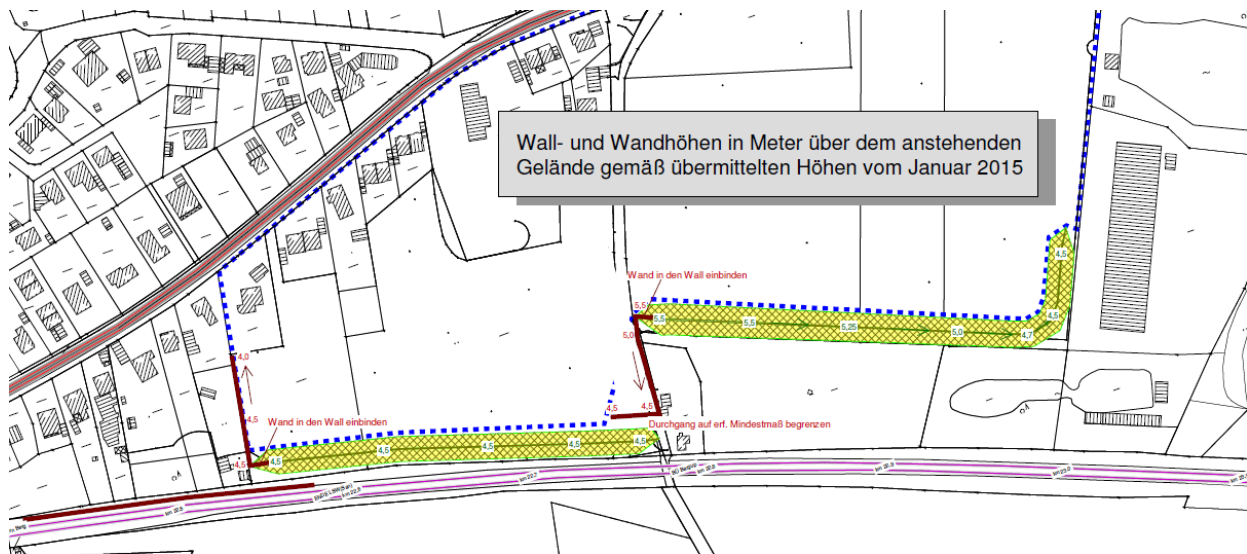


Abb.: Anlage 5 des Lärmschutzgutachtens

Für die Bahnstrecke Oldenburg-Bremen wurde von folgenden Belastungen ausgegangen:

Zugart	Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)
Güterzug bespannt mit E-Lok	56	37
GZ-E (2)	3	2
Güterzug bespannt mit V-Lok	4	5
Nahverkehrszug bespannt mit E-Lok	32	6
Nahverkehrszug (ET)	60	14
IC Zug (bespannt mit E-Lok)	12	0
ICE 1-Zug	2	2

Für die Nutzhorner Straße wurde von einer DTV-Belastung im Prognosefall von 4.600 Kfz/24 h ausgegangen (s. Tabelle 1 des Gutachtens 2015, Seite 4).

Die Berechnungen wurden für die Immissionshöhen 3,0 m (Erdgeschossbereich), 5,8 m (1. Obergeschoss oder Dachgeschoss einer I-geschossigen Bebauung) und 8,6 m (2. Obergeschoss oder Dachgeschoss) durchgeführt.

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Einhaltung des Orientierungswerts für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) in der **Nachtzeit** mit Lärmschutzwänden oder -wällen realisierbarer Höhe nicht erreicht werden kann. Abhängig von der Immissionshöhe wird der Orientierungswert für WA-Gebiete in der Nachtzeit auch unter Beachtung der durch die geplanten Lärmschutzanlagen erreichten Pegelminderung im gesamten Plangebiet überschritten.

Für die **Tagzeit** sind die Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass eine weitgehende Einhaltung des Orientierungswerts für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) auf den Freiflächen und im Erdgeschossbereich am Tage bei Herstellung einer 4 bis 5,5 m hohen Lärmschutzanla-



ge erreichbar ist. Für die Obergeschosse bzw. ausgebauten Dachgeschosse reduzieren sich die Flächen, auf denen der Orientierungswert eingehalten wird, gegenüber dem Erdgeschossbereich deutlich.

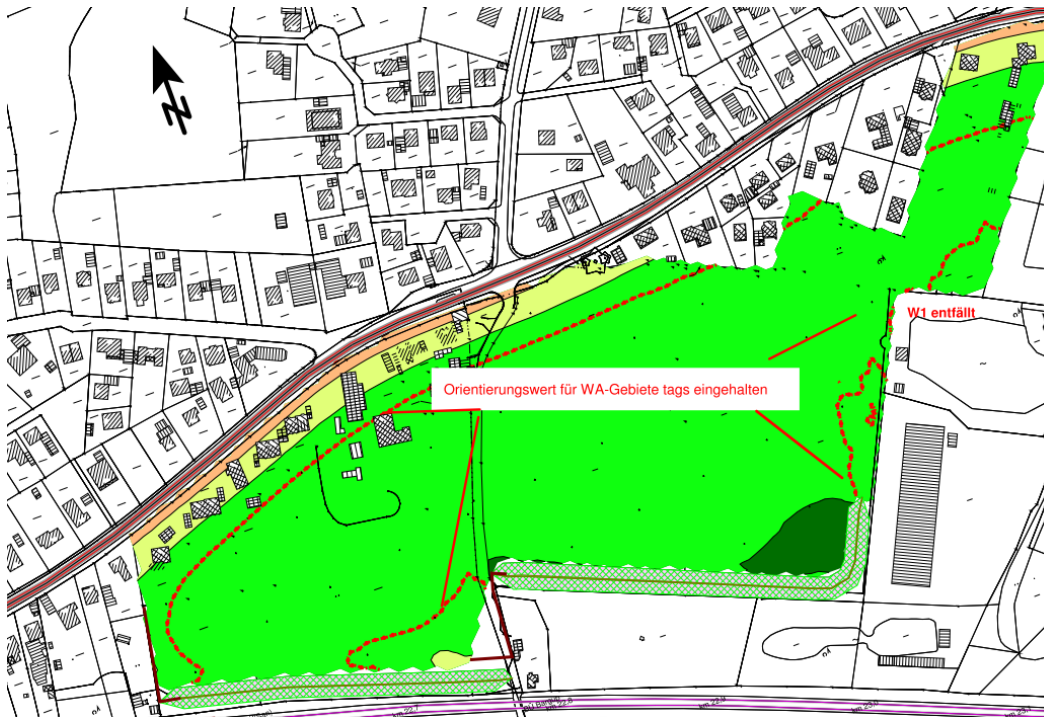


Abb.: Blatt 1 Anlage 4a des Lärmschutzgutachtens, Summenpegel tags, 3 m Höhe

Die Lärmschutzgutachter haben daher Lärmpegelbereiche berechnet. Danach ist zur **Nachtzeit** für Schlafräume und Kinderzimmer im **Erdgeschossbereich** des betrachteten Plangebiets von den **Lärmpegelbereichen III und IV** auszugehen. Für die der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten kann eine Absenkung des jeweiligen Lärmpegelbereichs um eine Stufe ausgegangen werden. Hier ist der zusätzliche Aufwand zur Realisierung des erforderlichen baulichen Schallschutzes erfahrungsgemäß gering.

Im Bereich des **1. Obergeschosses** (Dachgeschoss bei I-geschossiger Bebauung) sind Schlafräume und Kinderzimmer die **Lärmpegelbereiche IV und V** für die überbaubaren Flächen zur Nachtzeit zu beachten, so dass selbst unter Ausnutzung der „Eigenabschirmung“ künftiger Gebäude in den der Bahn abgewandten Fassaden von den Lärmpegelbereichen III bzw. IV und damit in großen Teilen des Plangebiets bereits von einem erhöhten Aufwand für den baulichen Schallschutz ausgegangen werden muss.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern in Höhe **des 2. Obergeschosses** (Dachgeschoss bei II-geschossiger Bebauung) ist in der Südhälfte des Plangebiets der Lärmpegelbereich VI erreicht. Hier muss berücksichtigt werden, dass auch unter Ausnutzung der „Eigenabschirmung“ künftig entstehender Gebäude in den der Bahn abgewandten Fassaden der bauliche Schallschutz gegenüber Außenlärm entsprechend dem Lärmpegelbereich V realisiert werden müsste. Die Gutachter schlagen daher vor, die Ausweisung der geplanten Wohnbebauung im dargestellten Lärmpegelbereich VI auf eine eingeschossige Bauweise zu beschränken und dort ggf. auch auf die Möglichkeit eines Ausbaus der Dachgeschosse bei eingeschossiger Bebauung zu verzichten. Die Gutachter lassen offen, ob im Rahmen der erforderlichen Festsetzungen zum „passi-



ven“ Schallschutz auch eine Festlegung der Ausrichtung der Fenster von Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis in der Nacht (schienenabgewandt) erfolgen sollte und andere Ausrichtungen lediglich als Ausnahmen zugelassen werden.

Die Gutachter schlagen vor, in die Festsetzungen zum „passiven“ Schallschutz auch eine Regelung zur erforderlichen Raumbelüftung aufzunehmen, da ein hinreichender Schutz gegen Außenlärm nur bei geschlossenen (Schallschutz-) Fenstern sichergestellt ist.

Bezüglich des Schutzes der Außenwohnbereiche führen die Gutachter aus, dass bereits bei einer West- oder Ost-Orientierung von Balkonen etc. davon ausgegangen werden kann, dass der Tagorientierungswert allenfalls geringfügig überschritten wird. Die Gutachter lassen offen, ob Balkone, Loggien, Dachterrassen, o.ä. auf den im Sinne einer Orientierungswertüberschreitung betroffenen Flächen in den Ober- und Dachgeschossen generell ausgeschlossen werden sollen, oder ob für diese Flächen eine Vorgabe bezüglich der Ausrichtung der Außenwohnbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll.

Die Schallgutachter haben nach Erstellung des Gutachtens ergänzende Berechnungen unter der Voraussetzung des Entfalls der Lärmschutzanlage „W 1“ durchgeführt und für den nordöstlichen Teil des Plangebietes (bisher überplant durch den Bebauungsplan Nr. 100 B) Lärmpegelbereiche ohne die Lärmschutzanlage „W 1“ ermittelt. Es wurde der Lärmpegelbereich IV sowohl für das Erdgeschoss als auch für das 1. Obergeschoss berechnet.

### **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 Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Schienen- und Straßenverkehrsgeräusche sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit überschritten werden können, wobei die deutlicheren Überschreitungen zur Nachtzeit ermittelt wurden. Dennoch entwickelt die Gemeinde Ganderkesee die Baugebiete unter Berücksichtigung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen und stellt in die Abwägung ein, dass es sich um einen innerörtlichen Nachverdichtungsbereich handelt, der aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge und der guten Erschließungsmöglichkeit in besonderer Weise für die Entwicklung der Wohngebiete geeignet ist.

Nach der Rechtsprechung des BGH und des BVerwG ist die Grenze der Gesundheitsgefahr bei Werten über 75/65 dB(A) tags/nachts spätestens überschritten.<sup>4</sup> In aktueller Rechtsliteratur wird von einem Wert von 70/60 dB(A) mit Bezug auf den wissenschaftlichen Erkenntnisstand ausgegangen.<sup>5</sup> Dieser Wert der Gesundheitsgefährdung wird in Erdgeschosshöhe in der Nachtzeit durch den Schienenverkehrslärm nicht erreicht. In Höhe des 1. Obergeschoss werden im Nahbereich der Bahnlinie höhere Werte als in der nachstehenden Abbildung verdeutlicht erreicht. In diesen Bereichen werden aber die Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen.

<sup>4</sup> Halama, Lärmschutz in der Planung, NVWZ 2003, S. 137 ff

<sup>5</sup> Berkemann, VHW-Seminarskript, Bad Zwischenahn 23.5.2007: Grundlagenseminar Lärmschutz



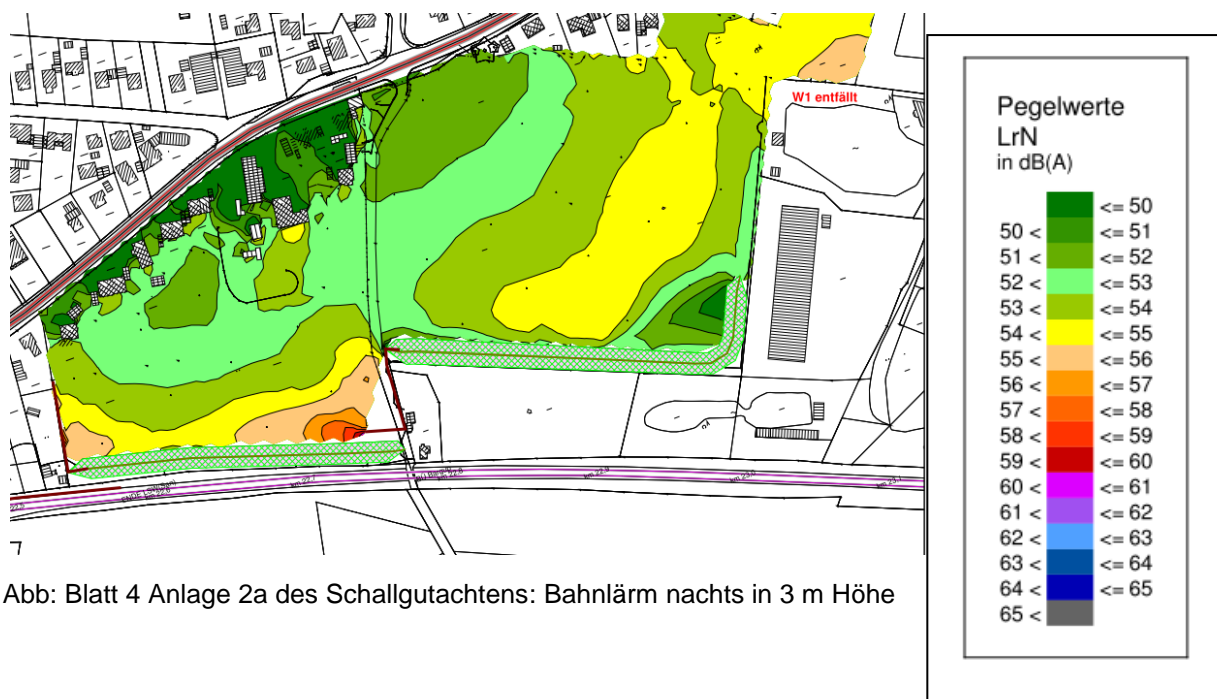


Abb: Blatt 4 Anlage 2a des Schallgutachtens: Bahnlärm nachts in 3 m Höhe

Durch die nachstehend beschriebenen Maßnahmen zu aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen erachtet die Gemeinde die Belange des Immissionsschutzes als ausreichend gesichert.

Die Gemeinde setzt die gutachterlichen Empfehlungen zum passiven Schallschutz, zum Freiflächenschutz und zum aktiven Schallschutz um. Zudem werden im Lärmpegelbereich VI (bei der Berechnung für das 2. Obergeschoss) am südlichen Plangebietsrand, oberhalb der zulässigen Vollgeschosse keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen zugelassen. Diese Flächen sind durch senkrechte Schraffur im Planteil markiert.

Die Lärmpegelbereiche werden jeweils für die unterschiedlichen Geschosse festgesetzt. Sofern im Planteil nicht explizit ein Geschoss für den Lärmpegelbereich angegeben wird, gilt dieser für alle Geschosse.

Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen; dabei ist von den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen. Zu unterscheiden ist zwischen Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis zur Nachtzeit und Räumen ohne erhöhtes Ruhebedürfnis zur Nachtzeit. Es sind die resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten (Tabelle 8 der DIN 4109).

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ein Einzelnachweis auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 ist zulässig. Pegelminderungen durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude dürfen bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels in Ansatz gebracht werden.



Für die der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten kann ohne expliziten Nachweis jeweils um 5 dB(A) geringeren Außenlärmbelastung ausgegangen werden. Hierdurch ergibt sich eine Absenkung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche um eine Stufe.

In dem Baugebiet MI (im gekennzeichneten Bereich) ist die in dem vorstehenden Absatz genannte Regelung nicht anzuwenden.

### **Schallgedämmte Lüftungssysteme**

Es werden Festsetzungen zu schallgedämmten Lüftungssystemen getroffen. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sowie vergleichbar genutzten Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein. Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem durch:

- eine zentrale Hauslüftungsanlage
- eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder durch
- schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einfügungsdämpfung die dem Schalldämm-Maß der Fenster entspricht

sichergestellt werden.

### **Freiraumschutz**

Zur Tagzeit wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete im Erdgeschossbereich am Tage unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlagen weitgehend eingehalten. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind in den Erdgeschossen daher nicht erforderlich.

In den oberen Geschossen werden jedoch die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Daher werden in einigen Bereichen (mit Schraffur gekennzeichnet) zusätzliche Regelungen erforderlich:

Bereich FFS 1:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schienen- und Straßenlärm) wird die Zuordnung von Außenwohnbereichen wie folgt geordnet: Außenwohnbereiche oberhalb des ersten Vollgeschosses (Balkone, Loggien, Dachterrassen o. ä.) sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen an der Südseite des zugehörigen Gebäude unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude soweit gemindert wird, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) am Tage nicht überschritten wird.

### **Aktiver Schallschutz**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind aktive Lärmschutzanlagen zu errichten. Soweit die Lärmschutzanlage als Wall gestaltet wird, ist dieser flächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Soweit die Lärmschutzanlage als Wand gestaltet wird, sind die verbleibenden Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die Mindesthöhe der Schallschutzanlage ergibt sich durch die Höhenangaben in der Planzeichnung. Zwischen zwei Höhenanlagen ist die Höhe der Schallschutzanlage linear auszuführen.



ren. Die angegebene Mindesthöhe der Schallschutzanlage darf um maximal 0,5 m überschritten werden.

Vom Verkehr auf der L 867 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 867 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.

### **Hinweise**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

### **3.4 Belange des Immissionsschutzes - Gewerbelärm**

In der Umgebung des Plangebietes sind verschiedene gewerbliche Nutzungen vorhanden. Zum einen handelt es sich um einen Gewerbebetrieb am Ziegeleiweg (Nr. 67), zum anderen um die ehemalige Deponie auf der südlichen Seite der Bahn und um ein Kalksandsteinwerk. Die auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Immissionen wurden gutachterlich untersucht.<sup>6</sup> Die Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

#### **Ziegelweg Nr. 67**

In dem auf dem Grundstück Ziegelweg 67 befindlichen länglichen Gebäudekomplex befinden sich Büro- und Lagerräume. Der Bereich ist durch Handel und Maklertätigkeiten geprägt, produzierendes Gewerbe ist hier nicht vorhanden.

Die auf dem Grundstück auftretenden Geräuschemissionen werden im Wesentlichen durch den Fahrverkehr von Pkw, Kleintransportern und ggf. Lkw bestimmt. Die entsprechenden Fahr- und Rangierbewegungen sowie Parkvorgänge finden östlich der Hallengebäude statt. Die geplante Wohnbebauung liegt dagegen westlich und nördlich dieser Gewerbehallen. Zudem ergibt sich durch die wegen der einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche erforderlichen und geplanten Lärmschutzanlagen auch bezüglich der gewerblichen Nutzungen ggf. verbundenen Fahrgeräusche, eine zusätzliche Pegelminderung. Unabhängig hiervon sind nördlich und östlich der Betriebe bereits heute schutzbedürftige Bebauung vorhanden, für die zwischen der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 242 und der Nutzhorner Straße der Schutzanspruch eines WR-Gebiets zu beachten ist.

Nach Einschätzung der Gutachter ist ein Immissionskonflikt zwischen der vorhandenen Gewerbenutzung und der geplanten Wohnbebauung nicht anzunehmen.

---

<sup>6</sup> Bonk Maire Hoppmann: Bebauungsplan Nr. 242 – Bargup, gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes Garbsen, 27.11.2015



### **Ehemalige DB Deponie**

Die Deponie wird nicht mehr als solche genutzt. Die Gutachter gehen davon aus, dass die Arbeiten auf der Deponie selbst noch vor einer Wohnnutzung im Plangebiet beendet sein werden. Ein Immissionskonflikt ist insoweit nicht zu besorgen.

### **Kalksandsteinwerk**

Bei dem Kalksandsteinwerk handelt es sich um einen Altbetrieb, um den der Ort Bookholzberg entstanden und gewachsen ist. Die ursprüngliche Nutzung in Form von Sandabbau findet dort nicht mehr statt. Die Produktion von Kalksandsteinen erfolgt auch weiterhin. Der Betrieb befindet sich südwestlich des Plangebietes, südlich der Bahnlinie.

Die Gutachter klassifizieren das geplante Wohngebiet im Hinblick auf den Standort des Kalksandsteinwerks nicht als „heranrückende Wohnbebauung“. Vielmehr befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 nordöstlich des Werkes bereits heute Wohnnutzungen, bei denen der Schutzanspruch nach TA Lärm zu beachten ist. Die Gutachter nehmen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen dem vorhandenen Kalksandsteinwerk und der geplanten Wohnbebauung an.

### **Abwägung und Umsetzung der gutachtlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Ganderkesee**

Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Ergebnisse geprüft und für plausibel befunden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte (hier: Gewerbelärm) werden nicht erwartet.

## **3.5 Baugrund und Versickerungsfähigkeit**

Die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse wurden unter der bautechnischen Fragestellung bezüglich der Versickerung von Oberflächenwasser sowie Gründungsmaßnahmen für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen gutachterlich untersucht und bewertet.<sup>7</sup>

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass für die Gründung der Verkehrswege und Hochbaumaßnahmen unterhalb einer örtlich bis zu ca. 0,70 m mächtigen Überdeckung aus Mutterboden, locker bis mitteldicht gelagerte Sande anstehen, die bezüglich der Frostsicherheit und der Tragfähigkeit als geeigneter Baugrund zu beurteilen sind. Grundwasser wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung nur im Einzelfall in einer Teufe von ca. + 5,60 m NHN im südlichen Randbereich des Geländes angeschnitten.

Für die Versickerung von Oberflächenwasser stehen unterhalb der Mutterbodenauflage Sande zur Verfügung, die gemäß ATV A 138 (Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) A 138 - „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“) als gut durchlässig zu beurteilen sind. Der gem. ATV A 138 geforderte Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter von 1,00 m kann im Bereich des Untersuchungsgebietes eingehalten werden.

<sup>7</sup>

Igo Ing.-Büro S. Drettmann: Baugrunduntersuchung für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen B.-Plan Nr. 242 „Bargup“ Ganderkesee – Bookholzberg, 06.02.2015



## **Abwägung und Umsetzung der gutachtlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Ganderkesee**

Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Aussagen überprüft und nachvollzogen. Sie geht auf der Grundlage dieser gutachterlichen Ergebnisse davon aus, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet erfolgen kann. Es wird textlich festgesetzt, dass nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen und Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist.

### **3.6 Natur und Landschaft: Eingriffsregelung, Artenschutz und FFH-Verträglichkeit**

#### **3.6.1 Eingriffsregelung**

##### **□ Bestand**

##### Biotoptypen, Pflanzen<sup>8</sup>:

Die Flächen östlich des Weges Bargup werden vorwiegend großflächig als Acker genutzt, die Flächen westlich des Weges als Grünland.

Je nach Bewirtschaftungsintensität sind verschiedene Grünland-Ausprägungen vorhanden. Die westliche Fläche zeigt eine ebenmäßige, relativ kurze Grasnarbe. Auf einem älteren Luftbild sind noch die Einsaatreihen zu erkennen. Kräuter sind kaum vorhanden. Diese Fläche wird dem Biotoptyp Artenarmes Grünland (GI) zugeordnet. Die östlich benachbarte Fläche bis zum Grasweg wird von Honiggras (*Holcus* sp.), Knautgras (*Dactylus glomerata*), Weißem Straußgras (*Agrostis alba*), Glatthafer (*Arrhenaterum* sp.), Lieschgras (*Phleum* sp.), Quecke (*Agropyron repens*) und insgesamt wenig krautigen Bewuchs mit Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Löwenzahl (*Taraxacum*) und Greiskraut (*Senecio* sp.) gekennzeichnet. Die Grasnarbe ist hoch und ungleichmäßig. Hier weiden Pferde. Diese zentrale Grünlandfläche wird als extensiv genutztes Grünland (GE) eingestuft. Die östliche Fläche hingegen wird als halbruderales Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) mit Ruderalisierungstendenz (Brennnessel- und Brombeeraufwuchs im Südosten) eingestuft. Eine Nutzung (Mahd, Beweidung) war bei der Bestandsaufnahme nicht zu erkennen.

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich ein kleines Nadelgehölz. Das Flurstück 16/10 hat eine Größe von ca. 730 m<sup>2</sup> und liegt im Siedlungszusammenhang. Es ist ein jüngerer regelhafter, sehr dichter Fichtenbestand vorhanden. Von der Ausbildung von Waldeigenschaften s. S. des NWaldLG wird daher nicht ausgegangen. Der Bewuchs wird als Siedlungsgehölz (HSN) in die Planung eingestellt. Auf dem Flurstück 19/2 ist weiterer Nadelholzbestand – Einzelbäume von Fichten und Lärchen im hinteren Grundstücksteil – vorhanden. Dieser Bestand ist sehr offen und enthält auch Rasen und eine Hütte. Am Weg Bargup stehen einzelne Sträucher und jüngere Bäume.

---

<sup>8</sup> Bestandsaufnahmen 2014 und 2015, Bestandsplan s. Anhang



Die bahnbegleitenden Gehölze (HF) bestehen vorwiegend aus Eichen (*Quercus* sp.) und Birken (*Betula* sp.) mit Brombeere (*Rubus* sp.) und Himbeere (*Rubus idaeus*) im Unterwuchs. Die südliche Plangebietsgrenze östlich der Straße Bargup wird von dichtem Eichen-, Buchen- und Birkenbewuchs dargestellt. Die westliche Plangebietsgrenze wird durch dichte Hecken des Siedlungsbereichs (BZ) gebildet, die östliche Plangebietsgrenze durch Eichen und Birken sowie Fichtenjungwuchs (*Picea* sp.). Im Norden grenzen Siedlungsbereiche an (Wohngebiet, landwirtschaftlicher Hof).

### Tiere:

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten wurden 2015 vertiefende Untersuchungen zu den vorkommenden Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien durchgeführt (s. Anlage).<sup>9</sup>

Demnach sind das Plangebiet und die angrenzenden Flächen aus **vogelkundlicher Sicht** nicht durch eine besondere Bedeutung gekennzeichnet. Der untersuchte Bereich weist vor allem häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle Arten der Gärten und Siedlungsränder auf, so dass ihm unter diesem Gesichtspunkt insgesamt eine allgemeine (mittlere) Bedeutung zugewiesen werden kann. Dies gilt insbesondere für den vorhandenen Siedlungsrand.

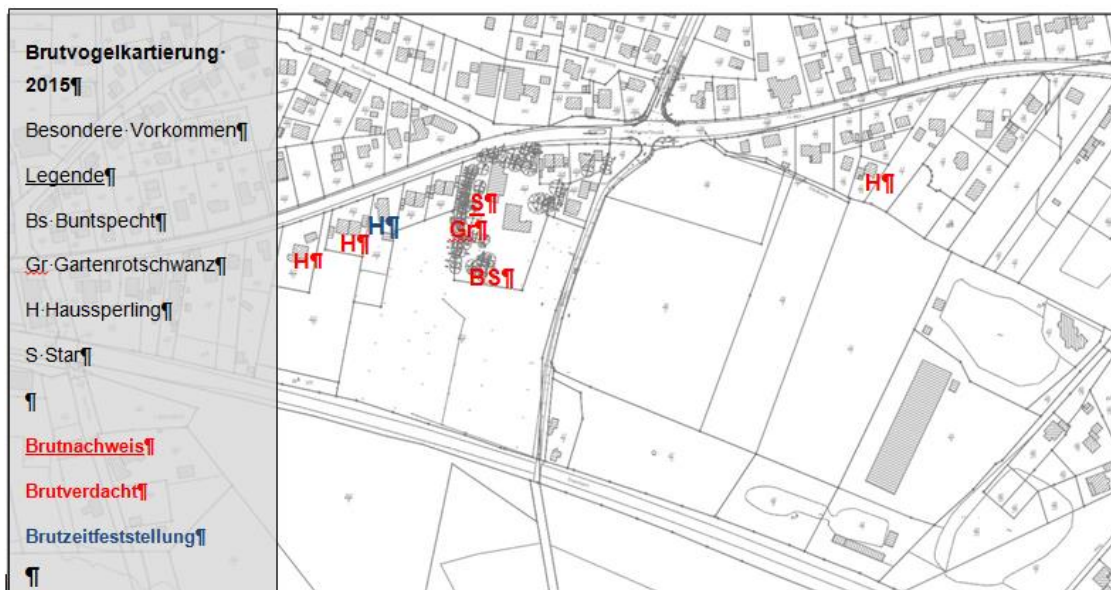


Abbildung: Besondere Brutvogelvorkommen

Der wertvollste Bereich innerhalb des Untersuchungsgebietes (nicht identisch mit dem Plangebiet) ist das Hofgehölz westlich der Straße Bargup, in dem neben Gartenrotschwanz auch Buntspecht und Star als typische Bewohner von Altholzbeständen mit Totholz und Höhlen bzw. Halbhöhlen vorkommen. Weitere festgestellte Brutvogelarten im Hofgehölz waren Amsel, Blaumeise, Buchfink, Fitis, Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Rotkehl-

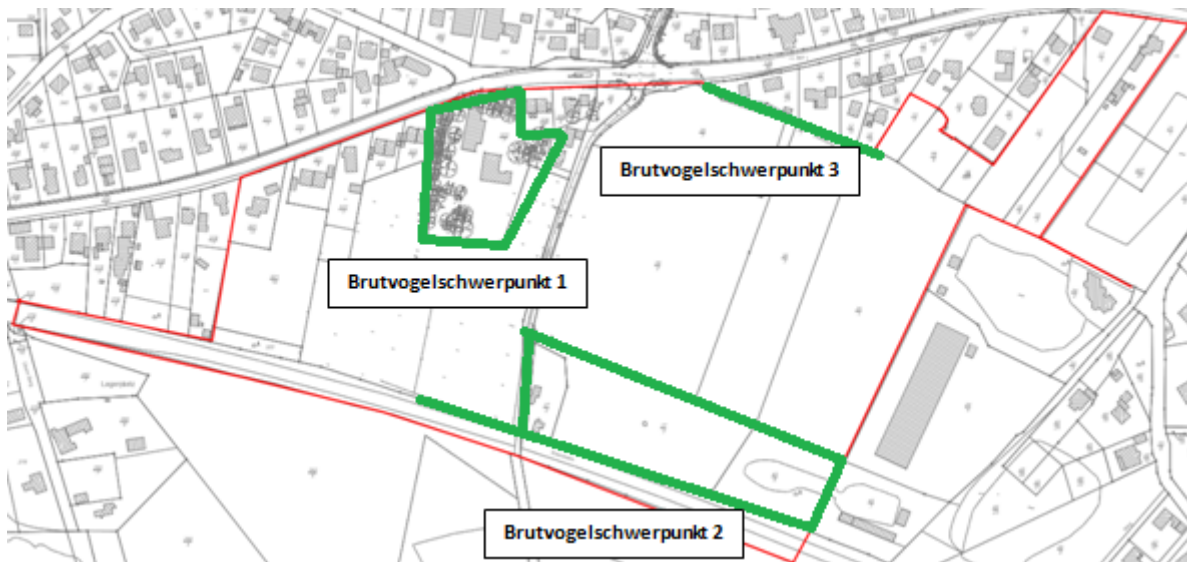
<sup>9</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH: Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 242 „Bargup“, Gemeinde Ganderkesee – Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse, Oldenburg, 22.07.2015



chen und Singdrossel (Brutvogelschwerpunkt 1, s. folgende Abbildung). Dieser liegt nicht im Plangebiet, Brutplätze gehen nicht verloren.

Ein weiterer Brutvogelschwerpunkt sind die Gehölze entlang der Bahn und der Abbaugewässer südlich/südöstlich des Plangebietes. Dieser weist eine artenreichere Brutvogelgemeinschaft auf, liegt aber ebenfalls nicht im Plangebiet. Hier brüteten neben weiteren Amseln, Blaumeisen, Buchfinken und Kohlmeisen auch Arten wie Dorngrasmücke, Elster, Goldammer, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp (Brutvogelschwerpunkt 2).

Zudem ist der Bereich am Nordrand des Plangebietes (Bäume und Hecken entlang des Stichweges Deelkamps) am Nordrand des Plangebietes recht artenreich. Hier wurden vor allem weitere Amsel, Kohl- und Blaumeisenbrutpaare nachgewiesen (Brutvogelschwerpunkt 3). Dieser Bereich liegt teilweise im Plangebiet.



Im Plangebiet wurden zwei jagende **Fledermausarten** –Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) – festgestellt.

Geeignete Quartiersqualitäten (Altbäume, Gebäude) bestehen offensichtlich im Bereich der nördlich des Plangebietes befindlichen ehemaligen Hofstelle (Flurstück 323/7).

**Amphibien** wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Der Teich südöstlich des Plangebietes wurde in die Untersuchungen einbezogen. Hier wurden 3 adulte Erdkröten festgestellt. Wanderrnde Tiere auf den Freiflächen wurden nicht festgestellt, ebenso gelang kein Reproduktionsnachweis. Aufgrund dieser offensichtlich sehr geringen Bedeutung der umliegenden Gewässer ist eine Ausweitung der Bestandsaufnahme nicht erforderlich.



### Boden, Wasser, Klima, Luft:

Das gesamte Plangebiet ist durch den Bodentyp Gley – Podsol geprägt.<sup>10</sup> Die Bodenart ist Sand, der als „gut versickerungsfähig“ zu beurteilen ist.<sup>11</sup>

Die Grundwasserneubildung im Gebiet variiert zwischen etwa 50 mm/Jahr im westlichen und zentralen Bereich bis ca. 350 mm/Jahr im Norden.<sup>12</sup> Der Grundwasserkörper liegt im Abstrombereich der DB-Deponie und ist von deren Auswirkungen betroffen.

Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei über 700 mm/a, die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt etwa 9° C.<sup>13</sup>

Besondere örtliche lufthygienische Belastungen liegen nicht vor.

### Landschaftsbild:

Das Plangebiet stellt sich als eine in dörflicher Lage gelegene innerörtliche Freifläche dar. Sie wird großflächig als Acker und Grünland genutzt, befindet sich in einer von der L 867 / Nutzhorner Straße nach Süden in Richtung Bahnlinie ansteigenden Hanglage. Die Gehölze an der ehemaligen Hofstelle nordwestlich des Plangebietes haben eine ortsbildprägende Wirkung. Landschaftsprägende Elemente umrahmen das Plangebiet: der See nordöstlich des Plangebietes, direkt südlich der Nutzhorner Straße sowie die Gehölze südlich des Plangebietes am Abausee und an der Bahn.

### ❑ Auswirkungen

Die Planung führt zum Verlust von Acker-, Grünland- und Gehölzlebensraum sowie zur Einschränkung des Biotopverbundpotentials. Es wird eine zusätzliche Neuversiegelung von Grundflächen zulässig, auf versiegelten Flächen entfallen die Bodenfunktionen vollständig.

#### • Bestand

<b>Biototyp</b>		<b>Fläche (m²)</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächenwert</b>
Naturnahes Feldgehölz	HN	613	4	2452
Halbruderale Gras- und Staudenflur	UHM	10192	3	30576
Artenarmes Extensivgrünland	GE	10891	3	32673
Artenarmes Intensivgrünland	GI	8028	2	16056
Acker	A	57414	1	57414
Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Arten	HSN	2223	2	4446
Baumbestand im Siedlungsbereich	HE	403	2	806

<sup>10</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Bodenkunde BÜK 50 (Zugriff: Juni 2015)

<sup>11</sup> Baugrunduntersuchung für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, B-Plan Nr. 242 „Bargup“, Ganderkesee-Bookholzberg, igo-Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Drettmann, 06.02.2015

<sup>12</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Hydrogeologie (Zugriff: Juni 2015)

<sup>13</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Klima (Zugriff: Juni 2015)



Rasen	GR	1686	1	1686
Ziergarten	PH	1107	1	1107
Weg (Bargup)	OVW	1749	0	0
<b>Summe</b>		<b>94306</b>		<b>147216</b>

- Planung

<b>Biotoptyp/Festsetzung</b>		<b>Fläche (m²)</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächenwert</b>
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,25; 80% Überschreitung	54715			
versiegelbar	45%	24621,75	0	0
Anpflanzfläche		732	3	2196
Restfläche		29361,25	1	29361,25
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4; 80% Überschreitung	1985			
versiegelbar	72%	1429,2	0	0
Restfläche	28%	555,8	1	555,8
Mischgebiet, GRZ 0,4; 80% Über- schreitung	2612			
versiegelbar	72%	1880,64	0	0
Restfläche	28%	731,36	1	731,36
Mischgebiet, GRZ 0,6; 100% Über- schreitung	4850			
versiegelbar	100%	4850	0	0
Fläche für Gemeinbedarf, KIGA/KITA	2843			
versiegelbar	75%	2132,25	0	0
Restfläche	25%	710,75	1	710,75
Spielplatz		860	1	860
Sukzessionsfläche		160	3	480
Lärmschutzwand		8563	2	17126
Lärmschutzwand		300	0	0
Verkehrsfläche (Straße, Fuß- und Radweg, Unterhaltungsweg)	16385			
versiegelbar	80%	13108	0	0
Restfläche	20%	3277	1	3277
Fläche für Aufschüttungen (Straßen- körper)		420	1	420
Fläche für die Bahn		613	0	0
<b>Summe</b>		<b>94306</b>		<b>55718,16</b>

Bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden besteht eine erhebliche Beeinträchtigung. Die Bilanzierung nach dem Städtetagsmodell<sup>14</sup> zeigt diese durch ein Defizit von 91.498 Werteinheiten auf.

<sup>14</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung



Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Plangebiet möglich, eine erhebliche Beeinträchtigung besteht nicht. Von erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Lokalklimas wird nicht ausgegangen. Die Landschaft wird ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt, da der südliche Siedlungsrand von der Bahnlinie und ihren Begleitgehölzen gebildet wird und im Westen, Norden und Osten Siedlungsbereiche anschließen. Die landschaftsbildprägenden Elemente werden nicht überformt.

#### ❑ Vermeidungsmaßnahmen

Nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben (s.u.) gilt allgemein, dass aus Vogelschutzgründen die Baufeldfreimachung der Acker- und Grünlandflächen außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgt. Dies gilt gleichfalls für gegebenenfalls notwendige Gehölzbeseitigungen, die nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig sind.

Das Grundwasser darf aufgrund der Beeinträchtigungen durch die Auswirkungen der DB-Deponie nicht genutzt werden.

Im südöstlichen Plangebiet ist in der nicht überbaubaren Fläche eine Anpflanzung standortgerechter und heimischer Gehölze festgesetzt. Geeignete Arten sind:

##### Kleine Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Faulbaum	Frangula alnus
Holzapfel	Malus sylvestris
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus intermedia

##### Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Purpurweide	Salix purpurea
Schneeball	Viburnum opulus

Die Schutzbestimmungen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 gelten für den Baumschutz bei Bauarbeiten allgemein, auch für Bäume außerhalb des Plangebietes.

#### ❑ Ausgleichsmaßnahmen

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB gelten gemäß 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit sind für die mit Verwirklichung der Planung zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 3.6.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

#### ❑ Vorschriften des Artenschutzes:

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



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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 (5) BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gemäß Abs. 1:

*... . Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*

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

Insofern wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden und für zulässige Eingriffe sind ausschließlich Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten (alle einheimischen Vogelarten) näher zu betrachten.<sup>15</sup>

Als Basis für die Bearbeitung der Eingriffsregelung sowie der artenschutzrechtlichen Anforderungen wurden für das faunistische Gutachten (s. Anlage) gemäß den Anforderungen des Landkreises Oldenburg (Mail vom 14.01.2014) auf den entsprechenden Flächen Bestandserfassungen von Brutvögeln, Amphibien und Fledermäuse vorgenommen. Hierzu wurde folgendes Erfassungsprogramm durchgeführt:

- Brutvögel: 9 Termine Februar bis Juni inkl. 3 Abend-/Nachttermine
- Amphibien: 4 Termine im März und April mit Schwerpunkt auf wandernden Tieren im Landlebensraum

<sup>15</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.



- Fledermäuse: 1 Termin zur Potenzialabschätzung für Quartiere in ggf. betroffenen Gehölsen und Gebäuden im April sowie 1 Termin zur abendlichen Ausflugkontrolle

## □ Relevante Arten

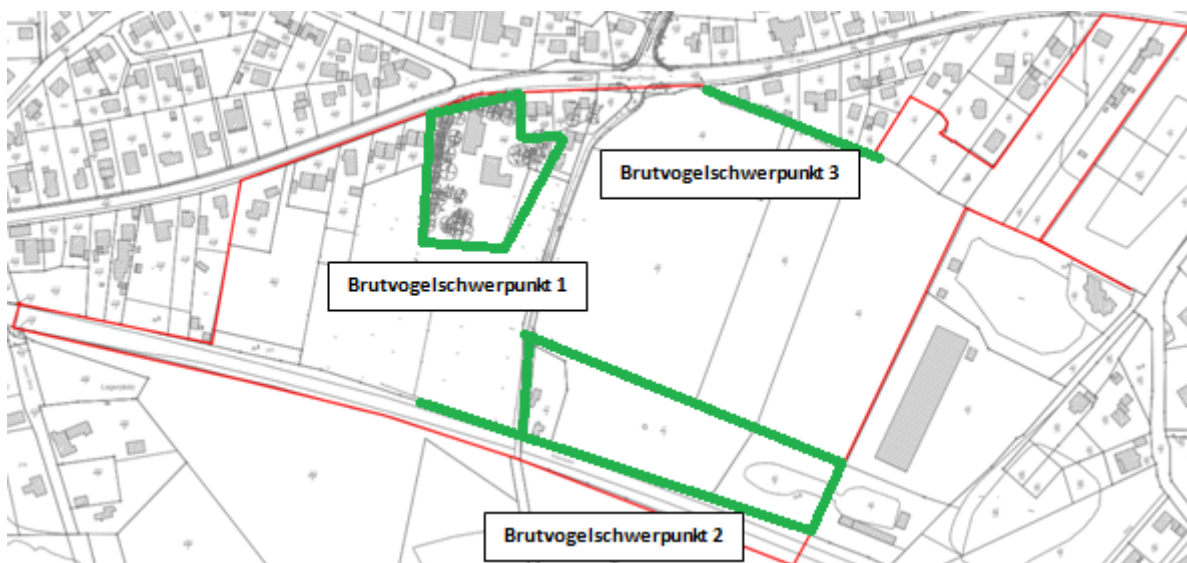
### *Vögel:*

Mit einem Nachweis von 33 Vogelarten, darunter 20 Brutvogelarten, weist das Plangebiet eine mittlere Bedeutung als Brutvogelgebiet auf. Bei dem vorgefundenen Artenspektrum handelt es sich ausschließlich um gehölz- und gebäudebewohnende Arten. Ausgewählte Brutvogelarten wie Hausperling, Gartenrotschwanz, Buntspecht und Star wurden bereits im Gutachten kartographisch dargestellt. Das Vorkommen dieser Arten konzentrierte sich in einem Hofgehölz (Brutvogelschwerpunkt 1). Weitere dort festgestellte Brutvogelarten waren Amsel, Blaumeise, Buchfink, Fitis Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Rotkehlchen und Singdrossel. Das Hofgehölz liegt nicht im Plangebiet, Brutplätze gehen nicht verloren.

Daneben wurde im Strauch- und Gehölzstreifen entlang der Bahntrasse ein zusätzlicher Schwerpunkt von Brutvogelvorkommen ausgemacht. Hier brüteten neben weiteren Amseln, Blaumeisen, Buchfinken und Kohlmeisen auch Brutvogelarten wie Dorngrasmücke, Elster, Goldammer, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp (Brutvogelschwerpunkt 2). Dieser liegt aber ebenfalls nicht im Plangebiet.

Entlang des Stichweges Deelkamps im Norden des Untersuchungsgebietes wurden vor allem weitere Amsel, Kohl und Blaumeisenbrutpaare nachgewiesen (Brutvogelschwerpunkt 3). Von der Planung (Geh- und Radweg) betroffen ist lediglich dieser Bereich. Die Gemeinde Ganderkesee hält vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzrechts für nicht erforderlich. Von der Planung ist lediglich eine Hecke im nördlichen Plangebiet betroffen (ca. 160 m). Die hier brütenden Vogelarten können in die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche bzw. den anschließenden Siedlungsrand ausweichen (ca. 15 ha).

Die folgende Abbildung veranschaulicht die Brutvogelschwerpunkte.





#### *Fledermäuse:*

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

Die im Plangebiet vorhandene Gehölze (Nadelgehölzpflanzung und sonstigen Einzelgehölze/Sträucher) weisen auf Grund ihres Alters bzw. der Vitalität keine Astlöcher und sonstigen Hohlkörper auf, die als Wochenstuben oder Balzquartiere geeignet sind.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der örtlichen Untersuchungen ist von einer Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse auszugehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Altbäume und Gebäude auf dem Hofkomplex nordwestlich des Plangebietes eine Quartierfunktion für Fledermäuse haben. Der Hofkomplex und damit auch dessen Quartierfunktion bleiben für Zwerg- und Breitflügelfledermaus weiterhin bestehen. Die Tiere können von dort aus auch trotz der vorgesehenen Bebauung zu Nahrungsflügen z.B. in den Bereich südlich der Bahnlinie fliegen. Eine Abwertung des Jagdraumes und damit eine generelle Lebensraumeignung angrenzender Altbaumbestände wird gutachtlich nicht gesehen.

#### *Sonstige Arten:*

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet nach den örtlichen Erhebungsergebnissen und auf Grund der nivellierten Standortbedingungen ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

#### **❑ Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung:**

Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Spezielle Artenschutzprüfung - SAP).

Wird auf Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig.<sup>16</sup> Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzes sichergestellt werden kann.

<sup>16</sup> Trautner, J., Kochelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt



### ❑ **Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Geprüft wurden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen.

#### 1. Verletzungs- und Tötungsverbot:

Zum Schutz von Brutvögeln sind bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und/oder gegebenenfalls erforderliche Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 15.07.).

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutlege betroffen sind.

Tötungen von Fledermäusen können ausgeschlossen werden.

#### 2. Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Das von der Planung ausgehende Störpotenzial gegenüber den in der Umgebung potenziell vorkommenden Brutvögeln ist vor dem Hintergrund der siedlungs- und straßenbedingten Ausgangsbedingen bzw. Vorbelastungen gering. Die Quartiere beider festgestellter Fledermaus-Arten werden im Hofkomplex nördlich des Plangebietes vermutet. Störungen der Populationen können durch Bautätigkeit (Lärm, Staub, Abgase von Baumaschinen, Veränderung der für die Tiere gewohnten Umgebung) und durch die spätere Nutzung (Herumlaufen von Personen und Hunden, (geringer) Kraftfahrzeugverkehr) entstehen. Von erheblichen Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern, ist nicht auszugehen. Die Auswirkungen des Wohngebietes sind mit denen der bereits vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung des Hofkomplexes zu vergleichen, insofern entsteht keine neue Qualität des Raumes. Ggf. sind die Gärten im Vergleich zum artenarmen Grünland oder zum Acker ein attraktiveres Nahrungshabitat.

#### 3. Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

(§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Für die potenziell betroffenen verbreiteten Vogelarten wird die ökologische Funktion durch umfangreiche vergleichbare geeignete Habitate und Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung weiterhin erfüllt.

### ❑ **Artenschutzrechtliches Fazit:**

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes werden unter Beachtung der Vogelbrutzeiten bei der Baufeldfreimachung und/oder gegebenenfalls erforderlicher Gehölzbeseitigungen nicht erfüllt. Artenschutzrechtliche Tatbestände sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes von den Bauherren zu beachten.

Somit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes erkennbar, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung dauerhaft entgegenstehen. Folgende Hinweise sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes von den Bauherren zu beachten:



Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/ Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/ Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung zu beantragen.

### 3.6.3 FFH-Verträglichkeit<sup>17</sup>

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet **Stenumer Holz** in einer Entfernung von 1,5 km. Es ist Teil des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Beim *Stenumer Holz* handelt es sich um naturnahe Eichen-Hainbuchenwälder neben Flattergras- und Waldmeister-Buchenwäldern, die von einem Bach durchzogen werden. Die Wege und der Waldrand dieses alten Waldstandortes werden von historischen Wallhecken begleitet. Er stellt einen repräsentativen Standort für Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder, Waldmeister-Buchenwälder und Hainsimsen-Buchenwälder in der Dümmer-Geestniederung und der Ems-Hunte-Geest dar.

Das 2,8 km südwestlich gelegene FFH- und Naturschutzgebiet **Hasbruch** wird durch einen ausgedehnten Laubwald auf lehmigen bis sandigen Geestböden charakterisiert.

Die großflächigen Eichen-Hainbuchenwälder prägen den *Hasbruch* ebenso wie kleinflächig vorhandene Drahtschmielen- und Flattergras-Buchenwälder sowie Erlen-Mischwälder und Hochstaudenfluren entlang von Bachläufen. Als einer der größten Laubwaldkomplexe im nordwestlichen Tiefland kommt ihm eine immense Bedeutung für die Pflanzenwelt und die an sie gebundene Tierwelt zu. An dieser Stelle ist der Eremit (*Osmoderma eremita*) zu nennen, der eine prioritäre Art der FFH-Richtlinien ist, in den Anhängen II und IV geführt wird und auf der Roten Liste Deutschlands als *stark gefährdet* eingestuft wird. Das FFH-Gebiet befindet rd. 2,8 km südwestlich vom Plangebiet entfernt und ist nahezu flächengleich mit den gleichnamigen Natur- und Vogelschutzgebieten.

Das FFH-Gebiet **Untere Delme, Hache, Ochtum und Varreler Bäke** liegt bereits in über 5 km Entfernung östlich des Plangebietes und stellt einen repräsentativen Lebensraum von Meer- und Flußneunaugen dar.

<sup>17</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Juni 2015)



Auf Grund der Entfernungen und der vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren ist erkennbar, dass die FFH-Gebiete in ihren Zielen nicht beeinträchtigt bzw. die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens gegeben ist.

### 3.6.4 Sonstige Schutzgebiete

An den Grenzen des B-Planes 242 liegen folgende geschützte Bereiche:

- Geschützter Landschaftsbestandteil „Hofgehölz Nutzhorner Str. 64 sowie angr. Barg-up 4“ sowie
- „Linde in Kreyenhoop“.

Geschützte Landschaftsbestandteile sind gemäß §29 Bundesnaturschutzgesetz geschützt und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Der vorliegende Bebauungsplan berührt diese Gebiete nicht. Die Bestimmungen zum Baumschutz bei Bauarbeiten (Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes von den Bauherren zu beachten.

### 3.7 Auswirkungen auf die Stadtstruktur – Einzelhandel

In ihrem Einzelhandelskonzept 2016 (GMA Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ganderkesee, 23.12.2016) kommen die Einzelhandelsgutachter zu dem Ergebnis, dass Aldi und Inkoop in Bookholzberg etwa 4.100 Einwohner im 1.000 m Radius versorgen. Auch die Wohnquartiere zwischen der Nutzhorner Straße und der Stedinger Straße sowie das Plangebiet „Südlich Nutzhorner Straße“ liegen in großen Teilen noch innerhalb des 1.000 m Radius.

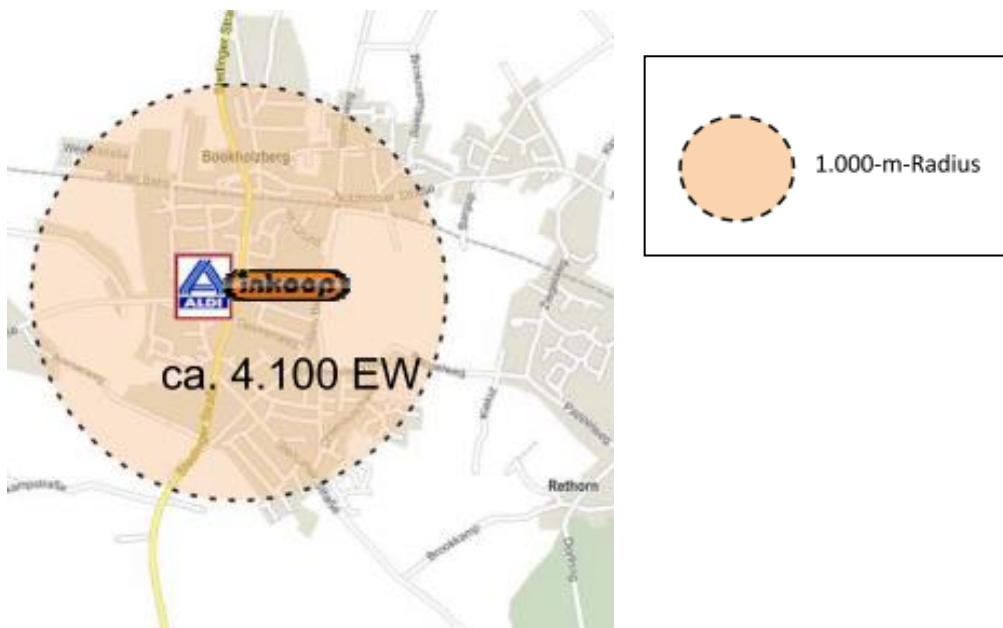


Abb.: Aus dem Einzelhandelskonzept 2016



Die Gemeinde Ganderkesee hat zudem eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Plangebiet erstellen lassen.<sup>18</sup> Darin haben die Gutachter – auch wenn das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von unter 800 qm nicht großflächig ist – eine Bewertung des Planvorhabens anhand der bauplanungsrechtlichen sowie raumordnerischen und landesplanerischen Prüfkriterien durchgeführt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens werden nachstehend verkürzt wiedergegeben und werden in die Begründung eingearbeitet:

Die Einzelhandelsgutachter haben ausgeführt, dass ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben die Umsatzumlenkungsquote ist. Allerdings bedeute nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Erforderlich sei vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich ziehe (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen, wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen. Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.

Die Einzelhandelsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass in der Warengruppe Lebensmittel und Reformwaren mit rd. 9,1 % die höchsten Umsatzverteilungsquoten für den zentralen Versorgungsbereich Bookholzberg zu erwarten sind. Die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich werden jedoch als ausreichend leistungsfähig eingeschätzt. Negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden von den Gutachtern trotz der hohen Umverteilungsquote nicht erwartet.

Für den zentralen Versorgungsbereich Ganderkesee wurde eine maximale Umverteilungsquote von 1,7 %, für den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Lemwerder 1,6 % ermittelt. Auch hier erwarten die Gutachter negativen keine städtebaulichen Auswirkungen.

Allerdings haben die Einzelhandelsgutachter festgestellt, dass in den Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Umsatzumverteilungsquote von 8,4 % zu erwarten ist. Der Planvorhaben stehe vor allem mit dem EDEKA-Markt in Schierbrok in Konkurrenz. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Schierbrok einhergehen würden, seien nicht auszuschließen.

Die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens durch die Gutachter erfolgte unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Niedersachsen (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017):

Kongruenzgebot: Das Kongruenzgebot beinhaltet, dass Art und Umfang des Planvorhabens dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen; von einer angemessenen Ge-

<sup>18</sup> CIMA: Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines NETTO-Marktes in Bookholzberg (Gemeinde Ganderkesee; 03.05.2017



samtstruktur des Einzelhandels ist auszugehen, wenn nicht mehr als 30 % des zu erwartenden Umsatzes des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes der Ansiedlungsgemeinde erzielt wird.

Die Gutachter führen aus, dass 42 % der vorhabenrelevanten Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes stammen würde. Ebenso bei den Teilsortimenten ist abgesehen vom Sortiment Bekleidung davon auszugehen, dass mehr als 30 % des voraussichtlichen Umsatzes von außerhalb des Kongruenzraumes stammen wird. Das Planvorhaben widerspreche damit teilweise auf Sortimentsebene, als auch auf der Ebene des Gesamtvorhabens grundsätzlich dem Kongruenzgebot.

Konzentrationsgebot: Das Konzentrationsgebot kann als erfüllt angesehen werden.

Integrationsgebot: Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Ganderkesee und erfüllt ebenso wenig eine unterstützende Funktion. Das Vorhaben kann die Vorgaben des Integrationsgebotes nicht erfüllen.

Abstimmungsgebot: Eine interkommunale Abstimmung kann durchgeführt werden.

Beeinträchtigungsverbot: Negative städtebauliche Effekte, die mit der Schließung von Betrieben zur wohnortnahen Grundversorgung einhergehen würden, konnten eindeutig nicht ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Planvorhaben in einem relevanten Ausmaß tangiert.

### **Abwägung durch die Gemeinde Ganderkesee**

Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Aussagen geprüft. Sie nimmt zur Kenntnis, dass die Ansiedlung eines Discounters im Plangebiet nicht dem Kongruenzgebot, dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot entspricht. Sie schließt planungsrechtlich in den Mischgebieten zwar Einzelhandelsbetrieb aus, ermöglicht aber im Mischgebiet MI\* einen Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm mit den Sortimenten Lebensmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerie, Pharmazeutika, Wasch- und Putzmittel.

Die Gemeinde sieht wichtige städtebauliche Gründe die für die Ermöglichung sprechen, insbesondere eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im nordöstlichen Teil von Bookholzberg. In den letzten Jahren sind hier zusätzliche Wohnhäuser entstanden. Der o.g. Abbildung des Einzelhandelskonzeptes 2016 ist zu entnehmen, dass größere Bereiche im Nordosten von Bookholzberg und auch Teile des Plangebietes außerhalb des 1.000 m Radius um die bestehenden Lebensmittelmärkte liegen. Diese „Angebotslücke“ würde durch die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes geschlossen. Ein Nahversorger böte gerade auch für die älteren Anwohner die Chance, ihren täglichen Bedarf an Lebensmitteln auf kurzem Wege zu decken. Zudem liegen der zentrale Versorgungsbereich und damit der Aldi und der Inkoop deutlich höher als der nordöstliche Teil der Ortslage Bookholzberg. Die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen sind daher für Einkäufer mit dem Fahrrad oder für Fußgänger schlecht erreichbar, da sie deutlich „bergauf“ fahren müssen. Insbesondere auch für ältere Bewohner stellt dies ein Hemmnis dar.

Die Gemeinde Ganderkesee stellt zudem in die Abwägung ein, dass zum einen die Verkaufsfläche auf 800 qm gedeckelt ist und damit kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb möglich ist.



Zum anderen haben die Einzelhandelsgutachten (CIMA 2017) festgestellt, dass alle Umverteilungsquoten unterhalb der relevanten kritischen Schwelle von 10 % liegen.

In dem MI\* sind neben einem Einzelhandelsbetrieb auch die anderen Nutzungen eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO zulässig (ausgenommen Tankstellen und Vergnügungsstätten). Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die reine planungsrechtliche Möglichkeit bedeutet nicht, dass tatsächlich auch im Plangebiet ein Lebensmitteldiscounter verwirklicht wird bzw. werden kann. Zum einen wird ein möglicher Investor wirtschaftliche Erwägungen in seine Standortverwirklichung einfließen lassen.

Zum anderen wäre im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu überprüfen, ob die Genehmigungsvoraussetzungen gegeben sind, insbesondere ob Auswirkungen im Sinne schädlicher Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt vorliegen.

### 3.8 Altlasten

Südlich des Plangebietes, südlich der Bahnlinie, befindet sich die Altablagerung „Bookholzberg“ der DB AG. Die Deponie in Bookholzberg ist im Jahre 1940 errichtet worden und wird offiziell seit 1951 von der Deutschen Bundesbahn betrieben. Auf dieser Deponie wurden diverse Abfälle aus dem Betrieb und den Betriebsanlagen der Deutschen Bundesbahn abgelagert. Die Deponie befindet sich zur Zeit in der Stilllegungsphase. Die Abdichtung der Deponie mit einer Kunststoffdichtungsbahn ist über weite Flächen durchgeführt.

Es liegt eine Stellungnahme zur Auswirkung des Grundwasserstroms der Deponie auf das geplante Baugebiet vor.<sup>19</sup> Die Inhalte werden nachstehend verkürzt wiedergegeben: Die Gutachter haben festgestellt, dass die Schadstofffahne von der Deponie überwiegend in nördliche Richtung abströmt. Die Schadstofffahne unterströmt das Gebiet. Es wurde deshalb die Frage erörtert, ob dieses belastete Grundwasser einen negativen Einfluss auf die das im Plangebiet vorhandene Schutzgut „oberflächennaher Boden“ hat und auf die später dort wohnenden Menschen haben kann.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Beeinträchtigung des oberflächennahen Bodens durch aus der unterströmenden Schadstofffahne stammende Schadstoffe nicht möglich ist. Der Grundwasserflurabstand von größer 5 m kann durch die in dem vorliegenden, überwiegend sandigen Sedimentkörper maximal wenige Dezimeter betragende, kapillare Aufstiegsprozesse nicht überbrückt werden. Es bestehen keine Vorbehalte gegenüber einem Nutzpflanzenanbau. Die anzunehmenden Durchwurzelungstiefen von max. ca. 2 m erreichen die GW-Oberfläche auch bei realistischen GW-Hochständen nicht. Leichtflüchtige Schadstoffe, die aus dem Grundwasser ausgasen und z. B. in Kellerräume einer künftigen Bebauung diffundieren und hier eingeatmet werden könnten, sind nicht vorhanden. Die Gutachter haben wei-

<sup>19</sup> GEO data: Bebauungsplan Nr. 242 – Bargup – Bookholzberg; Stellungnahme zur Auswirkung des Grundwasserabstroms der Deponie Bookholzberg auf das geplante Baugebiet, Garbsen, 18.11.2015



terhin ausgeführt, dass weder ein Hautkontakt, noch eine orale Aufnahme (-> Kinder) kritisch ist. Die Gutachter empfehlen jedoch, eine Entnahme von Grundwasser aus Brauchwasser- oder Gartenbrunnen zu verbieten. Dieses Nutzungsverbot könne überprüft werden, wenn das in der Nachsorge der Deponie durchgeführte GW-Monitoring entsprechend niedrigere Schadstoffgehalte zeigt.

### **Abwägung und Umsetzung der gutachtlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Ganderkesee**

Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Ergebnisse geprüft und für plausibel befunden. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass eine Förderung und Nutzung des Grundwassers, auch für Gartennutzung, untersagt ist. Durch die Bebauung des Plangebietes und dessen Nutzung als Wohngebiet im Abstrombereich der Altablagerung sind aufgrund der Ergebnisse des Abschlussberichtes jedoch keine negativen Folgen für Mensch und Gesundheit zu erwarten.

## **3.9 Belange des Kinderspiels**

Das Niedersächsische Spielplatzgesetz wurde bereits im Jahr 2008 aufgehoben. Landesrechtliche Vorhaben über die Versorgung mit Kinderspielplätzen bestehen seitdem nicht mehr. Im südlichen Teil des Plangebietes wird jedoch ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Den Belangen des Kinderspiels kann damit ausreichend Rechnung getragen werden.

## **3.10 Belange der Ver- und Entsorgung, Löschwasser, Grundwassermessstelle, Leitungen**

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind vorhanden; an diese kann angeschlossen werden. Das Planungsgebiet kann an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Die nächsten Anschlussmöglichkeiten bestehen an den vorhandenen Freispiegelkanal in der Nutzhorner Straße. Das anfallende Abwasser aus Ganderkesee wird in das Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Delmenhorst und damit zur Kläranlage Delmenhorst geleitet und dort gereinigt.

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. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) bei WA über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen



oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

Im Plangebiet befindet sich eine Grundwassermessstelle des Landes Niedersachsen. Der Messstellenname lautet Bookholzberg-DB Dep. (S037). Die Messstelle ist im Planteil des Bebauungsplanes eingetragen. Diese Messstelle darf nicht verändert werden und muss weiterhin für die Mitarbeiter des NLWKN freizugänglich bleiben.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke; außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Im Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE Netz GmbH.

### **3.11 Kampfmittel**

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

### **3.12 Belange der Archäologie**

Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt.

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."

### **3.13 Berücksichtigung sonstiger Belange – Fragen der Gleichstellung**

Nach § 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 Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.



Diesem Erfordernis kommt die vorliegende Bauleitplanung nach. Von der Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete 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. Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten werden besonders die Bedürfnisse von Kindern und jungen Familien berücksichtigt. Zudem schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmitteleinzelhandel. Von einem Lebensmitteleinzelhandel würden sowohl die zukünftigen Anwohner des Plangebietes als auch die Anwohner in der Umgebung und hier insbesondere ältere Menschen oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität profitieren. Sport, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in der Ortslage und der angrenzenden freien Landschaft vorhanden. Zudem sind im Plangebiet auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche zulässig.

## **4. Inhalte der Festsetzungen**

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

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung werden im zentralen nördlichen Teil des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern und einen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch die Ausweisung von Mischgebieten geschaffen (Letzterer im MI \*). In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO, Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig. Davon abweichend sind in dem Mischgebiet MI\* Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Liste in den textlichen Festsetzungen zulässig. Nicht nahversorgungsrelevante Randsortimente (ebenfalls gemäß Liste in den textlichen Festsetzungen) sind bis zu einer Größenordnung von 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass von dem Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Bookholzberg ausgehen. Die Listen/ Definitionen der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente wurden aus dem Einzelhandelskonzept übernommen.

Südlich an das Mischgebiet angrenzend wird der Neubau eines Kindergartens durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche abgesichert. Die übrigen Baugebiete des Plangebiets werden als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Damit soll die vorhandene Nachfrage nach innerörtlich gelegenen, gut erschlossenen Grundstücken für Einfamilienhäuser bedient werden. 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 zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen und zu einem unerwünscht großen Flächenverbrauch führen und sich



nicht in die geplanten Strukturen einfügen. Der mit den getroffenen Festsetzungen erzielte Gebietscharakter entspricht demjenigen in den angrenzenden Wohngebieten.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Allgemeinen Wohngebiete werden in WA 1 und WA 2 gegliedert.

### **Allgemeine Wohngebiete WA 2**

In den WA 2 sollen im Unterschied zum WA 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für relativ kleine, der Örtlichkeit angepasste Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Die WA 2 liegen im nördlichen Geltungsbereich, angrenzend an die geplanten Mischgebiete. In den WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 werden die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO ausgenutzt. Außerdem sind im WA 2 maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Damit sind hier Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) zulässig. Die Höhenentwicklung wird damit auf ein verträgliches Maß begrenzt. Insgesamt wird im WA 2 eine im Vergleich zum WA 1 höhere städtebauliche Dichte ermöglicht.

### **Allgemeine Wohngebiete WA 1**

In den WA 1 sind in Anlehnung an die angrenzende Umgebungsbebauung und die städtebauliche Zielsetzung, im überwiegenden Teil des Plangebietes Flächen für den klassischen Ein- und Zweifamilienhausbau dem Markt zur Verfügung zu stellen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Außerdem wird im WA 1 eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Damit wird den angrenzenden, relativ lockeren Strukturen bzw. den relativ ländlichen Strukturen Rechnung getragen. Zulässig ist in den WA 1 maximal ein Vollgeschoss möglich.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je 700 qm Baugrundstück zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je 350 qm eine Wohneinheit zulässig.

### **Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2**

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO, um bis zu 80 von Hundert überschritten werden. Damit wird eine relativ hohe Versiegelung ermöglicht, die die innerörtliche Lage des Plangebietes berücksichtigt.

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. Die Festsetzung wird in Anlehnung an den Bestand in der Umgebung des Plangebietes getroffen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden Verkehrsflä-



chen (mit Ausnahme der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gekennzeichneten Verkehrsflächen) in einer Tiefe von 3 m (gemessen von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden. Mit dem Ausschluss wird der Straßenraum optisch verbreitert.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm für Einzelhäuser bzw. 350 qm je Doppelhaushälfte je Baugrundstück festgesetzt. Die Festsetzung wird in Anlehnung an die Struktur in der Umgebung des Plangebietes getroffen.

### **Mischgebiete MI\***

Im Mischgebiet MI\* werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes ermöglichen. Ausgewiesen werden hier eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,6 und maximal ein Vollgeschoss. In dem Mischgebiet MI \* ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 100 % zulässig. Damit wird die Herstellung von umfangreichen Stellplatzflächen für einen möglichen Einzelhandelsbetrieb ermöglicht.

### **Übrige Mischgebiete**

In den Mischgebieten werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zudem sind hier nur Einzelhäuser zulässig. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern geschaffen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich Mehrfamilienhäuser in die Umgebungsbebauung einfügen. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl in den Mischgebieten (MI), abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO, um bis zu 80 von Hundert überschritten werden. Dadurch wird ein relativ hoher Versiegelungsgrad ermöglicht, der insbesondere auch für die erforderlichen Stellplatzanlagen benötigt wird.

### **Alle Mischgebiete**

In den Mischgebieten, soweit hier Wohngebäude i.S.d. § 6 (2) Nr. 1 BauNVO entstehen, wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm für Einzelhäuser je Baugrundstück festgesetzt. Dadurch wird eine unangemessen hohe städtebauliche Dichte vermieden.



## **Gemeinbedarfsfläche**

Für die Gemeinbedarfsfläche werden maximal zwei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit wird eine dem Nutzungszweck „Kindergarten“ entsprechende Bebauung ermöglicht.

### **4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Innerhalb der in der Planzeichnung durch senkrechte Schraffur gekennzeichneten Teile der Allgemeinen Wohngebiete und in der Gemeinbedarfsfläche sind oberhalb des zulässigen Vollgeschosses keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen zulässig. In diesen Bereichen wurde im 2. Obergeschoss der Lärmpegelbereich VI errechnet.

#### **Passiver Schallschutz**

In den Misch- und Allgemeinen Wohngebieten können die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 180051 durch Schienen- und Straßenverkehrsgeräusche von den öffentlichen Verkehrswegen sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit überschritten werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schienen- und Straßenlärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen im Sinne von Abschnitt 7 des Teils 1 der DIN 41092 festgesetzt. Bei der Bemessung der Luftschalldämmung der Außenbauteile sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel zu beachten.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sowie vergleichbar genutzten Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein. Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem durch:

- eine zentrale Hauslüftungsanlage
- eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder durch
- schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einfügungsdämpfung die dem Schalldämm-Maß der Fenster entspricht

sichergestellt werden.

Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ein Einzelnachweis auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 ist zulässig. Pegelminderungen durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude dürfen bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels in Ansatz gebracht werden. Für die der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten kann ohne expliziten Nachweis jeweils um 5 dB(A) geringeren Außenlärmbelastung ausgegangen werden. Hierdurch ergibt sich eine Absenkung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche um eine Stufe.



In dem Baugebiet MI (im gekennzeichneten Bereich) ist die in dem vorstehenden Absatz genannte Regelung nicht anzuwenden.

### **Freiflächenschutz**

In den Allgemeinen Wohngebieten können die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 durch Schienen- und Straßenverkehrsgeräusche von den öffentlichen Verkehrswegen überschritten werden.

Bereich FFS 1:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schienen- und Straßenlärm) wird die Zuordnung von Außenwohnbereichen wie folgt geordnet: Außenwohnbereiche oberhalb des ersten Vollgeschosses (Balkone, Loggien, Dachterrassen o. ä.) sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen an der Südseite des zugehörigen Gebäude unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude soweit gemindert wird, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) am Tage nicht überschritten wird.

### **Aktiver Schallschutz**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind aktive Lärmschutzanlagen zu errichten. Soweit die Lärmschutzanlage als Wall gestaltet wird, ist dieser flächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Soweit die Lärmschutzanlage als Wand gestaltet wird, sind die verbleibenden Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die Mindesthöhe der Schallschutzanlagen ergibt sich durch die Höhenangaben in der Planzeichnung. Zwischen zwei Höhenangaben ist die Höhe der Schallschutzanlage linear auszuführen.

Die angegebene Mindesthöhe der Schallschutzanlage darf um maximal 0,5 m überschritten werden.

## **4.4 Grünordnerische Festsetzungen, Regenrückhaltung, Wasserwirtschaft**

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen und Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Zur aufgelockerten Durchgrünung des Siedlungsbereiches sind die innerhalb der Bauflächen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flächen zu 30 % mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen der beigefügten Gehölzartenauswahl zu bepflanzen. Die Bepflanzung erfolgt heckenartig oder in Gehölzgruppen, lochversetzt in Abständen von maximal 80 bis 100 cm. Zu verwenden sind zweimal verpflanzte Baumschulware oder bessere Qualitäten.



### Gehölzartenauswahl geeigneter kleinerer Bäume und Sträucher

Kleine Bäume		Sträucher	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weichselkirsche	<i>Prunus mahaleb</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
		Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## 4.5 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Planstraßen im Plangebiet werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Die geplanten Fuß- und Radwege und Notüberläufe werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ausgewiesen. Parallel zu den Lärmschutzanlagen werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Unterhaltungsweg“ festgesetzt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten GFL 1 belasteten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg werden zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie des Flurstückes 272, Flur 9, Gemarkung Ganderkesee (Bargup 30) festgesetzt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten GFL 2 belasteten werden zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie des Flurstückes 27/3, Flur 9, Gemarkung Ganderkesee festgesetzt.

## 4.6 Sonstige Festsetzungen

Die Ausübung der in der Nebenzeichnung festgesetzten Nutzung (Lärmschutzanlage), ist erst nach einer Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahnbundesamt zulässig. Derzeit sind diese Flächen noch nicht durch das Eisenbahnbundesamt freigestellt und werden daher in der Hauptzeichnung des Bebauungsplanes als Bahnanlagen dargestellt. Eine Lärmschutzwand kann auch auf den nördlich der Flächen für Bahnanlagen als Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzanlage) festgesetzten Flächen errichtet werden, so dass der Immissionsschutz auch ohne Freistellung der Flächen durch das Eisenbahnbundesamt gewährleistet werden kann.



## 5. Ergänzende Angaben

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,4 ha. Davon entfallen auf:

Allgemeine Wohngebiete WA 1	54.715 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete WA 2	1.985 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	7.461 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf	2.843 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	13.109 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	1.816 m <sup>2</sup>
Unterhaltungsweg	1.460 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche Spielplatz und Sukzessionsfläche	1.020 m <sup>2</sup>
Lärmschutzwall	8.862 m <sup>2</sup>
Fläche für die Bahnanlagen	613 m <sup>2</sup>
Fläche für Aufschüttungen	420 m <sup>2</sup>

### 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss im Verwaltungsausschuss	04.12.2013
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	11.10.2014
Beschluss über die öffentliche Auslegung im Ausschuss für Gemeindeentwicklung	24.09.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	03.12., 05.12. u. 06.12.2016
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	15.12.2016 - 17.01.2017
Satzungsbeschluss durch den Rat	15.06.2017

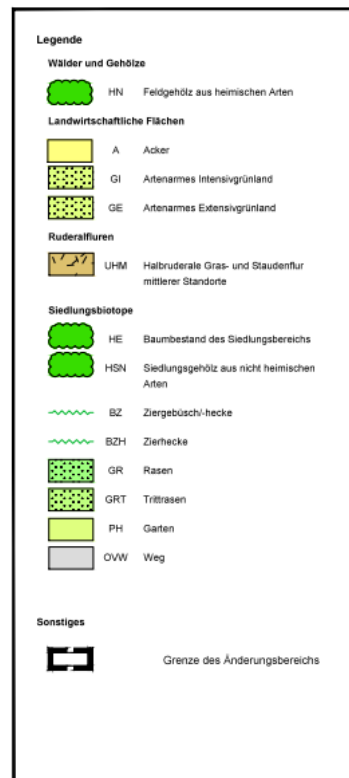
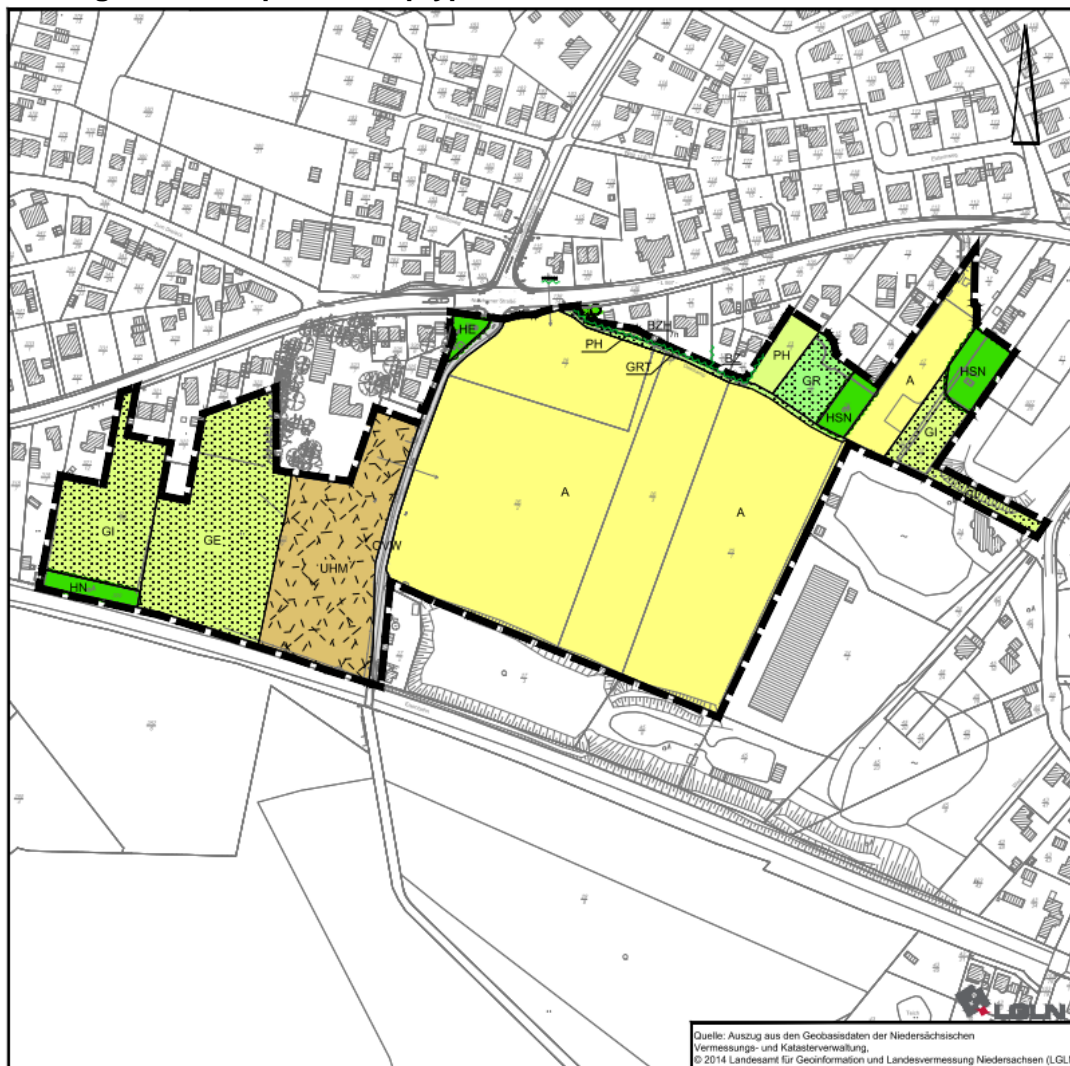
Ganderkesee, den 29.06.2017

gez. A. Gerken

Die Bürgermeisterin



## Anhang: Bestandsplan Biotoptypen



**Gemeinde Ganderkesee**  
Landkreis Oldenburg

**Bebauungsplan Nr. 242**  
"Bargup"