

# Gemeinde Ganderkesee

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Östlich Harmenhauser Straße“

**ORIGINAL**

Begründung

26. Juni 2003



**NWP**

• Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0

• Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
• 26121 Oldenburg  
• 26028 Oldenburg  
• Telefax 0441/97 174 73



<b>INHALTSVERZEICHNIS:</b>		<b>Seite</b>
1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	2
2.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....	2
3.	RAHMENBEDINGUNGEN .....	3
3.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	3
3.2	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
4.	ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME .....	5
4.1	Realnutzung .....	5
4.2	Natur und Landschaft .....	5
5.	GRUNDLAGEN DER AWÄGUNG .....	7
5.1	Nutzungs- und Immissionskonflikte .....	8
5.1.1	Verkehrslärm .....	8
5.1.2	Gewerbliche Immissionen .....	9
5.2	Natur und Landschaft - Eingriffsregelung .....	9
5.3	Verkehrliche Belange .....	12
5.4	Belange des Spielplatzgesetzes .....	12
6.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....	12
7.	VER- UND ENTSORGUNG .....	14
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN .....	15
9.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF .....	15

## **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74, "Östlich Harmenhauser Straße" sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung.

## **2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Ortslage Ganderkesee-Bookholzberg. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 befindet sich östlich der Harmenhauser Straße und westlich des Lührkenweges. Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bereits baulich genutzt. Im südlichen Bereich dominieren eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser. Der nördliche Bereich ist derzeit überwiegend gewerblich genutzt, der zentrale Bereich liegt brach. Der Änderungsbereich ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 74 überplant. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,85 ha auf.

Die Gemeinde Ganderkesee verfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 im wesentlichen drei städtebauliche Ziele. Zum ersten soll die planungsrechtliche Situation im Süden des Geltungsbereiches an die aktuellen städtebaulichen Bestände angepaßt werden. Der durch Wohnnutzungen geprägte, südliche Bereich des Plangebietes soll in Anlehnung an den Bestand als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dieser Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 74 derzeit noch als Mischgebiet überplant. Außerdem sollen die planungsrechtlichen Ausnutzungsmöglichkeiten reduziert und an den Bestand angepaßt werden. Dieses trifft sowohl auf die zulässige Art der baulichen Nutzung als in Teilen auch auf das Maß der baulichen Nutzung zu. Dazu werden zum Schutz der bestehenden Siedlungsformen unverträgliche "gewerbliche" Nutzungen aus dem Zulässigkeitskatalog des Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen.

Zweitens beabsichtigt der Eigentümer des nördlich gelegenen Gewerbegrundstückes auf der südlichen Hälfte weitere Wohnhäuser zu errichten. Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Dieser Bereich war im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang als Gewerbegebiet überplant.

Bei der inhaltlichen Überprüfung des Bebauungsplanes Nr. 74 durch die Gemeinde Ganderkesee wurde drittens festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Ausnutzungsmöglichkeiten in dem Gewerbegebiet nicht mehr der heutigen städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde entsprechen. Aus heutiger Sicht, auch unter Berücksichtigung der Entwicklung des Ortes Bookholzberg im Allgemeinen und der Entwicklung im Umfeld des Geltungsbereiches im Speziellen, vertritt die Gemeinde Ganderkesee die Ansicht, dass insbesondere die Zulässigkeit von hochfrequenten Einzelhandelsnutzungen, von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Schank- und Speisewirtschaften, von Gewerbebetrieben, die der Prostitution dienen sowie von Vergnügungsstätten, nicht der planerischen Zielsetzung für das Gewerbegebiet an diesem Standort, entsprechen.

Daher können nach Auffassung der Gemeinde Ganderkesee im konkreten Einzelfall aufgrund der bestehenden und sich zukünftig weiterentwickelnden Wohnnutzungen in der direkten Nachbarschaft des Gewerbegebietes nicht mehr alle allgemein und ausnahmsweise in einem Gewerbebetrieb zulässigen Nutzungen uneingeschränkt zulässig sein. Zum Schutz der Wohnnutzungen sollen dabei insbesondere verkehrsintensive Nutzungen, d.h. z.B. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und "gewerbliche" Nutzungen, von denen Beeinträchtigungen der schützenswerten Wohnnutzungen ausgehen können, z.B. hinsichtlich des Verkehrsaufkommens, der Gefährdung von Kindern und Jugendlichen, dem Imageverlust des Wohnstandortes, ausgeschlossen werden. Daher verfolgt die Gemeinde Ganderkesee das planerische Ziel, das Gewerbegebiet vor allem für "wohngebietsverträgliche" kleinere gewerbliche Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen vorzuhalten. Dementsprechend werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 im Gewerbegebiet zukünftig Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, unzulässig. Da nach der bisher anzuwendenden BauNVO Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich zulässig sind, greift die Gemeinde Ganderkesee diesen Sachverhalt ebenfalls auf. Durch die Bebauungsplanänderung wird damit ferner festgesetzt, dass die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Hieraus folgt, dass Vergnügungsstätten in ihren unterschiedlichen Erscheinungsformen (u.a. Nachtlokale, Discotheken und Spiel- und Automatenhallen) auch ausnahmsweise innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig sind. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Ortsteil Bookholzberg an anderer Stelle ausreichend Flächen und Standorte in geeigneteren Lagen zur Verfügung.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird auch die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von geplanten bzw. bestehenden Wohnnutzungen mit den gewerblichen Nutzungen gutachterlich überprüft. Bei der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung werden die östlich an den Geltungsbereich anschließenden geplanten Wohngebiete berücksichtigt (Bebauungsplan Nr. 199).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 ist identisch mit der Abgrenzung der 1. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 74 tritt daher mit Rechtskraft der 1. Änderung außer Kraft. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird insgesamt eine geschlossene Siedlungsentwicklung vorbereitet. Die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich wird mit der 1. Änderung beordnet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee wird parallel geändert. Im Rahmen der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Wohnbauflächen für den zentralen und den südlichen Änderungsbereich dargestellt werden.

### **3. RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Bereich der Ortslage von Ganderkesee-Bookholzberg. Im Westen begrenzt die Harmenhauser Straße, im Osten bzw. Südosten der Lührkenweg den Geltungsbereich. Nördlich grenzt an den Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

### **3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **Ziele der Raumordnung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg von 1996 ist Bookholzberg als Grundzentrum u.a. mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten dargestellt. Das Plangebiet ist ohne besondere Funktionszuweisung dargestellt.

#### **Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee wird der nördliche Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet, der zentrale und südliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird für den zentralen und südlichen Teil im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 85. Flächennutzungsplanänderung sollen für diese Bereiche Wohnbauflächen dargestellt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den nördlichen Bereich ist nicht erforderlich. Er ist bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Angrenzend an den Änderungsbereich werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan die folgenden Darstellungen getroffen:

- im Westen eingeschränkte Gewerbegebiete und gemischte Bauflächen
- im Süden Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen
- im Norden Flächen für die Landwirtschaft

#### **Umweltbericht**

Mit dem Artikelgesetz „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“, veröffentlicht am 03.08.2001 und damit in Kraft getreten, ist das BauGB geändert worden. Danach ist u.a. für Bebauungspläne für Industriezonen oder Städtebauprojekte (z.B. Wohngebiete) mit einer festgesetzten Grundfläche ab 100.000 qm eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Ab einer Grundfläche von 20.000 qm ist über eine allgemeine Vorprüfung (screening-Verfahren) zu klären, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und damit eine UVP-Pflicht besteht. In sachlich, räumlich und zeitlich engem Zusammenhang aufgestellte Bebauungspläne gelten bei den o.g. Grenzwerten als ein Projekt.

Im Plangebiet sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen maximale Grundflächen von ca. 6.900 qm realisierbar. Der östlich des Lührkenweges – ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 199 wird - als kumulatives Vorhaben berücksichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 sieht derzeit eine maximal zulässige Grundfläche von 6.100 qm vor. Mit 13.000 qm Grundfläche wird der Schwellenwert von 20.000 qm für eine allgemeine Vorprüfung auch bei Berücksichtigung der Kumulation deutlich unterschritten. Es ist daher weder eine Vorprüfung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

## **4 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Realnutzung**

Große Bereiche des Plangebietes sind bereits baulich genutzt. Der südliche Bereich des Plangebietes wird durch freistehende Einfamilienhäuser dominiert. Die Häuser sind eingeschossig. Die Freiflächen sind als Ziergärten genutzt. In diesem südlichen Bereich befindet sich auch ein Kinderspielplatz. Lediglich ein Grundstück ist in diesem Bereich noch nicht baulich genutzt.

Der zentrale Bereich des Plangebietes liegt zum überwiegenden Teil brach. Auf der Brachfläche - Am Lührkenweg - wird derzeit ein Wohnhaus realisiert. Die Ränder der Brachfläche sind durch Birken und Pappeln eingegrünt.

Der nördliche Geltungsbereich ist gewerblich genutzt. In diesem Bereich befindet sich eine Gewerbehalle, in der unterschiedliche Nutzungen untergebracht sind. In der Halle befinden sich ein Lagerverkauf für Jeans und Freizeitmode, ein Werkzeugbetrieb sowie ein Fenster- und Rollladenbetrieb. Der Gewerbehalle sind im Norden Stellplätze vorgelagert. Die Gewerbefläche ist im Norden und Osten eingegrünt.

Im Süden – außerhalb des Geltungsbereiches - schließen sich Siedlungsstrukturen an, die ebenfalls durch freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise geprägt sind. Im Westen und Osten schließen gemischte Strukturen an. Die Gebäude westlich der Harmenhauser Straße stehen teilweise leer. In Richtung Norden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über. Die unmittelbar angrenzende Fläche ist landwirtschaftlich genutzt.

Den an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen kommt lediglich eine innerörtliche Erschließungsfunktion zu. In etwa 100 m westlicher Entfernung liegt die B 212 (Stedinger Straße). Die B 212 führt in Richtung Norden nach Berne, in Richtung Süden zur Bundesautobahn A 28. bzw. nach Ganderkesee.

### **4.2 Natur und Landschaft**

#### **Naturräumliche Grundlagen – Boden, Wasser, Klima/Luft**

Das Plangebiet ist naturräumlich dem Randbereich der ‚Huder und Oldenburger Moore‘ als Untereinheit der Wesermarsch zuzuordnen. Südlich schließt die ‚Ganderkeseer Geest‘ an.<sup>1</sup> Im Gebiet stehen natürlicherweise feuchte bis nasse, meist entwässerte Niedermoorböden an, die oftmals fluviatile Sande im Untergrund aufweisen. Als Bodentypen sind Niedermoores charakteristisch. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der gärtnerischen Nutzung ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes Bodenveränderungen durch Abtragen, Umlagern oder Verdichten stattgefunden haben. In Bereichen, die bereits bebaut oder versiegelt sind, ist die Funktion im Naturhaushalt sehr stark eingeschränkt.

Die mittlere Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen mit weniger als 100 mm/a als sehr gering einzustufen. Das Schutzzpotential der Grundwasser-

---

<sup>1</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg, 1995.

Überdeckung in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung ist gering, die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintragung also hoch. Durch die bereits versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes wird die potentiell mögliche Grundwasserneubildung beeinträchtigt, das Risiko von Schadstoffeinträgen ist erhöht.<sup>2</sup>

Von lokalklimatischer Bedeutung ist die Lage am Siedlungsrand von Bookholzberg, der Anteil bereits versiegelter Flächen insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes und der Gehölzbestand. Während innerhalb von Siedlungsbereichen und Flächen mit einem hohen Anteil von Versiegelungen die Tages- und Nachttemperaturen gegenüber dem Freilandklima erhöht und Temperaturschwankungen extremer sind, wirken sich Gehölze positiv auf das Lokalklima aus.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Zur Erfassung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wurde im November 2002 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, die sich am Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen<sup>3</sup> orientiert. Hingewiesen wird dabei auch auf den ‚planungsrechtlichen‘ Zustand, der sich aus dem aktuell kräftigen Bebauungsplan Nr. 74 ergibt.

**Gehölzstrukturen (HE):** Im Plangebiet bzw. direkt angrenzend sind verschiedene Einzelbäume, Gehölzreihen und Baumgruppen unterschiedlicher Qualität vorhanden. Eine Birkenreihe zieht sich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Im westlichen Plangebiet - parallel zur Harmenhauser Straße - sind in eine ähnlich ausgeprägte, lückige Birkenreihe u.a. Eichen und Pappeln eingestreut. Einzelne der Gehölze stehen innerhalb der Scherrasen, die meisten grenzen an versiegelte Stellflächen. Die vorhandene Wohnbebauung im südlichen Bereich des Plangebietes wird nach Norden durch eine weitere Birkenreihe begrenzt. Zwischen dieser Baumgruppe und der östlichen Plangebietsgrenze zieht sich entlang des Grabens ebenfalls eine Birkenreihe. Darin eingebunden sind zwei auffällige Eichen. Diese liegen bereits außerhalb des Geltungsbereiches, ihre Kronen ragen jedoch in das Plangebiet hinein. Im Nordosten des Plangebietes ist außerdem kleinflächig eine Baumgruppe aus Pappeln, Birken, Erlen etc. vorhanden (HE). Kleinflächig sind im zentralen Planungsgebiet Koniferenbestände ausgebildet.

**Scherrasen (GR):** Die im nördlichen Bereich des Plangebietes nicht versiegelten oder mit Gehölzen bestandenen Flächen sind als artenarme Scherrasen anzusprechen.

**Graben (FG):** Außerhalb des Geltungsbereiches – entlang der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze - verläuft ein Graben. Entlang des Gewässers ist keine ausgeprägte Grabenbegleitflora vorhanden. Der Graben weist ein Kastenprofil auf, ist sehr tief eingeschnitten und führt nur sporadisch Wasser (FGZ).

**Hausgarten (PH):** Die Flächen im südlichen Teil des Plangebietes sind durch eine Einzelhausbebauung charakterisiert. Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt (PHZ). Es dominieren intensiv gepflegten Rasen, Ziergehölze (Fichte, Kiefer, Kirschlorbeer, Stechpalme etc.) und Blumenbeete. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieser Bereich als Mischgebiet ausgewiesen.

<sup>2</sup> Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000. Blatt 3110 Bremerhaven. Landkreis Oldenburg: Landschaftsrahmenplan, 1995.

<sup>3</sup> Nieders. Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope. Stand September 1994.

**Fauna:** Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee machen keine Aussagen zu Vorkommen spezieller Tierarten innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der aktuellen Biotopausprägung und der zu erwartenden Artenzusammensetzung (für Siedlungsrandlagen und Gärten typische Arten) wurden im Zuge der Planung keine speziellen faunistischen Erhebungen durchgeführt.

**Wechselbeziehungen/umliegende Strukturen:** Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Bookholzberg. Die südlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut, es dominieren Wohngebiete mit Einzelhäusern und als Ziergärten gestaltete Freiflächen. Nordöstlich grenzt an das Plangebiet mit dem ‚Neuenlander Moor‘ ein reich strukturiertes Grünlandgebiet an, welches in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften als wertvoller Bereich einzustufen ist.<sup>4</sup> Das Plangebiet weist derzeit eine eingeschränkte Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Kenntnisse über besondere Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten liegen nicht vor und sind aufgrund der stark anthropogen überformten Standortverhältnisse nicht zu erwarten. Eine besondere Vernetzungsfunktion im Zusammenhang mit benachbarten Flächen erfüllt es nicht.

**Landschaftsbild:** Der Eindruck des Plangebietes wird durch die Siedlungsrandlage, die vorhandene Bebauung und die durch gärtnerische Nutzung bzw. Pflege geprägten Freiflächen bestimmt. Sichtbeziehungen über den Bereich hinaus bestehen nach Norden zur freien Landschaft. Innerhalb des südlichen Teils des Plangebietes dominiert eine Einfamilienhausbebauung. Die Freiflächen sind als Ziergärten angelegt, Koniferen und intensiv gepflegte Rasenflächen sind prägend. Im nördlichen Bereich des Plangebietes bestimmt die vorhandene Gewerbehalle ebenso wie die großflächig versiegelten Zuwegungen und Stellflächen das Erscheinungsbild. Während von Nordosten betrachtet die Gehölzbestände eine gute optische Einbindung der Halle einschließlich der Außenanlagen bieten, ermöglichen die Gehölzreihen nach Norden und Westen nur bedingt eine optische Abgrenzung bzw. Eingrünung. Aufgrund der Höhe und der massiven Bauweise wirkt die vorhandene Halle trotz der Gehölze über das eigentliche Plangebiet hinaus als Beeinträchtigung. Zwei prägende und erhaltenswerte Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild sind im Nordosten direkt angrenzend an das Plangebiet mit alten Eichen ausgebildet. Die Bedeutung des Landschafts- bzw. Ortsbildes des Plangebietes in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit ist im Vergleich zur umliegenden Landschaft von eingeschränkter Qualität.

## 5 GRUNDLAGEN DER ABWÄGUNG

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

---

<sup>4</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg, S. 37.



## 5.1 Nutzungs- und Immissionskonflikte

Die verkehrliche und gewerbliche Immissionssituation wurde gutachterlich untersucht.<sup>5</sup> Auf das Änderungsgebiet wirken sowohl Immissionen der westlich gelegenen B 212 und der unmittelbar angrenzenden Straßen als auch gewerbliche Immissionen der angrenzenden und der im Plangebiet gelegenen Gewerbebetriebe ein. Gegenstand des Gutachtens war nicht nur der Bebauungsplan Nr. 74, sondern auch der östlich des Lührkenweges – ebenfalls im Verfahren befindliche - Bebauungsplan Nr. 199. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 199 soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Es wurde gutachterlich u.a. untersucht, ob die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 beabsichtigten Ausweisungen schalltechnisch verträglich sind. Der Beurteilung der Geräuschsituation wurde die DIN 18005 zugrunde gelegt. Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55dB(A) und nachts 45/40 dB(A). Es wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten und Szenarien ausgearbeitet, von denen lediglich die von der Gemeinde Ganderkesee favorisierte Lösung nachstehend wiedergegeben wird.

### 5.1.1 Verkehrslärm

Das schalltechnische Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass aufgrund der verkehrlichen Immissionen der B 212 und der Harmenhauser Straße zur Tagzeit im westlichen Bereich des Plangebietes Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) auftreten. Zur Nachtzeit werden die schalltechnischen Orientierungswerte um bis 5 dB(A) im westlichen Bereich überschritten. Aufgrund der Überschreitungen werden im westlichen Teil des Plangebietes in den Obergeschossen der Allgemeinen Wohngebiete passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. In den Obergeschossen auf den der Harmenhauser Straße direkt und in einem Winkel von 90 ° zugewandten Fassadenseite ist der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Dem erforderlichen Lärmschutz innerhalb der Gebäude kann durch die passiven Schallschutzmaßnahmen ausreichend Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus sind die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in den Freibereichen im westlichen Änderungsbereich um bis zu 3 dB(A) zu betrachten. Im allgemeinen können Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 3 dB(A) als nicht wesentlich angesehen werden und unterliegen daher der gemeindlichen Abwägung. In Anbetracht der geringen Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) zur Tagzeit verzichtet die Gemeinde Ganderkesee auf zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Freiraumes. Im Zuge des schalltechnischen Gutachtens wurde die Wirkung eines 2,5 m hohen Lärmschutzwalles parallel zur westlichen Plangebietsgrenze untersucht. Die Berechnung war zu dem Ergebnis gekommen, dass trotz des Walles noch Überschreitungen der Orientierungswerte in den Obergeschossen auftreten würden. In Anbetracht der daher nur eingeschränkten Wirkung des Lärmschutzwalles und der mit der Errichtung des Walles einhergehenden Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke bzw. Verschattung verzichtet die Gemeinde auf die Festsetzung eines Walles. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich an

5

Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 199 und Nr. 74 in der Gemeinde Ganderkesee; Garbsen im November 2002

der Harmenhauser Straße zum überwiegenden Teil um eine Bestandssituation handelt und die Effektivität eines Walles durch die erforderlichen Grundstückszufahrten bzw. Wallunterbrechungen deutlich reduziert wäre. Die Freiraumbereiche können außerdem auf der östlich der Gebäudekörper vorgesehen werden. Den der Lärmquelle vorgelagerten Gebäude kommt dann schallabschirmende Wirkung zu, so dass die Freiraumbereiche zusätzlich geschützt sind.

### **5.1.2 Gewerbliche Immissionen**

Im Zuge des o.g. Lärmschutzgutachtens wurde ein Szenario mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln im eingeschränkten Gewerbegebiet von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts durchgerechnet. Die derzeit vorhandenen gewerblichen Nutzungen im nördlichen Bereich des Plangebietes würden dadurch nicht eingeschränkt. Die vorhandenen Vorbelastungen wurden bei der Berechnung berücksichtigt. Es wurden die Immissionswerte sowohl im geplanten, südlich angrenzenden Wohngebiet als auch im östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 199 untersucht. Im Bebauungsplangebiet Nr. 199 sollen Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden.

Die Berechnung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplangebiet Nr. 199 deutlich unterschritten werden. Im Bereich des geplanten südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes könnten theoretisch – ohne Berücksichtigung der Eigenabschirmung durch das Betriebsgebäude Beurteilungspegel bis zu 58 / 43 dB(A) tags/nachts erreicht werden. Tatsächlich werden jedoch auch hier unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten deutlich geringere Beurteilungspegel erreicht.

Dem Belang des Schallschutzes kann durch die getroffenen Festsetzungen – passive Schallschutzmaßnahmen, flächenbezogene Schallleistungspegel – insgesamt ausreichend Rechnung getragen werden. Belange des Schallschutzes stehen der Planung daher nicht entgegen.

## **5.2 Natur und Landschaft – Eingriffsregelung**

### **Kurzbeschreibung der Planung und der Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,85 ha. Der südliche Bereich mit ca. 0,77 ha ist bereits bebaut. Während im rechtskräftigen Bebauungsplan diese Flächen als Mischgebiet ausgewiesen sind, ist künftig eine Ausweisung als Wohngebiet geplant. Die ausgewiesene Verkehrsfläche und die Grünfläche in diesem Bereich werden nicht verändert.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes mit der vorhandenen Halle und den Stellflächen ist auf ca. 0,6 ha die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Diese Fläche ist bereits im Bebauungsplan Nr. 74 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im östlichen Randbereich reduziert sich der als nicht überbaubare Fläche festgesetzte Streifen durch Verschiebung der Baugrenze auf 5 m Breite. Innerhalb des Gewerbegebietes wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze auf 5 m Breite (ca. 640 qm) eine Fläche zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die im mittleren Bereich des Plangebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzte, aufzuforstende Fläche, die als Schutzzone und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen dienen sollte,

wird von 15 m auf eine Breite von 5 m reduziert. Innerhalb dieser mit ca. 470 qm ausgewiesenen privaten Grünfläche sind die vorhandenen Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Die nördlich daran anschließende Fläche wird künftig Teil des Wohngebietes sein.

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft einschließlich Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Mit Änderung des Bebauungsplanes wird die maximal zu versiegelnde Fläche begrenzt. Im gesamten Plangebiet liegt mit der Änderung das Höchstmaß der zu versiegelnden Fläche mit 45% (Wohngebiet) bzw. 80% (Gewerbegebiet) unter dem bisher möglichen Maß. Bislang ist auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 74 eine vollständige Versiegelung durch Nebenanlagen möglich gewesen. Lediglich innerhalb des 10 m breiten Streifens (ca. 950 qm), der bisher als aufzuforstende Fläche und künftig als Wohngebiet ausgewiesen ist, bedeutet die Bebauungsplanänderung einen erhöhten Versiegelungsgrad. Während die tatsächlich vorhandenen Gehölze innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche liegen, handelt es sich bei der von Versiegelung betroffenen Fläche (mit 45 % Versiegelung max. 425 qm) um einen artenarmen Scherrasen (GRA).

Die das Plangebiet nördlich begrenzende Gehölzreihe wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB planungsrechtlich gesichert und bleibt erhalten. Die westlich entlang der Plangebietsgrenze stehenden Gehölze werden nicht zusätzlich als zu erhalten festgesetzt. Durch ihre Lage – wie im bisher kräftigen Bebauungsplan – innerhalb der nicht überbaubaren Fläche ist aber nicht davon auszugehen, dass diese mit Realisierung der weiteren Planung betroffen sind. Ebenfalls nicht zusätzlich festgesetzt wird der kleinflächige Gehölzbestand im Nordosten; er ist weiterhin Teil des ausgewiesenen Gewerbegebietes.

Die Lage des Plangebietes entspricht dem Vermeidungsaspekt. Durch die Planung ist eine Fläche betroffen, die bereits als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesen und in umfangreichen Teilbereichen auch tatsächlich genutzt worden ist. Durch die Nutzung eines bereits in größerem Umfang versiegelten und bebauten Bereichs und die Umnutzung dieser Flächen wird der Anteil der Neuversiegelung möglichst gering gehalten. Im Plangebiet sind erhaltenswerte Vegetationsstrukturen nur sehr kleinflächig und in den Randbereichen ausgebildet. Das Plangebiet wird weitgehend von bereits vorhandener Bebauung umschlossen. Damit wird eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs vermieden, eine Ausweitung der Wohnbauflächen in die freie Landschaft hinein findet nicht statt.

### **Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Das Erscheinungsbild wird durch die geplante Baumaßnahme nicht in erheblichen Umfang verändert. Bei dem Plangebiet handelt es um einen Bereich, der bereits stark durch Gebäude und versiegelte Flächen bestimmt wird. Lediglich im mittleren Bereich des Bebauungsplangebietes wird der Eindruck des Siedlungsbereiches verstärkt. Aufgrund der angrenzenden Bebauung sind Auswirkungen über die eigentliche Fläche hinaus aber nicht zu erwarten. Das Siedlungsband rückt nicht weiter in die offene Landschaft. Ortsbildprägende und über das Grundstück hinaus wahrzunehmende Strukturen sind nicht betroffen. Mit Realisierung der Planung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht verbunden.

### Eingriffsregelung / Gegenüberstellung der Eingriffsfolgen

Um mögliche Kompensationserfordernisse aufzuzeigen werden im folgenden die mit Realisierung der Planung verbundenen Beeinträchtigungen den Auswirkungen gegenübergestellt, die mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan verbunden sind. Dabei wird der zulässige Versiegelungsgrad als wesentliches Maß herangezogen, da vor allem eine zusätzliche Versiegelung mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter verbunden ist.

<b>eingriffsrelevante Auswirkungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 74</b>	<b>zulässiges Maß der Versiegelung</b>	<b>eingriffsrelevante Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74</b>	<b>Zulässiges Maß der Versiegelung</b>
Ausweisung eines MI	GRZ 0,25 max. 100 % ca. 4.400 qm	Umwandlung des MI in ein WA, aufgrund vorhandener Bebauung keine Änderungen zu erwarten	GRZ 0,3 max. 45 % ca. 1.980 qm
Ausweisung eines GE (ca. 11.670 qm), vollständige Versiegelung der Nebenanlagen erlaubt	GRZ 0,5 max. 100 % ca. 11.670 qm	Ausweisung weiterhin als GE (ca. 5.990 qm), maximal zulässige Versiegelung von 80%, Ausweisung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf ca. 640 qm innerhalb des GE  Umwandlung einer Teilfläche (ca. 5.680 qm) in ein WA	GRZ 0,8 max. 80 % ca. 4.790 qm  GRZ 0,3 max. 45 % ca. 2.560 qm
Ausweisung eines Schutzstreifens zur Bepflanzung von 15 m Breite (ca. 1.425 qm)	keine Versiegelung möglich	Reduzierung des Schutzstreifens um 10 m (ca. 950 qm) und Ausweisung dieser Fläche als WA, Ausweisung einer Grünfläche auf 5 m breite (ca. 470 qm)	GRZ 0,3 max. 45% ca. 425 qm in der Grünfläche keine Versiegelung möglich

Mit Änderung des Bebauungsplanes ist eine deutliche Reduzierung der maximal möglichen Versiegelung von Flächen möglich. Einer Verringerung der maximal möglichen Versiegelung innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebietes um ca. 4.320 qm steht eine zusätzlich mögliche Versiegelung von max. ca. 425 qm durch Rücknahme des Schutzstreifens gegenüber. Aufgrund dieser Änderungen und der vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Umgrenzung von Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die vor allem der besseren Einbindung zur freien Landschaft dienen sollen) verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.



### **5.3 Verkehrliche Belange**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzenden Harmenhauser Straße und den Lührkenweg ausreichend erschlossen. Die angrenzenden Straßen können den geringen zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Zusätzliche öffentliche Verkehrswege sind nicht erforderlich. Die rückwärtigen Grundstücke des bereits realisierten Wohngebietes sind über den Erschließungsstich „Spitzenkiel“ erschlossen. Der Erschließungsstich ist mit dem Spielplatz über einen Fuß- und Radweg verbunden.

### **5.4 Belange des Spielplatzgesetzes**

Nach den Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind in Bebauungsplänen in denen Wohnungen allgemein zulässig sind, Spielplätze für Kinder im Alter bis zu 6 Jahren und für Kinder im Alter von 6-12 Jahren anzulegen. Die Spielplätze müssen von dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Die Größe des Spielplatzes muss mindestens 300 qm und mindestens 2 % der Geschossfläche des Bebauungsplanes betragen. Der im Plangebiet bereits befindliche Kinderspielplatz wird diesen Anforderungen gerecht. Er weist eine Größe von ca. 630 qm auf und ist von allen Bauplätzen in deutlich weniger als 400 m zu erreichen. Nach den gesetzlichen Berechnungsgrundlagen wäre aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nur eine Mindestspielplatzgröße von 300 qm zu errichten. Der Belang des Kinderspiels ist mit der Festsetzung des bestehenden Kinderspielplatzes ausreichend berücksichtigt.

## **6. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **Art der Nutzung**

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird dem Gebietscharakter des bestehenden Wohngebietes entsprochen. Das bestehende Wohngebiet wird nach Norden erweitert. Derzeit ist geplant, auf der Erweiterungsfläche 4 bis 5 Wohnhäuser neu zu errichten. Gebietsunverträgliche Nutzungen, die derzeit auch noch nicht vorhanden sind, werden von der Zulässigkeit ausgenommen. Hierbei handelt es sich um Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden. Diese Nutzungen würden dem Siedlungscharakter des bestehenden Wohngebietes sowie der Wohngebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft widersprechen. Insbesondere Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen würden zu einem unverträglich hohem Verkehrsaufkommen und damit verbunden zu nicht gewollten Schallimmissionen führen.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung wird in Hinblick auf das Maß der zulässigen Emissionen vorgenommen (flächenbezogene Schallleistungspegel). Die Ausweisung des Gewerbegebietes umfasst die bestehenden Betriebe, bzw. die Gewerbehalle. Lediglich im östlichen Bereich ergeben sich noch geringe gewerbliche Erweiterungspotentiale. Von der Zulässigkeit ausgenommen werden entsprechend der unter Punkt 2. dieser Begründung dargelegten städtebaulichen Zielsetzung Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie der Prostitution dienen sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen würden dem Siedlungscharakter der angrenzenden



Baugebiete, insbesondere Wohnnutzungen widersprechen. Auch Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe werden von der Zulässigkeit ausgenommen. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe würden zu einem hohem Verkehrsaufkommen führen. Außerdem wird der Standort in Randlage des Ortsteiles als nicht geeignet für einen Lebensmitteleinzelhandel eingestuft. Es bestehen keine fußläufigen Beziehungen zum Ortszentrum. Ein Lebensmitteleinzelhandel an diesem Standort könnte alternative Standorte in integrierten Lagen gefährden.

### **Maß der Nutzung, Bauweise**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit können 30 % des Grundstückes mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird damit nicht voll ausgeschöpft. Aufgrund der relativ großen Grundstücke und der innerhalb des Plangebietes sowie in den angrenzenden Gebieten bestehenden relativ lockeren Bebauung ist diese Ausschöpfung nicht erwünscht.

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 10 m zur Harmenhauser Straße eingetragen. Die Festsetzung entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf I begrenzt. Außerdem sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die eingeschossige Bauweise und die Einzelhausbebauung entspricht der strukturprägenden Bebauung der angrenzenden Baugebiete. Zusätzlich wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 2 je Wohngebäude beschränkt. Der Erhalt dieser Strukturen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel. Mehrfamilienhäuser sollen in diesem Bereich vermieden werden.

#### **Gewerbegebiet**

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit können 60 % des Grundstückes mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,8 für Gewerbegebiete wird damit nicht voll ausgeschöpft. Aufgrund des Bestandes und der angrenzenden Wohnbebauung wird eine höhere Ausnutzung als nicht sinnvoll erachtet. Die Geschossflächenzahl wird außerdem auf 1,2 festgesetzt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt. Mit diesen Festsetzungen werden Gebäudekörper verhindert, die die angrenzenden eher kleinteiligen Strukturen überprägen würden.

#### **Grünplanerische Festsetzungen**

Entlang des nördlichen Plangebietsrandes wird eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzbindungen festgesetzt. Die Gehölzanpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Durch die Anpflanzung wird ein bestehender Ortsrand verfestigt und vervollständigt.

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine 5 m breite private Grünfläche mit Pflanzbindung versehen. Die bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.



## **7. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung des Planbereiches mit Wasser, Gas und Strom kann durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden.

Die EWE Aktiengesellschaft und der OOWV haben auf vorhandene Leitungen hingewiesen, die weder überbaut noch bepflanzt werden dürfen. Die Berücksichtigung der Leitungen und deren Schutzansprüche sind im Zuge der nachfolgenden Vorhabenplanungen zu berücksichtigen.

Der Entwässerungsverband Stedingen und der Landkreis Oldenburg haben die Erfordernisse der Oberflächenentwässerung angesprochen.

Für den Änderungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 der Gemeinde Ganderkesee. Auf der Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind bereits die überwiegenden Teile des Geltungsbereiches bebaut worden. Die Oberflächenentwässerung für diese Teilbereiche ist damit abschließend beordnet worden. Für die bisher unbebauten Bereiche besteht gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Baurecht. Diese Baurechte werden mit der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse angepaßt. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist dabei von Bedeutung, daß das zulässige Maß der Bebauung, insbesondere hinsichtlich der möglichen Flächenversiegelung gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand deutlich reduziert wird. Die Gemeinde Ganderkesee geht davon aus, daß die Oberflächenentwässerung der bisher nicht bebauten Teilflächen des Geltungsbereiches aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes sichergestellt ist. Da mit der Änderung des Bebauungsplanes die Oberflächenentwässerungsfrage deutlich verringert wird, ist davon auszugehen, daß keine gegenüber dem aktuellen Rechtszustand zusätzlichen Untersuchungen oder Nachweise der Oberflächenentwässerung notwendig sind.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom, deren Leitungsnetz bedarfsgerecht erweitert werden kann.

Die Schmutzwasserentsorgung (Abwasser) kann durch den Anschluß des Planbereiches an das Kanalisationsnetz der Gemeinde Ganderkesee grundsätzlich sichergestellt werden.

Die Abfallentsorgung wird durch den zuständigen Träger sichergestellt. Erfasst werden Abfälle aus Haushaltungen (einschließlich Sperrmüll) und Abfälle gleicher Art (hausmüllähnliche Gewerbeabfälle).



## 8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des Plangebietes 1,85 ha

davon:

Gewerbegebiet 0,60 ha

Allgemeines Wohngebiet 1,10 ha

Verkehrsfläche 0,04 ha

Privates Grün 0,05 ha

Öffentliches Grün KSP 0,06 ha

## 9. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung) 25.02.2003

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2003 – 09.04.2003

Entwurfsbeschluss 12.02.2003

Bekanntmachung 01.03.2003

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 10.03.2003 - 09.04.2003

Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung 02.05.2003

2. öffentliche Auslegung 12.05.2003 - 26.05.2003

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB 26.06.2003

Ganderkesee, den 07.11.2003



Bürgermeister