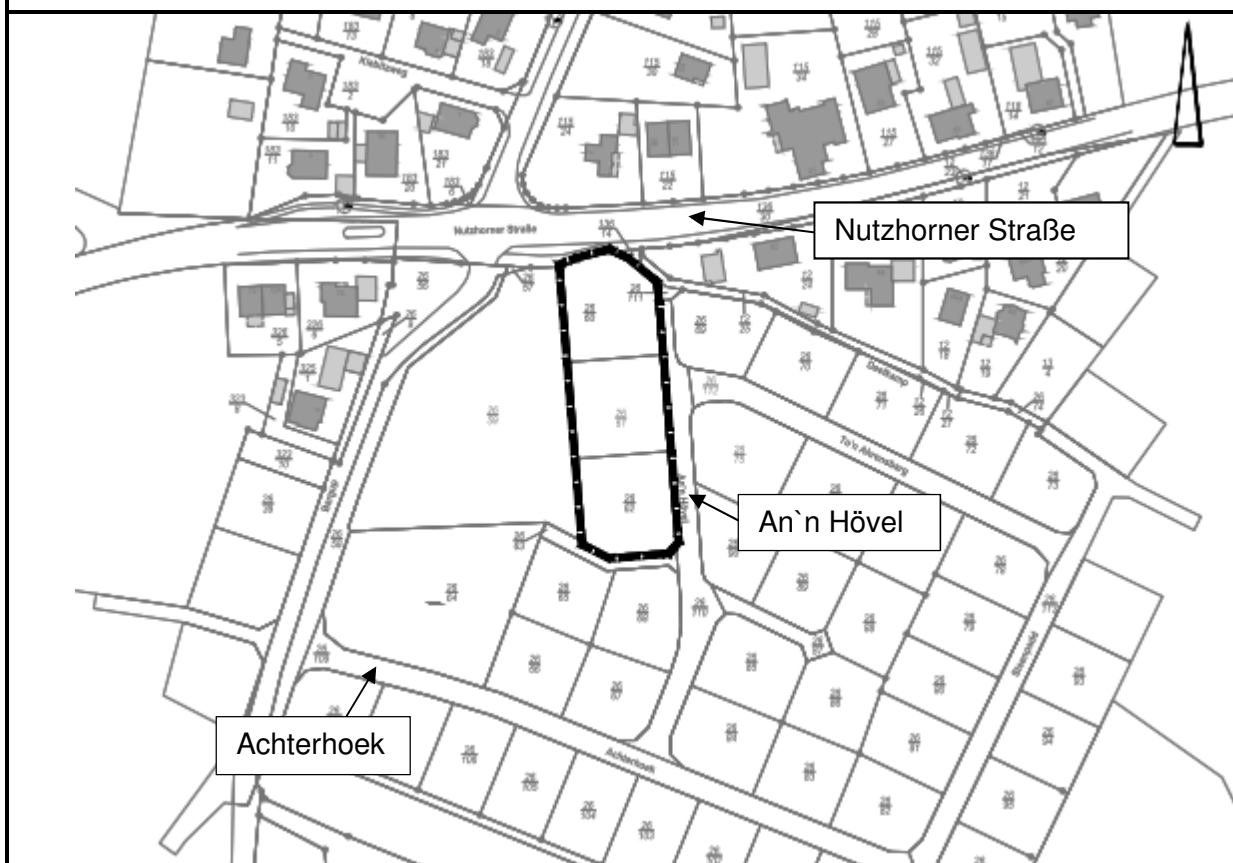


Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 242 „Bargup“, 1. Änderung



Begründung

Mai 2019

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Geltungsbereich und Beschreibung der Bebauungsplanänderung	4
1.4 Planungsrahmenbedingungen	4
2. Ziele der Planung	6
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	7
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	7
3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	8
3.2 Belange der Erschließung	8
3.3 Lärmimmissionen - Verkehrslärm	9
3.4 Belange des Immissionsschutzes - Gewerbelärm	10
3.5 Oberflächenentwässerung	10
3.6 Altlasten	11
3.7 Belange von Natur und Landschaft	12
3.8 Belange der Ver- und Entsorgung, Löschwasser, Grundwassermessstelle, Leitungen	14
4. Inhalte der Festsetzungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	15
4.4 Sonstige Festsetzung	16
5. Ergänzende Angaben	17
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten	17
5.2 Daten zum Verfahrensablauf	17

1. Einleitung

1.1 Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 242 bzw. das Plangebiet „Bargup“ werden derzeit realisiert. Hierbei hat sich gezeigt, dass im Mischgebiet für die geplanten Mehrfamilienhäuser eine zu geringe Gebäudelänge zulässig ist und dass es eine Nachfrage nach Hausgruppen/ Reihenhäusern gibt. Diese sind auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 242 nicht zulässig. Dies ist Anlass für die Gemeinde Ganderkesee, den Bebauungsplan Nr. 242 zu ändern und die zulässige Gebäudelänge (Bauweise) und die zulässigen Haustypen entsprechend anzupassen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung 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.

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

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

- Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 242 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet „Bargup“ wird derzeit realisiert. Im Zuge der Planrealisierung hat sich gezeigt, dass es einen Bedarf für Hausgruppen (Reihenhäuser) gibt und die zulässige Gebäudelänge für die geplanten Mehrfamilienhäuser nicht ausreichend ist. Dies erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes.
- Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Bereits der Bebauungsplan Nr. 242 wurde nach § 13a BauGB erstellt, weil er sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs befindet. Die zulässige Grundfläche betrug weniger als 20.000 qm. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt insgesamt ca. 2.890 m². Selbst bei kumulativer Betrachtung des Bebauungsplanes Nr. 242 mit der 1. Änderung wird diese Höchstgrenze nicht überschritten.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich (§ 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) s. 1 BauGB).

1.3 Geltungsbereich und Beschreibung der Bebauungsplanänderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 242 befindet sich im östlichen Teil des Ortes Bookholzberg, zwischen der Nutzhorner Straße im Norden und der Bahnstrecke Bremen – Oldenburg im Süden. Die 1. Änderung liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 242. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den östlichen Teil des im Bebauungsplan Nr. 242 festgesetzten Mischgebietes.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird am östlichen Rand durch die Straße An`n Hövel und im Norden durch die Nutzhorner Straße begrenzt. Im Süden grenzt das Flurstück Nr. 26/63 an den Geltungsbereich an. In westlicher Richtung wird die Grenze durch das Flurstück Nr. 26/59 gebildet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker), die aktuell jedoch für bauvorbereitende Maßnahmen wie Bodenumlagerungen beansprucht wird. Das Baugebiet Bargup wird derzeit realisiert.

Der genaue Geltungsbereich der 1. Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet kann dem Titelblatt entnommen werden.

1.4 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 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee zum überwiegenden Teil als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich kleine Teilstücke am nördlichen Rand sind bereits als Wohnbauflächen dargestellt.

Da es sich bei dem Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 242 und seiner 1. Änderung um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wurde der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichterung nach § 13a (2) BauGB wie folgt angepasst:



Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee nach § 13a (2) BauGB

□ **Bebauungspläne, Planfeststellung**

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 242 „Bargup“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 242 befindet sich im östlichen Teil des Ortes Bookholzberg, zwischen der Nutzhorner Straße im Norden und der Bahnstrecke Bremen – Oldenburg im Süden. Die 1. Änderung liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 242. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den östlichen Teil des im Bebauungsplan Nr. 242 festgesetzten Mischgebietes.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet mit maximal einem Vollgeschoss und Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Damit wird die vorhandene Nachfrage nach innerörtlich gelegenen, gut erschlossenen Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser 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 werden hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer (nicht großflächigen) Einzelhandelseinrichtung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch die Ausweisung eines Mischgebietes (MI*) geschaffen. Südlich daran anschließend wird der Neubau eines Kindergartens durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche abgesichert.

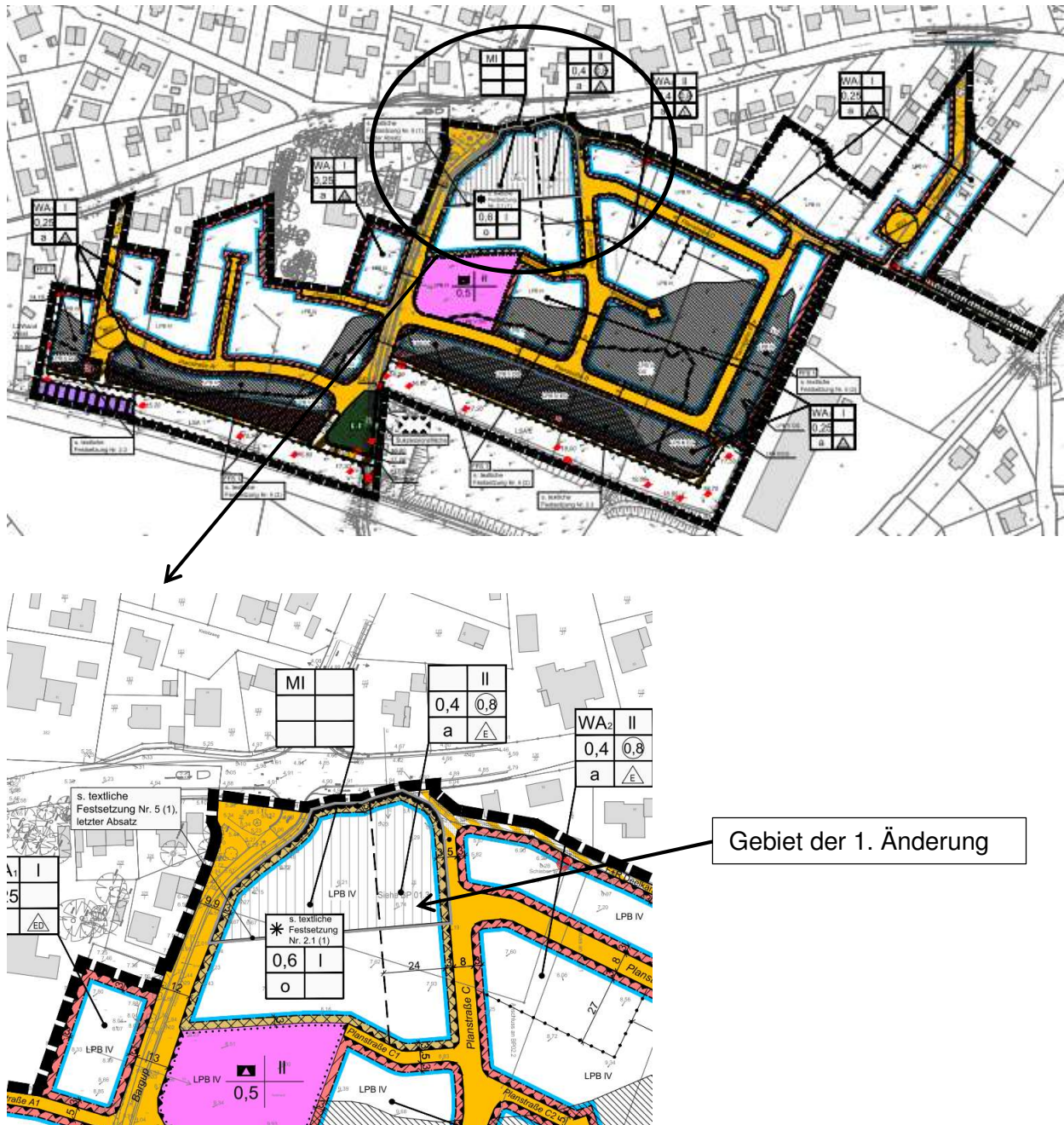


Abb.1: Bebauungsplan Nr. 242 und Ausschnitt des Geltungsbereiches der 1. Änderung

2. Ziele der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 242 befindet sich zwischen der Nutzhorner Straße (L 867) und der Bahnstrecke Bremen – Oldenburg, im östlichen Teil des Ortes Bookholzberg. Im Bebauungsplan Nr. 242 sind ca. 5,6 ha Allgemeines Wohngebiet, ca. 0,7 ha Mischgebiet und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte/ Kindergarten“ ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242 sollte zum einen die vorhandene Nachfrage nach innerörtlich gelegenen, gut erschlossenen Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser bedient werden. Zum anderen wurden im zentralen nördlichen Teil des Plangebietes die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von kleineren, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern geschaffen und für die Errichtung einer (nicht großflächigen) Einzelhandelseinrichtung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch die Ausweisung eines Mischgebietes (MI*) geschaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 242 bzw. das Plangebiet „Bargup“ werden derzeit realisiert. Im Zuge der Planrealisierung hat sich zum einen gezeigt, dass die im Bebauungsplan Nr. 242 für das Mischgebiet festgesetzte Gebäudelänge für die geplanten Mehrfamilienhäuser zu gering ist. Zum anderen hat sich gezeigt, dass es eine Nachfrage nach Hausgruppen/ Reihenhäusern gibt. Diese sind auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 242 nicht zulässig. Im Bebauungsplan Nr. 242 sind innerhalb der Mischgebiete nur Einzelhäuser, in den Allgemeinen Wohngebieten Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies ist Anlass für die Gemeinde Ganderkesee, den Bebauungsplan Nr. 242 zu ändern und die Bauweise und die zulässigen Haustypen an die vorhandene Nachfrage anzupassen.

Im Zuge dieser 1. Änderung wird ein Mischgebiet ausgewiesen und gegliedert. Im nördlichen Bereich (MI 1) sind nur Einzelhäuser zulässig. Das Baufeld wird hier in einer Tiefe von 27 m ausgewiesen. Zudem sind hier in der abweichenden Bauweise a1 nur Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Im südlichen Bereich (MI 2) sind Einzelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. In der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäudelängen bis 60 m zulässig. Damit werden hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Reihenhäusern geschaffen.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

- Der OOWV hat auf seine Leitungen hingewiesen und seine damalige Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 242 hingewiesen.

Nach den Anlagen zum Schreiben des OOWV liegen die Leitungen außerhalb des Plangebietes, innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen. Aus der damaligen Stellungnahme ergeben sich keine abwägungsrelevanten Punkte.

- Die Deutsche Bahn AG hat auf Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb hingewiesen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb seien gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Ein Hinweis auf die möglichen Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb war bereits in der Entwurfsfassung der Begründung enthalten. Es liegt ein Schallgutachten vor. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurden Lärmpegelbereiche als passive Maßnahme zum Schutz vor Schallimmissionen im Bebauungsplan festgesetzt.

- Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat eine Stellungnahme zur Ausführungsebene vorgebracht.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf Emissionen durch den Verkehr auf der L 867 hingewiesen. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 867 bestünden keine Ansprüche auf Immissionsschutz.

Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat Hinweise zur Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungen und die Leitungsauskunft im Internet verwiesen.

Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite der EWE Netz GmbH wurde durchgeführt. Demnach befinden sich keine Versorgungsanlagen der EWE Netz GmbH im Plangebiet.

3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.2 Belange der Erschließung

Das gesamte Plangebiet Bargup ist über eine neue Haupteerschließungsstraße „Bargup“ mit Anschluss an die Nutzhorner Straße (L 867) auf Höhe der Kreyenhooper Straße (K 229) erschlossen. Von der Straße Bargup zweigt die Straße Achterdiek ab, die zur Straße An´n Hövel führt. Darüber wird auch das Gebiet dieser 1. Änderung erschlossen.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird ein Teilstück der Straße An´n Hövel in den Geltungsbereich aufgenommen und als Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Teil der Straße An´n Hövel war im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt gewesen. Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche ohne weitere Zweckbestimmung im Zuge dieser 1. Änderung wird eine Erschließung auch des nördlichsten Grundstückes über die Straße An´n Hövel abgesichert.

Das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Nutzhorner Straße und zum nordöstlich angrenzenden Fuß- und Radweg wird aus dem Bebauungsplan Nr. 242 übernommen und festgesetzt.

Das im Bebauungsplan Nr. 242 skizzierte Erschließungskonzept beinhaltet auch zwei Notausfahrten aus dem Plangebiet direkt zur Nutzhorner Straße. 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 Absperrung dieser Ausfahrten (Poller, Absperrpfosten o. ä.) auf Ebene der Ausbauplanung vorgesehen werden. Eine dieser Notausfahrten liegt direkt nordöstlich des Plangebietes.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Bookholzberg liegt in einer Entfernung von ca. 850 m zum Plangebiet. Vom Bahnhof aus verkehren Züge nach Oldenburg und Bremen.

Die Haltestelle Bookholzberg Abzw. Keyenhoop liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes. Die Haltestelle wird von den Linien 242 (Bookholzberg Schulzentrum – Heide, Schierbrok), 220

(Ganderkesee Bahnhof – Rethorn), 256 und 237 (Mercedes-Benz – Hude Bahnhof) bedient. Mit Ausnahme der Linie 220, sind die übrigen Linien auf die Bedürfnisse spezieller Nutzergruppen ausgelegt. Neben dem Werksverkehr zu Mercedes-Benz der Linie 237, sind die anderen Linien auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Das Plangebiet ist damit sehr gut an den ÖPNV angebunden.

3.3 Lärmimmissionen - Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm von der Bahnstrecke Bremen – Oldenburg sowie durch Straßenverkehrsräusche von der Nutzhorner Straße betroffen. Es wurden daher bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 242 Schallgutachten erarbeitet.¹

Die Schallgutachter waren in Bezug auf den Geltungsbereich dieser 1. Änderung zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete durch Schienen- und Straßenverkehrsräusche insbesondere zu Nachtzeit überschritten werden können. Die Lärmschutzgutachter haben daher Lärmpegelbereiche berechnet. Die Gutachter schlugen 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 führten 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.

Abwägung und Umsetzung der gutachtlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Ganderkesee

Die Ergebnisse der Schallgutachten sind bereits in den Bebauungsplan Nr. 242 eingeflossen und werden in diese 1. Änderung unverändert übernommen. Die Gemeinde Ganderkesee hatte bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 die gutachterlichen Ergebnisse geprüft und für plausibel befunden. Im Zuge dieser 1. Änderung wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Der Lärmpegelbereich gilt für alle Geschosse.

Es werden zudem 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 Einfügungsdämmung die dem Schalldämm-Maß der Fenster entspricht

sichergestellt werden.

Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

¹ 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

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 den Baugebieten MI 1 und MI 2 (im gekennzeichneten Bereich) ist die in dem vorstehenden Absatz genannte Regelung „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.“ nicht anzuwenden.

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, Bauherren, 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.

Vom Verkehr auf der L 867 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Vorsorglich weist die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr darauf hin, dass aus dem Plangebiet gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 867 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.

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 bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 242 gutachterlich untersucht.²

Nach Einschätzung der Gutachter ist ein Immissionskonflikt zwischen der vorhandenen Gewerbenutzung und der geplanten Wohnbebauung nicht anzunehmen. Die Gemeinde Ganderkesee hatte bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 die gutachterlichen Ergebnisse geprüft und für plausibel befunden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte (hier: Gewerbelärm) werden nicht erwartet.

3.5 Oberflächenentwässerung

Die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse wurden bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 242 gutachterlich untersucht und bewertet.³ Demnach wurden die unterhalb der

² Bonk Maire Hoppmann: Bebauungsplan Nr. 242 – Bargup, gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes Garbsen, 27.11.2015

³ Igo Ing.-Büro S. Drettmann: Baugrunduntersuchung für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen B.-Plan Nr. 242 „Bargup“ Ganderkesee – Bookholzberg, 06.02.2015

Mutterbodenaufgabe bestehenden Sande als gut durchlässig beurteilt. Der gem. ATV A 138 geforderte Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter von 1,00 m kann im Bereich des Untersuchungsgebietes eingehalten werden.

Die textliche Festsetzung, wonach das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen und Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist, wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 242 unverändert in diese 1. Änderung übernommen.

3.6 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.

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 lag eine Stellungnahme zur Auswirkung des Grundwasserstroms der Deponie auf das geplante Baugebiet vor.⁴ 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 das belastete Grundwasser einen negativen Einfluss auf den „oberflächennahen Boden“ im Plangebiet 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 weiterhin ausgeführt, dass weder ein Hautkontakt, noch eine orale Aufnahme (durch 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.

Die Gemeinde Ganderkesee hatte bereits im Bebauungsplan Nr. 242 die gutachterlichen Ergebnisse geprüft und für plausibel befunden. Der Hinweis, dass eine Förderung und Nutzung des Grundwassers, auch für Gartennutzung, untersagt ist, wird in diese 1. Änderung übernommen. Durch die Bebauung des Plangebietes und dessen Nutzung als Wohngebiet im Abstrombereich der Altablagerung sind aufgrund der Ergebnisse des Abschlussberichtes keine negativen Folgen für Mensch und Gesundheit zu erwarten.

⁴ GEO data: Bebauungsplan Nr. 242 – Bargup – Bookholzberg; Stellungnahme zur Auswirkung des Grundwasserabstroms der Deponie Bookholzberg auf das geplante Baugebiet, Garbsen, 18.11.2015

3.7 Belange von Natur und Landschaft

□ Bestand

Die Flächen des Plangebietes wurden bisher landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt, die jedoch durch die einsetzende Bebauung und für bauvorbereitende Maßnahmen zunehmend beansprucht werden.

Somit sind keine Biotopstrukturen betroffen, die von besonderer Wertigkeit für Pflanzen und Tiere sind. Zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes sind faunistische Bestandserhebungen durchgeführt worden. Aus vogelkundlicher Sicht liegen bedeutende Strukturen nicht vor, jedoch umfasst ein Brutvogelschwerpunkt die Hecken- und Gehölzstrukturen der rückwärtigen Gärten am Deelkamp. Diese werden von der Änderung der Planung aber nicht berührt. Im Plangebiet wurden zwei jagende Fledermausarten –Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus festgestellt. Geeignete Quartiersqualitäten bestehen im Plangebiet nicht. Amphibien wurden nicht nachgewiesen.

Das gesamte Plangebiet ist durch den Bodentyp Gley – Podsol geprägt.⁵ Die Bodenart ist Sand, der als „gut versickerungsfähig“ zu beurteilen ist.⁶ Auch nach der Baugrunduntersuchung sind die anstehenden Sande gut durchlässig beurteilt und der geforderte Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter von 1,00 m kann im Bereich des Untersuchungsgeländes eingehalten werden.

Die Grundwasserneubildung im Gebiet liegt bei etwa 150 mm bis 200 mm/Jahr. Das Schutzpottential der Grundwasserüberdeckenden Schichte ist gering.⁷ 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.⁸

Besondere örtliche lufthygienische Belastungen liegen nicht vor.

Das Landschaftsbild zum Plangebiet stellt sich als eine in dörflicher Lage gelegene innerörtliche Freifläche dar, die derzeit auf Grundlage des Ursprungsplanes erschlossen wird, teilweise sind bereits erste Gebäude entstanden. Bestimmt wird somit das Landschaftsbild zum einen durch die Nutzhorner Straße mit der daran angegliederten Bestandsbebauung und zum anderen durch die Bauaktivitäten auf den Bauflächen.

□ Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 242 vor, der für das Plangebiet bereits ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 vorsieht. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Vergleich zum heutigen Bestand nicht erhöht (vgl. nachfolgende Gegenüberstellung).

⁵ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Bodenkunde BÜK 50

⁶ Baugrunduntersuchung für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, B-Plan Nr. 242 „Bargup“, Ganderkesee-Bookholzberg, igo-Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Drettmann, 06.02.2015

⁷ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Hydrogeologie

⁸ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Klima

Festsetzung aus Bebauungsplan Nr. 242	1. Änderung des B-Plan Nr. 242	Eingriffsrelevanz
Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4, II-geschossige Bauweise, Zulässigkeit der Überschreitung für Nebenanlagen, Garagen etc. um bis zu 80 %	Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4 II-geschossige Bauweise, Zulässigkeit der Überschreitung für Nebenanlagen, Garagen etc. um bis zu 80 %	Übernahme und Sicherung der Festsetzung der Mischgebietenutzung, jedoch wird zur Umsetzung von Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen/Reihenhäusern die Änderung der Tiefe des Mischgebietes, der Bauweise und der zulässigen Haustypen erforderlich. Keine Erhöhung der Ausnutzbarkeit der baulichen Anlagen, bzw. Beibehaltung der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen von bis zu 80 % ⇒ kein Eingriff
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	Straßenverkehrsfläche	Anpassung der Verkehrsfläche an die südlich angrenzende Verkehrsfläche, Keine Änderung der Flächenbeanspruchung ⇒ kein Eingriff

Wie die Gegenüberstellung zeigt, sind mit der 1. Änderung keine relevanten Änderungen der Flächen oder der Flächenausnutzbarkeiten verbunden, die einen Eingriff in Natur und Landschaft begründen würden.

Auf eine flächenbezogene Eingriffsbilanzierung wird daher verzichtet, es liegt kein Eingriff vor.

❑ Artenschutz

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

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

Im Plangebiet sind keine Gehölze oder Lebensraumstrukturen für Gehölzbrüter vorhanden und auch Offenlandarten sind vor dem Hintergrund der beginnenden Bautätigkeiten und der Randeinflüsse nicht zu erwarten. Zudem sind die Bautätigkeiten vor Beginn der Brutzeit begonnen worden, so dass ein Ausweichen potentieller Brutvögel aus dem Baufeld anzunehmen ist.

Der Verbotstatbestand der Tötung/Gefährdung kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Änderungen bereits potentielle Bauflächen umfassen und der Änderungsbereich in einen Gesamtkomplex eingebunden ist. Stöempfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten. Der angrenzende Bereich, der als Brutvogelschwerpunkt herausgestellt

wurde, wird zum einen nicht berührt und zum anderen sind dort mit Amsel, Kohl- und Blaumeisen ubiquitäre Arten des Siedlungsraumes verbreitet.

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

Die Zerstörung von relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Untersuchungsgebiet wegen des Fehlens von geeigneten Strukturen auszuschließen. Es sind weder Gehölzstrukturen vorhanden, noch sonstige Strukturen mit dauerhaften Lebensstätten, so dass keine erhebliche Betroffenheit von Lebensstätten zu erwarten ist.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene möglicherweise bestimmte Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Planaufstellung somit nicht entgegen.

3.8 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. 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 Grundschutz 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.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Mischgebieten wird unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 242 übernommen.

In den Mischgebieten sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO
- Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet wird hinsichtlich des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung in MI 1 und MI 2 gegliedert.

Im nördlichen gelegenen MI 1 sind nur Einzelhäuser zulässig. Zudem wird für das MI 1 eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Abweichend wird jedoch festgesetzt, dass Gebäudelängen nur bis maximal 20 m zulässig sind. Im MI 1 soll die Errichtung eines Mehrfamilienhauses planungsrechtlich abgesichert werden.

Im südlich gelegenen MI 2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Hausgruppen/ Reihenhäusern geschaffen werden. Hier sind Einzelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. In der abweichenden Bauweise a2 gilt die offene Bauweise, es sind Gebäudelängen bis 60 m zulässig.

Für beide Mischgebiete werden maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl, abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO, um bis zu 80 von Hundert überschritten werden. Diese Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 242 unverändert übernommen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Mischgebieten zwischen der Baugrenze und den angrenzenden Verkehrsflächen (in einer Tiefe von 3 m (gemessen von der Flurstücksgrenze) 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 zugelassen werden. Diese Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 242 für die Allgemeinen Wohngebiete übernommen.

4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Passiver Schallschutz

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

In den Mischgebieten können die Orientierungswerte für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 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 Luft-

schalldämmung 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 Einfügungsdämmung 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 den Baugebieten MI 1 und MI 2 (im gekennzeichneten Bereich) ist die in dem vorstehenden Absatz genannte Regelung „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.“ nicht anzuwenden.

4.4 Sonstige Festsetzung

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

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.935 m². Davon entfallen auf:

Mischgebiete: 2.890 m²

Verkehrsfläche: 45m²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss im Ausschuss für Gemeindeentwicklung	31.01.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.03.2019	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	14.03.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	25.03. – 25.04.2019
Satzungsbeschluss durch den Rat	20.06.2019

Ganderkesee, den 02.07.2019

gez. Gerken

L.S.

Die Bürgermeisterin