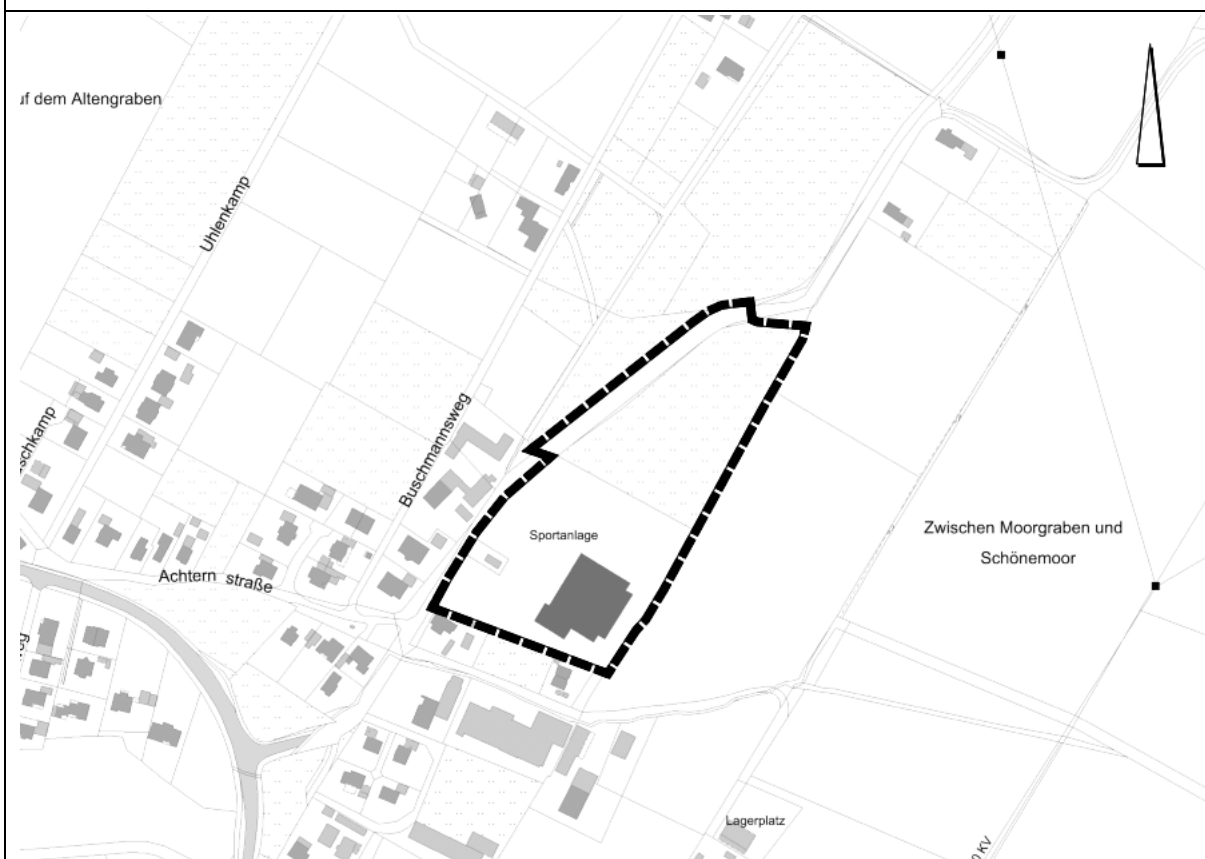


Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 277

Schönemoor - „östlich Zur Ollen“



Begründung

Vorentwurf

April 2025

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung 1

1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
2	Kommunale Planungsgrundlagen	2
2.1	Flächennutzungsplan.....	2
2.2	Bebauungspläne.....	2
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	2
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3
4.1	Belange der Raumordnung	6
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	6
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	7
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	7
4.5	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	7
4.6	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	8
4.7	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	8
4.8	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	8
4.9	Belange der Wirtschaft	12
4.10	Belange der Landwirtschaft	13
4.11	Sicherung von Rohstoffvorkommen	13
4.12	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	13
4.13	Oberflächenentwässerung	13
4.14	Belange des Verkehrs.....	13
4.15	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	13
4.16	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	14
4.17	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	14
4.18	Belange des Bodenschutzes	15
4.19	Kampfmittel	15

4.20	Altlasten	15
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	15
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	15
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	16
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	16
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	16
6	Inhalte der Planung.....	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	17
6.3	Straßenverkehrsfläche	17
6.4	Grünordnungsmaßnahmen.....	17
7	Ergänzende Angaben	18
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	18
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	18

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277 „Schönmoor – östlich Zur Ollen“ ist die Notwendigkeit, für die Ortsfeuerwehr Schierbrok-Schönmoor einen neuen Standort zu etablieren. Zudem soll der Standort durch optionale Nutzung des Katastrophenschutzes im Bereich der vorhandenen Sporthalle sinnvoll ergänzt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 277 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), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt in der Ortschaft Schierbrok und umfasst auch das Grundstück der Sporthalle Altengraben sowie teilweise die Straße „Zur Ollen“. Diese schließt im Süden an die „Nutzhorner Landstraße“ (L 867) an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 9/10, 9/12, 10/6 sowie einen Teil des Flurstücks 10/11 (Straße „Zur Ollen“), Flur 7 in der Gemarkung Schönmoor.

Die genauen Umgrenzungen des Geltungsbereiches können der Planzeichnung entnommen werden.



Abbildung 1: Luftbild (Quelle: umweltkarten-niedersachsen.de)

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet sowie die umliegende Umgebung umfassen im Norden und Osten weitestgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im südlichen Geltungsbereich befindet sich eine

Sporthalle. Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich entlang der „Nutzhorner Landstraße“ der Ortskern von Schierbrok.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

2.2 Bebauungspläne

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 277 Schönemoor - „Östlich Zur Ollen“ schließt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 215 „Sporthalle Altengraben“ an. Dieser setzt neben der Fläche für die Sporthalle überwiegend „Allgemeine Wohngebiete“ sowie eine öffentliche Grünfläche zwischen „Achternstraße“ und „Nutzhorner Landstraße“ fest. Am östlichen Rand werden mehrere zu erhaltende Bäume und der Graben als zu erhaltende Wasserfläche festgesetzt.

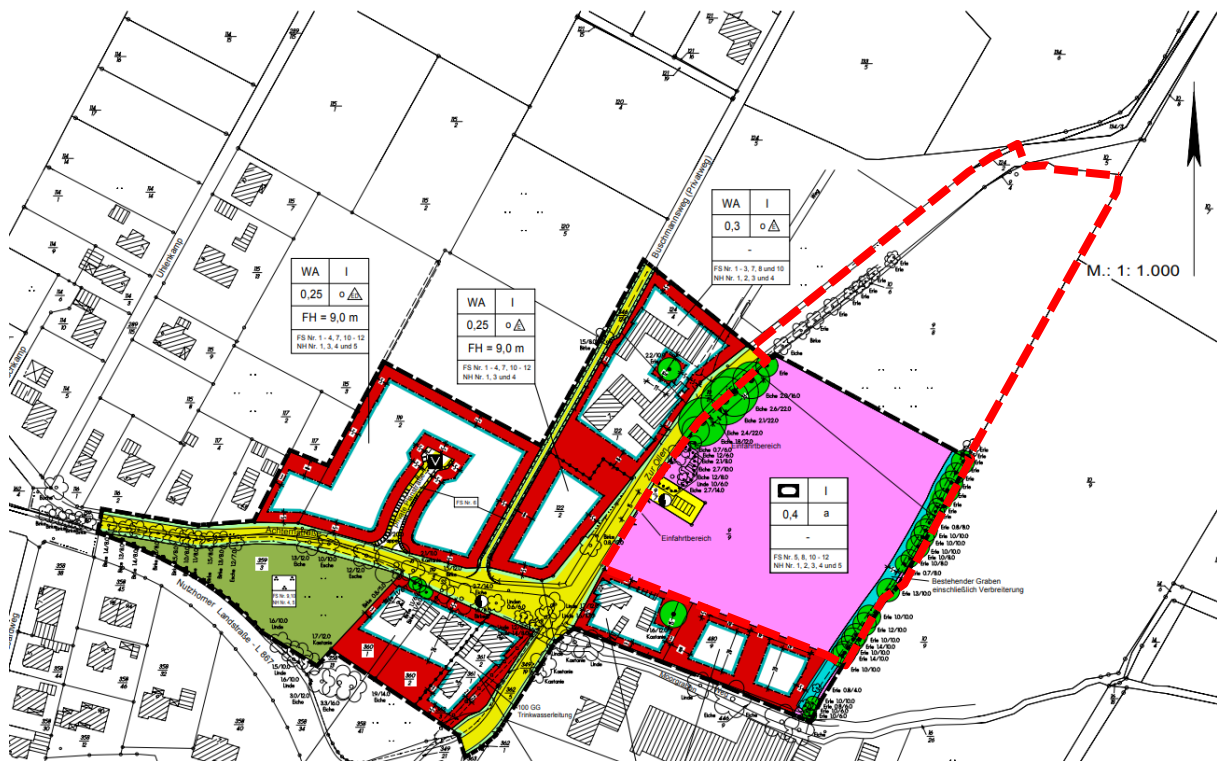


Abbildung 2: Planzeichnung B-Plan Nr. 215 "Sporthalle Altengraben" mit Geltungsbereich des B-Plans Nr. 277

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 277 Schönemoor - „östlich Zur Ollen“ werden die Festsetzungen der überplanten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 215 „Sporthalle Altengraben“ durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Feuerwehr soll an einem neuen Standort im Ortsteil Schierbrok errichtet werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277 Schönemoor - „östlich Zur Ollen“ ist die planungsrechtliche Absicherung der von der Gemeinde Ganderkesee beabsichtigten Bebauung.

Die Feuerwehr sorgt durch Brand- und Hilfeleistungseinsätze für eine grundlegende Versorgungssicherheit der Bevölkerung. Darüber hinaus leistet die Feuerwehr auch einen Beitrag zur Bildung einer sozialen Gemeinschaft. Sie ermöglicht bürgerschaftliches Engagement und stärkt das solidarische Miteinander im Ort. Insbesondere in ländlichen Regionen stabilisiert ein aktives Vereinsleben die gesamtgemeindliche Entwicklung. Für die Gemeinde Ganderkesee und die einzelnen Ortsteile ist eine funktionierende freiwillige Feuerwehr daher von großer Bedeutung.

Zugleich wird der bestehende Bereich der Gemeinbedarfsfläche der Sportanlage mit überplant, um hier die zukünftigen Nutzungsoptionen des Katastrophenschutzes am Standort optimal zu erweitern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277 ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um verbindliches Planungsrecht für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit den erforderlichen Stellplätzen und Nebenanlagen zu schaffen sowie die Nutzungserweiterung am Standort der Sportanlage zu ermöglichen.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
Nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: 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
Nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Betroffenheit
Nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
Nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.8
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.8
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.8
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.8
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.12
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.3
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.8
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
Nicht betroffen.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
siehe Kapitel 4.8

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.9
b) der Land- und Forstwirtschaft,
siehe Kapitel 4.10
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
siehe Kapitel 4.9
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
siehe Kapitel 4.12
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.12
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
siehe Kapitel 4.11
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.14
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
siehe Kapitel 4.15
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
Nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.16
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
siehe Kapitel 4.17
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.8
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

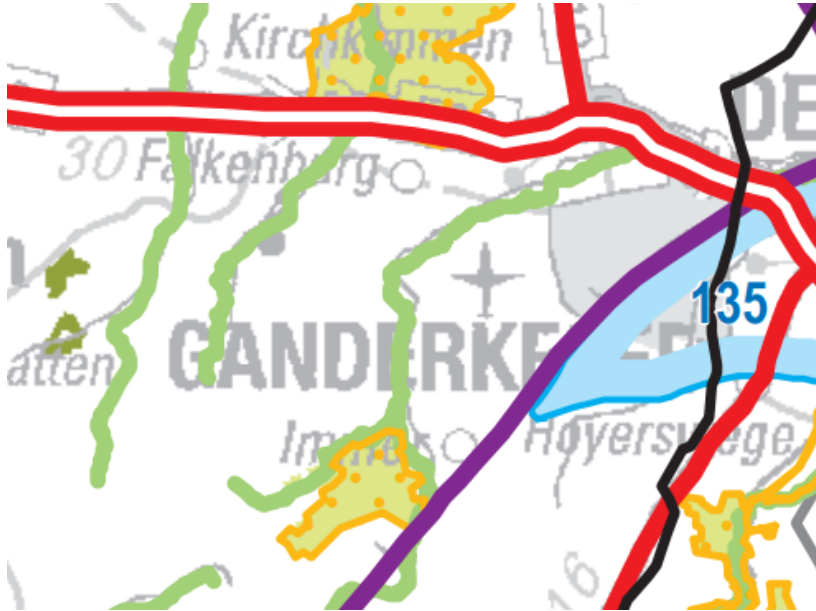


Abbildung 3: Auszug zeichnerische Darstellung LROP Niedersachsen (2022)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg ist derzeit außer Kraft gesetzt.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 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 oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Mit der Planung wird landwirtschaftliche Fläche neu als Baufläche ausgewiesen. Die Gemeinde Ganderkesee hat analysiert, inwieweit diese Fläche als neuer Standort für die Feuerwehr in Frage kommt. Wichtig war in dem Zusammenhang eine Sicherstellung des ausreichenden Versorgungsniveaus für die Bevölkerung. Mit dem neuen Feuerwehrstandort soll sichergestellt werden, dass alle Ortsteile abgedeckt sind. Mit dem neuen Standort können sowohl eine gute Erreichbarkeit als auch die Personalverfügbarkeit auf kurzen Wegen sichergestellt werden.

Die Versorgungssicherheit der Bevölkerung wird höher gewertet als der Schutz der landwirtschaftlichen Fläche bzw. die Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dem Gemeindegebiet wird nur geringfügig landwirtschaftliche Fläche entnommen. Darüber hinaus müssen keine

neuen Erschließungsstraßen gebaut werden; die bestehende Verkehrsinfrastruktur kann optimal genutzt werden.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Bei dem zu erwartenden Feuerwehrneubau handelt es sich um einen gewerblichen Zweckbau, der mit PV-Anlagen ausgerüstet werden könnte. Hier sei auf die ohnehin geltenden Bestimmungen der NBauO verwiesen, die im Zuge der Genehmigungen einzuhalten sind.

Viele Städte werden vermehrt mit Überflutungen konfrontiert. Um einen Ausgleich für versiegelte Flächen zu schaffen und die Versickerung im Gebiet zu verbessern, sollten Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

Am östlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich grabenbegleitend eine dominante Gehölzreihe. Die Bäume nehmen die Feuchtigkeit in der Umgebung auf und geben sie nach und nach wieder ab. Dies sorgt gerade im Sommer für eine Kühlung und Verbesserung des Umgebungsklimas. Dazu trägt auch der zu erhaltende Graben (dargestellt als Wasserfläche) bei. Zudem bieten Bäume und Gräben vielen Insekten und anderen Tieren Lebensraum und stärken damit die Artenvielfalt. Diese Gehölzreihe wird mit der Grabenfläche als zu erhalten festgesetzt.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Der neue Standort der Feuerwehr befindet sich am östlichen Siedlungsrand Schierbroks. Der Geltungsbereich ist zu einem großen Teil von landwirtschaftlich genutzten Flächen und anderen nicht bewohnten Flächen (Sporthalle) umgeben. Aufgrund des Emissionsverhaltens einer Feuerwehr (Lärm, Tages- und Nachtzeit) ist die Etablierung des Standortes etwas abseits der dichteren Bebauung am Siedlungsrand zielführend.

Zum derzeitigen Sachstand sind keine detaillierten Aussagen zum Lärmverhalten der Feuerwehr zu machen.

4.5 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Mit der Planung wird die Versorgungssicherheit der Bevölkerung in Brandsituationen und Notfällen gewährleistet. Zudem kann an dem neuen Standort zukünftig eine Erweiterung ermöglicht werden.

Die Planung trägt damit zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung der Gemeinde Ganderkesee und des Ortsteils Schierbrok bei.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

4.6 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

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 / 205766-15 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.

4.7 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild wird derzeit überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Mit dem Bau des Feuerwehrgerätehauses verändert sich das Orts- und Landschaftsbild. Die größte Veränderung ergibt sich von der Straße aus Richtung Norden gesehen. Hier wird der Blick auf die landwirtschaftliche Fläche zurückgenommen und teilweise verbaut.

Die Gemeinde Ganderkesee nimmt dies aber zugunsten der Versorgungssicherheit der Bevölkerung in Kauf.

4.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich nordöstlich im Ortsteil Schierbrok in der Gemeinde Ganderkesee und östlich der Straße „Zur Ollen“, welche abschnittsweise ebenfalls durch den Geltungsbereich eingeschlossen wird. Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches befindet sich die Sporthalle Altengraben mit dazugehörigen Parkplätzen, einer Versorgungsanlage sowie gepflegten Rasenflächen. Nördlich schließt sich eine als Grünland genutzte Flächen an. Randlich entlang der Straße „Zur Ollen“ befindet sich auf dem Gelände der Sportanlage eine Baumhecke aus überwiegend Alteichen und zum Teil Spitzahorn, der eine niedrigwüchsige,

dichte Hainbuchenhecke vorgelagert ist. Innerhalb der Grünlandparzelle ist randlich der Straße eine Baum-Strauch-Hecke aus u. A. Birke, Schwarzerle und Eiche vorhanden. Im Norden des Geltungsbereiches ist die Straße von weiteren Einzelbäumen bestanden.

Entlang des gesamten östlichen Randes des Geltungsbereiches ragt der Teil einer Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend alten Eichen in den Geltungsbereich hinein. Der Hecke vorgelagert verläuft ein periodisch trockenfallender Graben.

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich Wohnnutzungen sowie Lagerflächen. Weitere Wohngrundstücke mit intensiv gepflegten Gärten sowie landwirtschaftliche Nutzflächen liegen westlich der Straße „Zur Ollen“ und nördlich des Geltungsbereiches. Einen Überblick über den Geltungsbereich bietet die nachfolgende Abbildung.



Abbildung 4: Überlagerung des Luftbildes mit dem Geltungsbereich

Der durch menschliche Nutzung vorgeprägte Geltungsbereich mit randlichem Großbaumbestand und unversiegelten Grünflächen bietet Lebensraum für gegenüber Störungen unempfindliche Brutvögel. Nistqualitäten sind dabei für bodenbrütende Vogelarten des Halboffenlandes, in Gehölzen freibrütende Arten sowie in Baumhöhlen bzw. -nischen brütende Arten vorhanden. Ein Vorhandensein von an Gebäuden brütenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden, jedoch wird das Potenzial aufgrund des modernen Gebäudebestandes mit wenig erkennbaren Einflugmöglichkeiten als eher gering gesehen. In den Altbäumen können darüber

hinaus Fledermausquartiere vorhanden sein. Von einem Vorkommen gefährdeter, gegenüber Störwirkungen empfindlicher, Vogelarten des Offenlandes ist nicht auszugehen.

Gemäß Bodenkarte (BK 50) liegt im Geltungsbereich ein Mittlerer Gley-Podsol vor. Ein Suchraum für schutzwürdige Böden ist nicht vorhanden. Die Bodenfruchtbarkeit wird als gering eingestuft. Besondere Empfindlichkeiten gegenüber Bodenversiegelungen sind nicht ersichtlich. Es gibt keine Hinweise auf Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar angrenzend.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeprägt. Südlich des Geltungsbereiches verläuft im Abstand von etwa 30 m das Verordnungsgewässer „Moorgraben“. Der Geltungsbereich ist dem Grundwasserkörper „Ochtum Lockergestein“ (DE GB DENI 4 2510) zugeordnet, welcher hinsichtlich des mengenmäßigen Zustands als gut und hinsichtlich des chemischen Zustands aufgrund einer hohen Nitratbelastung als schlecht eingestuft wird. Der Geltungsbereich weist eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf, mit langjährigen Niederschlagsmittelwerten zwischen 50 - 100 und >100 – 150 mm/a (Referenzzeitraum 1991 – 2020). Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Der Geltungsbereich ist der maritim-subkontinentalen Klimaregion zugeordnet. Diese Region zeichnet sich durch eine Mischung aus maritimen und kontinentalen Klimaeinflüssen mit moderaten Temperaturunterschieden zwischen Sommer- und Wintermonaten sowie relativ gleichmäßig über das Jahr verteilten Niederschlägen aus. Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume spielen durch Verdunstungsleistung/Kaltluftbildung sowie durch Schattenspende eine wichtige Rolle für das Lokalklima. Kenntnisse zu Luftbelastungen liegen nicht vor.

Der Geltungsbereich ist durch die landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Offenbereiche, durch die randlichen Gehölzbestände und zu eher geringen Teilen durch die versiegelten und überbauten Flächen des Sportgeländes geprägt. Das Umfeld des Geltungsbereiches ist einerseits durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen von Schierbrok südlich und westlich des Geltungsbereiches sowie die durch Gehölze untergliederten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit eingestreuten Wohnnutzungen im Osten, Norden und Nordosten geprägt. Als optische Vorbelastung ist die nördlich und östlich des Geltungsbereiches in einem minimalen Abstand von rd. 220 m verlaufende Freileitung zu nennen.

Im Umfeld des Geltungsbereiches wird das Landschaftsbild durch die ebenfalls von Gehölzen untergliederten landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen und Süden, die nördlich angrenzenden Waldflächen sowie die westlich und östlich in geringer Entfernung gelegenen zusammenhängenden Siedlungsflächen bestimmt. Gemäß Landschaftsrahmenplan kommt dem Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmäler vorhanden. Als Sachgüter sind die vorhandene Sporthalle sowie die landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 277 wird einerseits die bestandsorientierte Festsetzung der Sportanlage durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Katastrophenschutz“ sowie kleinflächig einer Versorgungsanlage vorgenommen. Darüber hinaus wird im derzeit als Grünland genutzten Bereich durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr / Katastrophenschutz“ die Umsetzung einer Feuerwache ermöglicht.

Durch die damit verbundenen Neuversiegelungen kommt es zum Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Es werden über das bestehende Maß hinausgehende Bodenversiegelungen ermöglicht, in den neu versiegelten Bereichen kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen im Naturhaushalt. Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen sind der am östlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandene Gehölzbestand sowie der Graben zum Erhalt vorgesehen.

Lokal begrenzt kommt es zu klimatischen Veränderungen und zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Erhebliche Auswirkungen werden aufgrund des angestrebten Erhalts der randlichen Gehölze derzeit nicht prognostiziert.

Zusammenfassend ist die Umsetzung der Planung mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung verbunden. Die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen betreffen dabei nach derzeitigem Kenntnisstand den Lebensraum von Pflanzen und Tieren sowie das Schutzgut Boden.

Ausführungen zur Quantifizierung des Eingriffs und zum geplanten Ausgleich werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

Artenschutzverträglichkeit

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Vorliegend wird eine Potenzialabschätzung aufgrund der im Geltungsbereich vorhandenen Habitatausstattung durchgeführt. Demnach sind im Geltungsbereich geeignete Habitatqualitäten für gehölz-, und höhlenbewohnende Vogelarten sowie Fledermäuse vorhanden. Auch das Vorkommen bodenbrütender Arten ist nicht auszuschließen, wobei das Vorkommen von typischen Offenlandbewohnern aufgrund der optischen Störwirkung durch die Gebäude und Gehölze mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Im Zuge der Planumsetzung können möglicherweise die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötung/Individuenschädigung, Störung, sowie der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten berührt werden. Insbesondere aufgrund des angestrebten weitgehenden Gehölzerhalts zeichnen sich derzeit keine artenschutzrechtlichen Hindernisse ab, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern könnten.

Natura 2000 Verträglichkeit

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht direkt berührt. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das in rd. 1,2 km südwestlicher Richtung gelegene FFH-Gebiet „Stenumer Holz“ (EU-Kennzahl 2917-332). Das FFH-Gebiet umfasst die gleichnamigen naturnahen Laubwälder auf einem historisch alten Waldstandort westlich von Delmenhorst. Die Schutzwürdigkeit ist gemäß Standarddatenbogen in der Repräsentanz von Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern, Waldmeister-Buchenwäldern und Hainsimsen-Buchenwäldern in der Dümmer-Geestniederung und Ems-Hunte-Geest begründet. Das FFH-Gebiet ist durch das gleichnamige Naturschutzgebiet abgesichert.

Darüber hinaus befindet sich in rd. 4,2 km östlicher Richtung das FFH-Gebiet „Untere Delme, Hache, Ochtum und Varreler Bäke“ (EU-Kennzahl 2817-331), welches Abschnitte der Ochtum

sowie einige ihrer Nebenbäche und -flüsse südlich und westlich von Bremen umfasst. Die Schutzwürdigkeit liegt hier insbesondere in der Bedeutung als Lebensraum der anadromen Fischarten Meerneunauge und Flussneunauge sowie den Vorkommen von Bachneunauge und Steinbeißer.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet ist das ca. 5 km entfernt gelegene V 12 „Hasbruch“, welches gleichzeitig auch ein FFH-Gebiet darstellt (EU-Kennzahl 2916-301). Der Standarddatenbogen hebt für das Vogelschutzgebiet die besondere Bedeutung des Waldstandortes für Vogelgemeinschaften alt- und totholzreicher Wälder hervor und für das FFH-Gebiet das Vorkommen des an Alteichen gebundenen Eremits. Die Natura 2000-Gebiete sind durch das gleichnamige Naturschutzgebiet abgesichert.

Aufgrund der großen Abstände, der zwischen Geltungsbereich und Schutzgebieten bereits vorhandenen Siedlungszusammenhänge und aufgrund fehlender Fernwirkungen wird von keiner Beeinträchtigung der Schutzziele der jeweiligen Natura 2000-Gebiete ausgegangen. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist somit anzunehmen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine geschützte Schutzgebiete oder -objekte vorhanden. Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile sind auch im direkten Umfeld des Geltungsbereiches nicht ausgeprägt.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich folgende Schutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet OL 00022 „Brookdeich“ rd. 0,3 km nordöstlich des Geltungsbereiches
- Landschaftsschutzgebiet OL 00024 „Gehölz südlich der K 229“ rd. 0,5 km nördlich des Geltungsbereiches
- Landschaftsschutzgebiet OL 00021 „Kirche in Schönemoor“ rd. 0,8 km nordöstlich des Geltungsbereiches
- Naturschutzgebiet WE 00311 „Stenumer Holz“ rd. 1,2 km südwestlich des Geltungsbereiches

Aufgrund keiner direkten Flächeninanspruchnahmen entstehen keine direkten Auswirkungen auf die Schutzziele der Schutzgebiete. Auch werden aufgrund der großen Abstände zwischen den Schutzgebieten und dem Geltungsbereich und den jeweils dazwischen liegenden bereits vorhandenen Siedlungsflächen keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild prognostiziert.

Darstellungen von Landschaftsplänen

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreis Oldenburg (2021) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“. Indem die durch die Planung ausgelösten erheblichen Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaftshaushalt nach den Maßgaben der Eingriffsregelung ausgeglichen werden, wird der Zielsetzung des Landschaftsrahmenplans entsprochen.

4.9 Belange der Wirtschaft

Die Planung hat keinen direkten Einfluss auf die Belange der Wirtschaft. Generell wird der Wirtschaftsstandort Ganderkesee aber durch die kommunale Sicherung der Grundversorgung gestärkt. Funktionierende Ortsgemeinschaften sichern auch eine dauerhafte Besiedlung vor Ort und ermöglichen auch die Nutzung der Infrastruktureinrichtungen vor Ort.

4.10 Belange der Landwirtschaft

Die Gemeinde Ganderkesee hat bei der Abwägung der Belange „landwirtschaftliche Flächennutzung“ versus „Sicherstellung der kritischen Infrastruktur“ der Neuausweisung des Feuerwehrstandortes das höhere Gewicht beigemessen. Dabei stellt die Gemeinde in die Abwägung ein, dass keine gleichwertigen Alternativflächen auf landwirtschaftlich ungenutzten Grundstücken in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Die Gemeinde hat das Erfordernis zur Überplanung der Flächen erkannt. Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus dem Ziel, die grundlegende Versorgungssicherheit in der Gemeinde im Bereich Brandschutz sicherzustellen.

Belange der Landwirtschaft sind nicht wesentlich betroffen.

4.11 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Altlastenkataster des NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff: April 2025) sind keine Rohstoffvorkommen dargestellt.

4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und wird durch Netzweiterungen sichergestellt werden. Das Plangebiet wird an die in der Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

4.13 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Zum derzeitigen Sachstand liegt noch keine konkrete Hochbauplanung vor. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird die schadlose Oberflächenentwässerung nachgewiesen.

4.14 Belange des Verkehrs

Der Geltungsbereich grenzt westlich an die Straße „Zur Ollen“. Diese schließt an die „Nuthorner Landstraße“ (L867) an. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Zur Ollen“. Hinsichtlich der Sporthallennutzung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungsintensitäten, da keine wesentlichen Erweiterungen der Nutzungsfrequenz geplant sind. Die Ausweitung der Verkehre durch die Feuerwehr können zum derzeitigen Sachstand nicht ermittelt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die zu erwartenden Mehrverkehre auf die nicht kalkulierbaren Einsatzfälle und sonstige Treffen, wie Übungen etc. beschränken werden.

4.15 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Die Errichtung einer neuen Feuerwehr an geeigneter Stelle dient dem optimalen Schutz der Bevölkerung der Ortsteile in Brandsituationen und Notfällen. Damit kann sowohl eine räumliche Erreichbarkeit der bebauten Flächen und Risikoobjekte als auch die Personalverfügbarkeit gesichert werden.

Die Aufnahme der Sporthalle in die Planung mit der Absicht, im Katastrophenfall einen entsprechend großen Hallenbau zur Verfügung zu haben, unterstützt die Belange des Zivilschutzes. Die Synergieeffekte mit einem Standort für die Feuerwehr sind an diesem Standort sehr positiv zu werten.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden damit berücksichtigt.

4.16 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 6 ROG „Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel“.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

Zur ausreichenden Absicherung der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung wird entlang des Gewässers III. Ordnung ein satzungsgemäßer Räumstreifen von 5 m Breite planerisch gesichert (§ 38 WHG).

4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Umgebung des Plangebietes ist ländlich geprägt mit einer lockeren Bebauungsstruktur sowie Grün- und Freiflächen in höherem Maße. Damit ist weiterhin eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen gegeben.

4.18 Belange des Bodenschutzes

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu begrenzen.

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) gilt: „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“

Treten während der Baumaßnahme Überschussboden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

4.19 Kampfmittel

Bisher liegen keine Informationen zu vorhandenen Kampfmitteln vor.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln—Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

4.20 Altlasten

Das Plangebiet liegt nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht im Bereich eines registrierten Altablagerungsstandortes. Im Altlastenkataster des NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff: April 2025) sind keine Altlasten vorhanden.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Ganderkesee führt im Zuge des Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr/Katastrophenschutz:

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Katastrophenschutz“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen u.a.:

- Fahrzeughallen mit Geräteräumen
- Sozialräume mit Koch- und Ausschankgelegenheit
- Schulungs- und Seminarräume
- Umkleide- und Sanitärräume
- Werkstatt und Technikräume
- Lagerräume
- Übungsflächen inkl. der erforderlichen baulichen Anlagen
- Verwaltungsräume
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der besonderen Zweckbestimmungen erforderlich sind.
- Flächen für die Oberflächenentwässerung/Regenrückhaltebecken

Gemeinbedarfsfläche Sportanlage/ Katastrophenschutz:

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Katastrophenschutz“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen u.a.:

- Sporthallen mit zugeordneten Nebenräumen
- Sozialräume mit Koch- und Ausschankgelegenheit
- Umkleide- und Sanitärräume
- Werkstatt und Technikräume
- Lagerräume

- Verwaltungsräume
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der besonderen Zweckbestimmungen erforderlich sind.
- Flächen für die Oberflächenentwässerung/Regenrückhaltebecken.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Graben III. Ordnung. Es ist ein satzungsgemäßer 5 m breiter Streifen, gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies wird nicht über eine Baugrenze sondern in diesem Falle über einen Gewässerrandstreifen abgesichert.

6.3 Straßenverkehrsfläche

Der im Geltungsbereich befindliche Teil der Straße „Zur Ollen“ wird weiterhin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und dient dem Anschluss der geplanten Feuerwehrrache an die vorhandene Erschließung. Über die Straße „Zur Ollen“ erfolgt der Anschluss an die „Nutzhorner Landstraße“ (L867).

6.4 Fläche für die Ver- und Entsorgung

Entlang der Straße „Zur Ollen“ wird die bestehende Festsetzung für eine Ver- und Entsorgungsfläche zum Schutz der dortigen baulichen Anlagen und der Versorgung des Plangebietes und seiner Umgebung mit Strom planerisch übernommen.

6.5 Grünordnungsmaßnahmen

Die innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze und die Grabenfläche sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten und dauerhaft in ihrer Funktion (Oberflächenentwässerung) zu sichern. Abgängige bzw. geschädigte Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 25.464 m² auf.

Flächen für Gemeinbedarf	22.184 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.975 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	300 m ²
Wasserflächen	1.005 m ²

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 277 Schönemoor - „östlich Zur Ollen“ beigelegt.

Ganderkesee, den

Der Bürgermeister