

Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg



Begründung

Bebauungsplan Nr. 237 - Heide „Nördlich Schierbroker Straße / westlich Am Remel“



Bildquelle: LGLN 2012

Stand Satzungsbeschluss 20.06.2013

Abschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211



Inhalt

Begründung	2
1 Anlass und Ziel der Planung	2
2 Rahmenbedingungen	3
3 Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung	5
3.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§1 (6) Nr. 2 BauGB)	7
3.2 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§1 (6) Nr. 4 BauGB)	8
3.3 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1 (6) Nr. 5 BauGB)	10
3.4 Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB)	11
3.5 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	16
3.6 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	17
4 Inhalte der Neuaufstellung	20
4.1 Erläuterungen zu den Inhalten	20
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick	22
4.3 Rechtsgrundlagen - nachrichtliche Übernahmen - Hinweise	24
5 Städtebauliche Übersichtsdaten	25
6 Durchführung der Planungen	26
7 Verfahrensvermerke	26
B Umweltbericht	28
1 Einleitung	28
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	28
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung	28
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	29
2.2 Prognose	44
3 Zusätzliche Angaben	44
C Anlagen	45
D Zusammenfassende Erklärung	46
(Siegel)	50

Begründung

- 1 Anlass und Ziel der Planung



In der Gemeinde Ganderkesee ist trotz gegenläufiger Entwicklungen im Umland eine steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen zu verzeichnen. Dies trifft auch auf die Ortschaft Heide zu. Neben mehreren Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben sind einige Neubausiedlungen innerhalb der Ortschaft entstanden. Eine weitere rund drei Hektar große Fläche soll nun zu einem Wohngebiet entwickelt werden.

Mit der Realisierung des Planvorhabens entsteht Wohnbauland in gehobener Qualität in einer städtebaulich attraktiven Ortslage sowie in vorteilhafter Nähe zu gewerblichen Arbeitsstätten. Ein Großteil des Plangebiets soll zu allgemeinen Wohngebieten entwickelt werden. Festgesetzte Grünflächen sorgen für eine begrünte Einrahmung des Plangebietes.

Es ist ein Ziel, den Altbaumbestand im Plangebiet zu erhalten. Die geplanten Waldflächen im Norden und Nordosten des Plangebietes verfügen über genügend Kapazitäten, das Planvorhaben aus naturfachlicher Sicht zu kompensieren. Zudem dienen die Waldflächen als Naherholungsbereich sowie als Pufferzone in Abgrenzung zu landwirtschaftlichen Flächen.

Durch Straßenverkehr und gewerbliche Betriebe ist das Plangebiet von Lärmimmissionen betroffen. Entsprechende Vorkehrungen für den Lärmschutz werden vorgesehen.

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der *Schierbroker Straße* und schließt dort eine bauliche Lücke zwischen zwei gemischten Bauflächen. Somit wird die bestehende Bebauung entlang der *Schierbroker Straße* abgerundet. Dies entspricht den Zielen und Forderungen des Entwicklungskonzeptes¹ der Gemeinde Ganderkesee für die Ortschaften Heide und Hoykenkamp.

2 Rahmenbedingungen

Geltungs-
bereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Ganderkesee im Ortsteil Heide. Es grenzt nordwestlich und südöstlich an Mischgebietsflächen. Die Landesstraße 867 - *Schierbroker Straße* markiert die Grenze des Plangebietes im Südwesten. Im Norden / Nordosten wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen sowie einem privaten Gehölzbestand begrenzt.

Im Einzelnen sind die Flurstücke Nr. 133/13, 133/14, 133/15, 133/16, 133/18, 133/19, 126/6, 126/5, 125/7, 125/8 sowie entlang des Straßenraums Nr. 140/47-50 und Nr. 140/ 51 (tlw) der Flur 7, Gemarkung Schönemoor umfasst. Das Plangebiet ist insgesamt rund 36.500m² groß. Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 bestimmt.

¹ Entwicklungskonzept Heide/ Hoykenkamp; Gemeinde Ganderkesee, 29.03.2003



Übereinstimmung mit FNP

Gemäß § 8 (3) BauGB wird im Parallelverfahren die 112. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Insoweit steht der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung. Das Plangebiet der 112. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet zusätzlich zum Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 237 jedoch noch eine weitere, südöstlich gelegene Wohnbaufläche, die aus Gründen einer Neuordnung mit in die Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen wird. Eine bereits stattgefundene Entwicklung wird auf der Flächennutzungsplanebene planerisch nachvollzogen.

Abb 1

Auszug aus der 112. Änderung des FNP

Angrenzende
Bebauungs-
pläne

Der Bebauungsplan Nr. 124 „Remelskamp“ grenzt östlich an das Plangebiet. Südlich der Schierbroker Straße - gegenüber dem Plangebiet - liegen Gewerbegebiete. Sie sind im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 95A und 95B mit entsprechenden Änderungen planungsrechtlich gesichert. Der Bereich westlich des Plangebietes ist gemäß § 34 BauGB bebaut worden.

Ortsumge-
hung Del-
menhorst
(B213)

Mit Schreiben vom 18.03.2013 teilt die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit, dass das Plangebiet innerhalb eines potenziellen Trassenkorridors für die Ortsumgehung Delmenhorst (B213) liegt und dass die Planungen deshalb zurückgestellt werden sollten.

Die Gemeinde Ganderkesee hat diesen Hinweis in ihre Prüfungen und Abwägungen eingestellt. Die Planungen der Behörde gehören zur Vorbereitung eines Raumordnungsverfahrens, in dem die Trassenvariante West 1 detailliert untersucht werden soll. Die Trasse quert danach vollständig das Plangebiet.

Die Gemeinde Ganderkesee kommt im jetzigen Kenntnisstand der Trassenüberlegungen zu dem Ergebnis, dass im vorliegenden Planfall die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zur Schaffung von Bauland, zur Sicherung siedlungsstruktureller Ziele und zur Stabilisierung/ Weiterentwicklung der Ortslage Heide höher gewichtet werden, als das Erfordernis der Straßenbauverwaltung zur potenziellen Trassenfindung einer möglichen Ortsumfahrung von Delmenhorst. Vielmehr bittet die Gemeinde Ganderkesee die Straßenbaubehörde, die oben genannten städtebaulichen Ziele der Gemeinde Ganderkesee mit in ihre zukünftigen Trassenplanungen /-überlegungen einzustellen und von einem potenziellen Trassenverlauf durch das Plangebiet abzusehen

3 Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen.

Bestand

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich kleinere Wohngebiete, in denen eingeschossige Einfamilienhäuser dominieren.

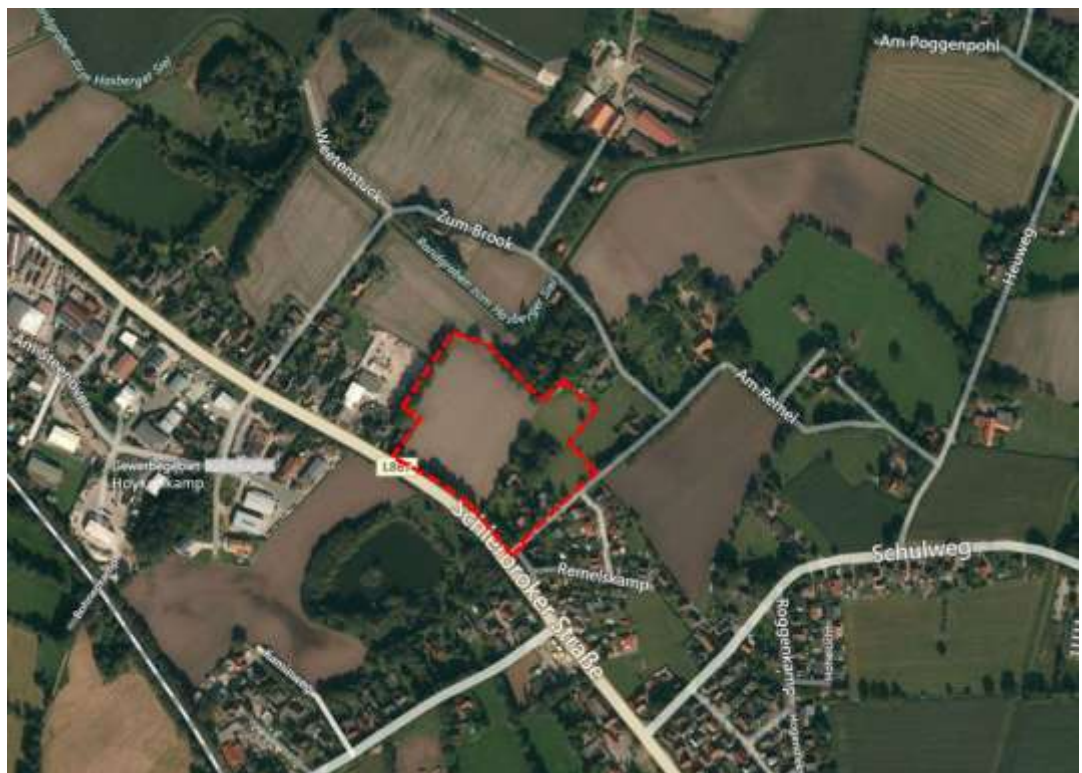
Nördlich des Plangebietes liegen vereinzelte Hoflagen, eine davon mit großen Stallanlagen. Entlang der *Schierbroker Straße* besteht eine Mischung aus Einfamilienhäusern und mittelgroßen Gewerbebetrieben sowie Handwerksbetrieben.

Das Gewerbegebiet Hoykenkamp grenzt südlich an die *Schierbroker Straße* und liegt etwa auf Höhe des Plangebietes. Überwiegend metallverarbeitende Betriebe sind hier ansässig. Östlich soll dieses Gebiet noch um einen weiteren gewerblichen Bereich erweitert werden. Seinen Abschluss findet das Gewerbegebiet an einem rund 1 ha großen Privatsee, direkt gegenüber dem Plangebiet.

Das geplante Baugebiet schließt eine Lücke zwischen Misch- und Wohngebietsflächen nordwestlich und südöstlich des Plangebietes.

Abb 2

Plangebiet mit Umgebungsbereich



Quelle: Auszug aus Google earth, 2012

Das Plangebiet besteht vorwiegend aus landwirtschaftlichen Flächen (Grünland-Einsaat). Im Südosten des Plangebietes befinden sich drei private Bestandsimmobilien, welche zu Wohnzwecken genutzt werden. Nordöstlich dieser Wohnhäuser liegt ein parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand, an welches sich südöstlich eine private Grünfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung anschließt.

Baumreihen, vorwiegend aus Eichen bestehend, verlaufen entlang der *Schierbroker Straße* sowie entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze. Damit ist das Plangebiet nahezu einheitlich eingerahmt.



Planung

Geplant ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Im nördlichen Bereich ist etwa ein Viertel der Plangebietsfläche als Waldfläche vorgesehen. Die private Grünfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung im Osten des Plangebietes wird auch als solche festgesetzt. In Abgrenzung zur *Schierbroker Straße* sowie zum nordwestlich gelegenen Gewerbebetrieb werden Grünflächen ausgewiesen. Auf diesen Grünflächen erfolgt die Errichtung von Lärmschutzanlagen.

Nachfolgende Belange werden durch die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Ganderkesee berührt.

3.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Bei der vorliegenden Planaufstellung ist berücksichtigt worden, dass in der Gemeinde Ganderkesee nach wie vor ein hohes Interesse an der Schaffung von Wohneigentum durch den Bau von Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) besteht. Es werden dabei insbesondere die verkehrsgünstigen Lagen mit gutem Infrastrukturnetz nachgefragt. Ein Entwicklungskonzept der Ortsteile Heide und Hoykenkamp aus dem Jahre 2003 hat solche Standorte untersucht und befunden, dass das Plangebiet diese Kriterien durchaus in hohem Maße erfüllt. Es zeichnet sich durch seine ortsteilintegrierte Lage mit direkter Verbindung an eine regionale Verkehrsachse aus. Durch die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebietsfläche erfolgt die überfällige Abrundung der bestehenden Bebauung entlang der *Schierbroker Straße* und dient der Zusammenführung der zersplitterten Bebauung in Heide / Hoykenkamp.

Die Entwicklung hervorragender Standorte in guter Anbindung an das Gemeindezentrum ist bereits seit Jahren ein erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Gemeinde Ganderkesee. Kleinere, ortsteilintegrierte Projekte mit günstiger Infrastrukturausstattung haben sich vielerorts als vergleichsweise stabil erwiesen. Zudem sind sie auch im Sinne einer raumordnerisch nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu empfehlen. Vor dem Hintergrund der weiteren demografischen Tendenzen und der potenziellen Folgekosten der Gemeinde Ganderkesee wird daher eine behutsame Siedlungsentwicklung an integrierten Standorten fortgesetzt und qualitativ weiterentwickelt.

Im Zuge der demografischen Entwicklungen ist Mobilität und eine ausgezeichnete Infrastrukturversorgung zum entscheidenden Faktor für Bauwillige geworden. Beides ist mit der Lage des zukünftigen Wohngebietes gegeben. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Versorgungsstätten sowie Arztpraxen und weitere medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Hervorzuheben ist auch die schnelle Erreichbarkeit von Stationen des ÖPNV (Bushaltestellen, Bahnhof).

3.2 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

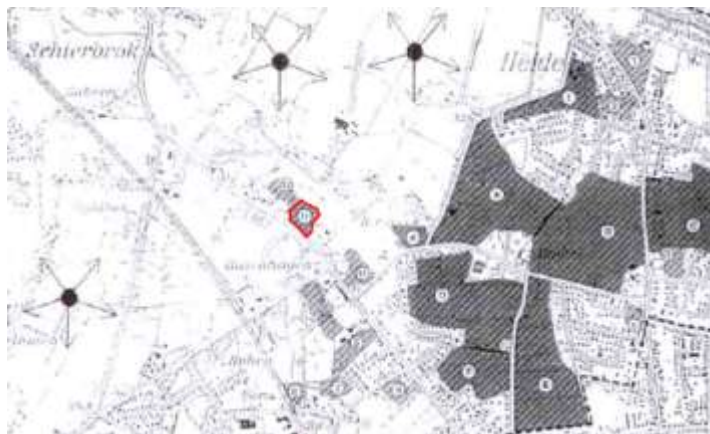
Wie viele Gemeinden, sieht sich auch Ganderkesee vor der besonderen Aufgabe der Stabilisierung und Entwicklung von Ortschaften im ländlichen Raum. Auch im Zuge des demografischen Wandels ist die Nähe zu zentralen Versorgungsstätten sowie sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen zum entscheidenden Faktor für Bauinteressenten geworden. Die Auslastung und Aufrechterhaltung schon vorhandener Infrastrukturen in der Umgebung kann durch die neue Wohn-

baulichenentwicklung gestützt werden. Die Gemeinde erhält zudem die Gelegenheit, mit gezielten Maßnahmen die Ortschaft Heide städtebaulich aufzuwerten und somit für alte und neue Anwohner attraktiv zu gestalten. Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Ganderkesee, für eine weitere, angemessene bauliche Entwicklung der Gemeinde und insbesondere der kleineren Ortschaften Sorge zu tragen.

Mit ihrem Entwicklungskonzept² Heide/Hoykenkamp hat die Gemeinde Ganderkesee den voraussichtlichen Wohnbauflächenbedarf für den Bereich Heide/Hoykenkamp bis 2015 offengelegt. Es hat sich über die Jahre gezeigt, dass von den damals prognostizierten und erforderlichen rd. 38 ha zusätzlicher Fläche längst nicht alle idealerweise dafür im Konzept vorgesehenen Flächen im Ortsteil dafür in die Nutzung genommen werden konnten.

Abb 3

Übersicht der geprüften Entwicklungsflächen aus dem Konzept (Plangebiet entspricht Fläche H)



So mussten z.B. größere Flächen im Bereich Ahnbek nach näherer Prüfung zurückgestellt werden, da hier naturschutzfachlichen Belangen sowie Belangen der Landschaftspflege ein höheres Gewicht zukommt, als den Wohnbauverordnungen der Gemeinde. Auch städtebaulich sinnvoll gelegene große Wohnbauentwicklungsbereiche östlich der *Schönemoorer Landstraße* konnten aufgrund unterschiedlichster Rahmenbedingungen bis heute nicht in vollem Umfang zeitgleich zu den Bedarfsentwicklungen umgesetzt werden.

Die im vorliegenden Planverfahren angestrebte Wohnbauentwicklungsfläche nördlich der Landesstraße 867, die infolge ihrer möglichen Immissionsschutzproblematik sowie infolge ihrer relativ kleinen Größe im Entwicklungskonzept Heide / Hoykenkamp zunächst nicht mit der obersten Priorität belegt war, erweist sich aus mehreren Gründen aktuell als städtebaulich zielführende Ergänzung zum sonstigen Wohnbauflächenkonzept in Heide:

- Durch die Fläche wird das Angebot an Wohnbaulagen und -qualitäten im Ortsteil auf vielfältige Weise erweitert. In den letz-

² Entwicklungskonzept Heide/ Hoykenkamp; Gemeinde Ganderkesee, 29.03.2003

ten Jahren hat sich gezeigt, dass sich die Wohnbaubedarfe nicht immer schlüssig und vollständig vorhersehbar auf große, zu entwickelnde Neubaugebiete im Ortsteil lenken lassen. Nachgefragt werden vor allem sehr unterschiedliche Lagen, insbesondere auch innerhalb der bislang gewachsenen Siedlungsstrukturen. Dieses Merkmal erfüllt das Plangebiet in besonderem Maße.

- Es hat sich bei Nahbetrachtung des Plangebietes gezeigt, dass sich die vormals - während der Aufstellung des Entwicklungskonzeptes Heide/Hoykenkamp – in die Betrachtung eingestellte Immissionsproblematik insbesondere zur Landwirtschaft oder zum Gewerbe aktuell nicht mehr in dem Maße darstellt, dass sie gegen eine Entwicklung des Gebietes sprechen würde. Insbesondere die geplanten Aufforstungsmaßnahmen im Norden des Plangebietes minimieren mögliche Immissionsbeeinträchtigungen signifikant.
- Die Gemeinde erhält die Gelegenheit, mit gezielten Maßnahmen den Ortsrandbereich städtebaulich aufzuwerten. Die Wohnnutzung entlang der *Schierbrocker Straße* kann mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes städtebaulich sinnvoll abgerundet werden.
- Hervorzuheben ist ebenfalls die im Rahmen des Planvorhabens bereits abgewickelte naturschutzfachliche Kompensation am Ort des Eingriffs. Aufforstungen im Norden des Plangebietes erfüllen die gesetzlichen Forderungen nach Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen deutlich über Soll. Naturschutzfachlichen Belangen kann somit beispielhaft gerecht werden. Die entstehenden Waldflächen stellen ergänzend einen qualitativ hochwertigen Naherholungsbereich für alle jetzigen und zukünftigen Anwohner dar.
- Schließlich ist für die Gemeinde Ganderkesee in der Abwägung auch relevant, dass mit dem vorliegenden Entwicklungsbereich durch einen Vorhabenträger für das Gesamtgebiet die Möglichkeit einer effizienten Abwicklung und zeitnahen Bereitstellung von Wohnbauland gegeben ist, die die Gemeinde selbst von organisatorischen Arbeiten diesbezüglich entlastet.

In der Summe hält die Gemeinde Ganderkesee, deshalb die Entwicklung des vorliegenden Plangebietes, auch in der Zusammenschau des bisherigen Entwicklungskonzeptes Heide / Hoykenkamp, für zielführend und städtebaulich geboten.

3.3 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1 (6) Nr. 5 BauGB)

Für die Planung ergeben sich keine gesonderten Anforderungen an die Baukultur. Die Planung berührt keine erhaltenswerten Gebäude,

Straßen oder Plätze von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

Archäologische Denkmalpflege

Möglicherweise ist in dem Gebiet mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen. Die Belange der Denkmalpflege werden berücksichtigt.

3.4 Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB)

In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden jeweils die Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe Teil B).

Immissionen

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen oder ermöglichten erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen. Im vorliegenden Planfall ist insoweit sowohl der Gewerbelärm durch benachbarte Gewerbegebiete bzw. einen Gewerbebetrieb, der Verkehrslärm der Landesstraße 867 sowie der Verkehrslärm der im Umfeld verlaufenden Eisenbahnanlage mit in die Betrachtung einzubeziehen. Neben Lärmimmissionen sind ebenfalls Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft zu betrachten.

Immissionen - Verkehr

Für das geplante Wohngebiet kann ein ausreichender Schutz nicht durch eine räumliche Trennung / Abstand zur Landesstraße 867 im Südwesten bzw. durch die Einhaltung von entsprechenden Abständen hergestellt werden.

Insoweit werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Dabei wurde berücksichtigt, dass „aktive“ Schallschutzmaßnahmen, z.B. durch Vorkehrungen am Ort der Schallquelle Vorrang gegenüber „passiven“ Maßnahmen am Ort der störempfindlichen Nutzung haben sollen.

Zur Ermittlung der Verkehrslärmausbreitung ist eine entsprechende schalltechnische Berechnung³ durchgeführt worden. Aus dieser geht hervor, dass unter Berücksichtigung aktiver sowie passiver Lärmschutzmaßnahmen die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes aus immissionstechnischer Sicht realisierbar ist.

Eine Lärmschutzvorrichtung entlang der L 867 mit einer Mindesthöhe von 3 m soll das angrenzende Wohngebiet vor Verkehrslärm soweit schützen, dass im überwiegenden Teil der Wohnbauflächen die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete

3 Schalltechnische Berechnung zum Bebauungsplan Nr. 237 Gemeinde Ganderkesee – Verkehrslärm durch die Landesstraße 867 – erstellt durch P3 Planungsteam GbRmbH, Oldenburg, 16.11.2012

(55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) eingehalten werden können. Nur entlang der Landesstraße werden in einem Korridor von rd. 22m (bei der ersten Bauzeile) Außenlärmpegel tags und nachts erreicht, die geringfügig über den zugrunde zu legenden Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete liegen können (bis 58 dB(A)). Diese rechnerisch geringfügige Überschreitung tags für die Außenwohnbereiche ist im Abwägungsvorgang tolerierbar, denn die Annahmen, die für die schalltechnische Berechnung zugrunde gelegt wurden, enthalten erhebliche prognostizierte Steigerungen des Verkehrsaufkommens und des Schwerlastverkehrsanteils auf der Landesstraße. Diese werden so in der Realität nicht unbedingt erreicht. Dennoch ist auch mit dem errechneten Geräuschniveau eine weitgehend ungestörte Außenwohnbereichsnutzung (vergleichbar auch den Wohnnutzungen in Mischgebieten) möglich. Die Errichtung einer Lärmschutzvorrichtung von 3 m Höhe entlang der *Schierbroker Straße* wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen § 5.1).

Der schalltechnischen Berechnung zufolge werden innerhalb eines Korridors von etwa 22m trotz aktiver Lärmschutzmaßnahmen die zugrunde liegenden Orientierungswerte im ersten Obergeschoss deutlich übertroffen. Aufenthaltsräume (Ausnahmen sind Sanitärräume, Hausarbeitsräume und Abstellräume) dürfen daher innerhalb des Wohngebietes (WA1) (erste Bauzeile) nicht oberhalb des Erdgeschosses eingerichtet werden (siehe textliche Festsetzungen § 5.3). Diese passive Lärmschutzmaßnahme gewährleistet den nutzungskonformen Immissionsschutz im gesamten Wohngebiet.

Immissionen
Eisenbahn

Südwestlich des Plangebiets verlaufen Schienentrassen der Deutschen Bahn. Diese werden sowohl für Personen- als auch für Güterverkehr genutzt. Der Abstand zum Plangebiet beträgt etwa 380 m. Es kann auf die Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens² zum Bebauungsplan Nr. 217 zurückgegriffen werden. Demnach ist ein Auftreten belästigungsrelevanter Immissionen in einer solchen Entfernung nicht anzunehmen.

Immissionen
Gewerbe

Für das geplante Wohngebiet kann ein ausreichender Schutz nicht durch eine räumliche Trennung / Abstand zum Gewerbebetrieb im Nordwesten bzw. durch die Einhaltung von entsprechenden Abständen hergestellt werden.

Insoweit werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Dabei wurde berücksichtigt, dass „aktive“ Schallschutzmaßnahmen, z.B. durch Vorkehrungen am Ort der Schallquelle Vorrang gegenüber „passiven“ Maßnahmen am Ort der störempfindlichen Nutzung haben sollen.

Zur Ermittlung der Gewerbelärmausbreitung ist eine entsprechende schalltechnische Berechnung⁴ durchgeführt worden. Aus dieser

4 Schalltechnischer Bericht zur Bauvoranfrage der Fa. H. Wurthmann, Schierbroker Straße 134, 27777 Ganderkesee mit Ergänzung (Gewerbebelastung insgesamt), erstellt durch TÜV Nord, Bremen, 21.10.2011

geht hervor, dass unter Berücksichtigung aktiver sowie passiver Lärmschutzmaßnahmen die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes aus immissionstechnischer Sicht realisierbar ist.

Eine Lärmschutzvorrichtung entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze (Grenze zum Gewerbebetrieb) mit einer Mindesthöhe von 3 m soll das angrenzende Wohngebiet vor Gewerbelärm soweit schützen, dass im überwiegenden Teil der Wohnbauflächen die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) eingehalten werden können. Nur entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze werden in einem Korridor von rd. 13m (WA1) Außenlärmpegel tags und nachts erreicht, die über den zugrunde zu legenden Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete liegen können (bis 58 dB(A) tags). Diese rechnerisch mögliche Überschreitung tags für die Außenwohnbereiche ist im Abwägungsvorgang tolerierbar. Dennoch ist auch mit dem errechneten Geräuschniveau eine weitgehend ungestörte Außenwohnbereichsnutzung (vergleichbar auch den Wohnnutzungen in Mischgebieten) möglich. Die Errichtung einer Lärmschutzvorrichtung von 3 m Höhe entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen § 5.2).

Der schalltechnischen Berechnung zufolge werden innerhalb eines Korridors von etwa 13 m trotz aktiver Lärmschutzmaßnahmen die zugrunde liegenden Orientierungswerte im ersten Obergeschoss deutlich übertroffen. Aufenthaltsräume (Ausnahmen sind Sanitärräume, Hausarbeitsräume und Abstellräume) dürfen daher innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA1) nicht oberhalb des Erdgeschosses eingerichtet werden (siehe textliche Festsetzung § 5.3). Diese passive Lärmschutzmaßnahme gewährleistet den nutzungskonformen Immissionsschutz im gesamten Wohngebiet.

Immissionen -
Landwirtschaft

Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Sie werden als Grün- und Ackerland genutzt. Es wird deshalb eine regelmäßig ausgesprochene Empfehlung der Landwirtschaftskammer berücksichtigt und folgender Hinweis in den Plan aufgenommen: Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Nördlich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Putenhaltung in etwa 300m Entfernung. Laut Geruchsimmissions-Richtlinie⁵ darf die Jahres-Häufigkeit von bewerteten Geruchstunden in Wohngebieten die Zehn-Prozentmarke nicht überschreiten. Eine

5 Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), erstellt durch Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI), Sep 2008

gutachterliche Betrachtung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ergibt, dass dieser Wert im größten Teil des Plangebietes eingehalten wird. Im Nordwesten des Plangebietes wird der zulässige Wert um ein Promille überschritten. Das Planvorhaben sieht in diesem Bereich jedoch ohnehin Waldflächen und keine Wohnflächen vor. Insofern ist davon auszugehen, dass in dem neuen Wohngebiet keine unzumutbaren Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Der landwirtschaftliche Betrieb muss sich bei einer Erweiterung nach den Belangen der schon vorhandenen Wohngebiete und einzelner Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe richten. Die Entwicklung des Betriebes wird durch das Planvorhaben nicht ausgeschlossen. Erweiterungsmaßnahmen können ggf. nördlich in Richtung *Moorgraben* erfolgen.

Natur und Landschaft

Gemäß der zu erwartenden Wertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung mit Wohngebieten und Erschließungsstraßen zu einem höheren Versiegelungsgrad, wodurch verschiedene Schutzgüter (siehe dazu den Umweltbericht) betroffen werden. Ohne entsprechende Kompensationsleistungen führt dies zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Vermeidung Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich. Die städtebauliche Lage des Plangebietes ist durch die hervorragende verkehrliche Anbindung sowie der Infrastrukturdichte im Wohnentwicklungsbereich Heide/Hoykenkamp herausragend.

Minimierung Die Eingriffe werden jedoch minimiert:

- Die Baumreihen entlang der *Schierbroker Straße* sowie entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze bleiben weitestgehend erhalten; Zwei geschützte Wallhecken liegen innerhalb festgesetzter Grünflächen und können somit im Bestand gesichert werden.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden Bäume mit einem Stammdurchmesser von 80 cm und mehr mit einem Erhaltungsgebot geschützt;
- Die Oberflächenentwässerung erfolgt voraussichtlich über dezentrale Versickerung auf den Grundstücken sowie in einen neuangelegten Regenrückhaltebereich (Waldfläche) im Norden des Plangebiets; hier können sich im Rahmen einer naturnahen Regenrückhaltung auch neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere entwickeln;
- Es werden rund 9.000 m² Waldfläche im Plangebiet aufgeforstet;

Kompensation Mit diesen Maßnahmen wird die vollständige Kompensation der Eingriffe erreicht.

Saldo der Bewertung vor / nach dem Eingriff

Flächenwert	
Vor dem Eingriff	46.990
Nach dem Eingriff	48.410
Saldo	+ 1.420

Die Gegenüberstellung der Wertigkeiten vor und nach geplantem Baurecht zeigt, dass sich ein Plus von insgesamt 1.420 Wertpunkten ergibt. Somit werden die im Rahmen des Planvorhabens vorgenommenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig innerhalb der Plangebietsgrenze kompensiert.

Artenschutz

Gemäß den Darlegungen des Umweltberichtes (s. Teil B) steht die Planung artenschutzrechtlichen Vorschriften nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht berührt. Bei Gehölzentfernungen oder Gebäudeabrissen werden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen beachtet.

Ortsbild

Das Ortsbild ist geprägt durch die Durchmischung von Wohnsiedlungen und kleinen bis mittelgroßen Gewerbebetrieben. Die Reihung von Gewerbebetrieben und Wohnhäusern entlang der *Schierbroker Straße (L 867)* mit Ausbuchtungen nach Nordosten und Südwesten ist charakteristisch für den Ortsteil Heide / Hoykenkamp. Vereinzelt sind hier noch landwirtschaftliche Hofstellen, zum Teil mit Viehhaltung, vorhanden. Wohnbebauung und Gewerbeflächen herrschen jedoch vor. Im Laufe der letzten Jahrzehnte haben sich diese Nutzungen immer stärker in Heide ausgedehnt.

Abb 4

Blick von der Schierbroker Straße auf angrenzende Wohnbebauung



Im ländlichen Siedlungsraum fügt sich die neue Wohnbaufläche mit lockerer Bebauung und ausgiebigen Grünflächen in die Umgebung ein. Wald-, Grünland- und Ackerlandflächen im Norden sowie Mischgebiete im Westen und Osten rahmen das an der *Schierbroker Straße* gelegene Plangebiet ein. Alte Laubbaumbestände,

vorwiegend Eichen, sind im gesamten Ortsteil vorzufinden. Insbesondere entlang der *Schierbroker Straße* nehmen die alten Bäume eine gliedernde Funktion ein und sind stark ortsteilprägend.

Wasserwirtschaft

Ein Oberflächenentwässerungskonzept ist erstellt worden⁶. Es wird vorgesehen einen Großteil des Niederschlags dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Vorgesehen ist zusätzlich die Herstellung eines naturnahen Regenrückhaltebereichs im Norden des Plangebietes. In diesem Bereich befindet sich der Tiefpunkt des Plangebietes. In einem trockenlaufenden Versickerungsbecken kann hier das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen gesammelt werden. Der nördlich vom Plangebiet verlaufende *Randgraben* kann als Vorflut genutzt werden. Der Randgraben ist ein Gewässer II. Ordnung und unterliegt - sowie alle anderen Gewässer in der Umgebung - der Aufsicht des Ochtumer Wasserverbandes.

3.5 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Landwirt-
schaft

Die Planung ist mit den wirtschaftlichen Belangen der Landwirtschaft grundsätzlich vereinbar. Es gibt keine Hinweise darauf, dass die überplante Grünland-Einsaat-Fläche nicht vom Landwirt durch andere Flächen ersetzt werden kann. Die Entwicklung von Hofstellen im Umfeld wird soweit relevant unter Umständen eingeschränkt. Nutzungskonflikte können vermieden werden, wenn sich Erweiterungsmaßnahmen vorrangig nach Norden orientieren.

Infrastruktur

Mit der Entwicklung des Baugebietes ist auch zu prüfen, ob mit dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs ein besonderer Infrastrukturbedarf entsteht. Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist in Weiterführung der bestehenden Baustrukturen mit etwa 21 Baugrundstücken zu rechnen. In der Regel weisen die Einfamilienhäuser in Heide nur eine Wohnung auf. Dies ist auch für die geplante Wohnsiedlung vorgesehen. Daraus lässt sich mittelfristig ein möglicher Einwohnerzuwachs für das Untersuchungsgebiet ableiten:

Abb 5

Spanne des möglichen Einwohnerzuwachses ⁷

	Personen insge- samt	Personen je Altersgruppe							
21 Wohnhäu- ser Haushaltsgrö- ße durch- schnittlich 2,3 Personen	Heide gesamt: 3.663 EW. (2012)	0 - 3 Jahre (2,3%)	3 - 6 Jahre (2,4%)	6 - 18 Jahre (13,3%)	18 - 25 Jahre (7,1%)	25 - 50 Jahre (32,7%)	50 - 65 Jahre (20,9%)	65 - 80 Jahre (17,9%)	+80 Jahre (8,0%)
Minimum: 1 WE/Haus = 21	48	1	1	6	3	16	10	9	4
Maximum:	96	2	2	13	6	31	20	17	8

⁶ Entwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 237 Ganderkesee, erstellt durch Ing. Büro Addicks, Oldenburg, 27.01.2013

⁷ Datenquelle: www.demografie-monitoring.de; © Kommunalverbund Nds/HB e.V. Basisjahr 2010; Darstellung P3 Planungsteam GbR mbH



1 WE/DHH = 42									
---------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Bei einer vollständigen Aufsiedlung des Baugebietes ist mit bis zu vier Kindern im Kindergartenalter und etwa 13 Schulkindern zu rechnen. Das Gemeindezentrum von Ganderkesee mit weiteren Infrastruktureinrichtungen wie Kirche, Schulen, Ärzte und Rathaus findet sich südwestlich des Plangebietes und liegt rd. 5 km (Luftlinie) entfernt.

Speziell für Kleinkinder unter sechs Jahren bieten die entstehenden Hausgärten ausreichende Spielmöglichkeiten. Auch die im Norden geplanten Waldflächen bieten vielfältige Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Im Gebiet des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 124 befindet sich ein 900 m² großer öffentlicher Spielplatz.

Technische
Ver- und Ent-
sorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch die Anbindung an bereits bestehende Wohnsiedlungen und die Ausweitung des vorhandenen Leitungsnetzes sichergestellt werden:

- Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband
- Die Stromversorgung erfolgt durch das Niederspannungsnetz der EWE AG. Über den Bedarf einer zusätzlichen Transformatorstation für das Gebiet ist nichts bekannt.
- Die Gasversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der EWE Netz GmbH. Eine Erdgas-Hochdruckleitung der EWE Net GmbH liegt am südöstlichen Rand im Plangebiet innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche. Der Leitungsverlauf ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Erfordernisse entstehen hier nicht.
- Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oldenburg.
- Das unbelastete Oberflächenwasser wird dezentral auf den Grundstücken versickert. Das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen wird dem naturnah ausgebauten Regenrückhaltebereich im Norden des Plangebietes zugeführt und dort weitgehend versickert bzw. gedrosselt der Vorflut zugeführt. Ein Oberflächenentwässerungskonzept liegt vor⁸.

Die Belange der technischen Ver- und Entsorgung sind berücksichtigt.

3.6 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet liegt nordöstlich der *Schierbroker Straße (L 867)* im Nordwesten des Ortsteils Heide. Es liegt innerhalb der festgesetzten

8 Entwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 237 Ganderkesee, erstellt durch Ing. Büro Addicks, Oldenburg, 27.01.2013

Ortsdurchfahrt. In diesem Bereich gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h. Auf der südlichen Straßenseite befindet sich ein Fuß- und Radweg. Außerhalb des Ortsteiles führt die Landesstraße 867 in nordwestlicher Richtung nach Schierbrok / Bookholzberg, in südöstlicher Richtung nach Delmenhorst.

Abb 6

Blick auf die Schierbroker Straße (L 867; Plangebiet rechts)



Die Anbindung an die *Schierbroker Straße* erfolgt über eine neu anzulegende Planstraße, welche das gesamte Plangebiet erschließt. Ein Wendehammer bildet den Abschluss der Erschließungsstraße, welche eine Breite von 8 m aufweist. Vier 4m breite Stichstraßen zweigen von der Planstraße ab und erschließen

den die abseits der Planstraße liegenden Privatgrundstücke. Zwischen Wendehammer und der östlich gelegenen Straße *Am Remel* verläuft ein 3m breiter Fuß- und Radweg entlang der Waldflächen. Eine Abzweigung dieses Weges Richtung Norden ermöglicht eine Verbindung zur Straße *Zum Brook*. Ein weiterer Fuß- und Radweg verläuft entlang der *Schierbroker Straße* und sorgt für eine sichere und bequeme Verbindung zur nahegelegenen Bushaltestelle. Insgesamt beträgt die Verkehrsfläche (inkl. F+R) im Plangebiet rd. 3.040m², was etwa einen flächenmäßigen Anteil von 8 % ausmacht.

Abb 7

Blick auf Erschließungsweg (Plangebiet links)



Ein vorhandener Weg, der ebenfalls von der *Schierbroker Straße* abzweigt und das bestehende Wohnhaus Nr. 112 erschließt, bleibt erhalten und dient weiterhin der Erschließung dieser Häuserzeile. Für das Wohnhaus Nr. 112 auf dem Flurstück 133/5 ist im Grundbuch ein

Überwegungsrecht eingetragen. Neue Plan- oder Regelungserfordernisse im Zuge der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ergeben sich hier somit nicht.

Abb 8

Erschließungsschema



Bei diesem Erschließungsschema erhält das Wohngebiet lediglich eine Zufahrt auf die *Schierbroker Straße* (L 867). Dies gewährleistet einen weitestgehend störungsfreien Verkehrsfluss auf der Landesstraße sowie die Berücksichtigung sicherheitstechnischer Aspekte. Vorbedingungen für einen potentiellen Ver-

kehrsanschluss an die südöstlich liegende Wohnbebauung und ihrer Erschließungsstraße *Am Remel* sind berücksichtigt.

ÖPNV

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs (Buslinien 242/245). Mobilität zwischen den Ortsteilen ist dadurch gegeben. Der nahegelegene Haltepunkt im Ortsteil Hoykenkamp sorgt für eine gute Bahnverbindung zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren (Bremen, Oldenburg).

4 Inhalte der Neuauftellung

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde folgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Erläuterungen zu den Inhalten

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete (WA) sowie ein Mischgebiet (MI) und Flächen für Wald vorgesehen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in den Wohngebieten nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung § 1). Für diese Zwecke befinden sich ausreichend Bauflächen im Bereich des Gemeindezentrums.

Ausgeschlossen sind weiter alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da der Charakter der bestehenden hochwertigen Wohngebiete in Heide / Ganderkesee weiter fortgesetzt werden soll. In diesem Sinne sind auch jegliche Vergnügungsstätten gemäß § 4a (3) Nr.2 BauNVO in dem Mischgebiet unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Dass es zu keiner unverträglichen Zunahme an Einwohnern im Siedlungsbereich und insbesondere mit Blick auf die Eingliederung in die bestehenden Baustrukturen kommt, wird durch die Begrenzung auf maximal eine Wohneinheit pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte (siehe textliche Festsetzung § 2) gestützt.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) liegt in dem allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie dem Mischgebiet bei 0,25. Dies wird dem typischen Charakter von Wohnsiedlungen im ländlichen Raum gerecht. Die Grundflächenzahl darf in allen Wohngebieten (WA1 und WA2) für Garagen und Nebengebäude etc. um bis zu 60 % überschritten werden (siehe textliche Festsetzung § 3). Somit ist beispielsweise auch die Unterbringung von zwei PKW auf den Baugrundstücken problemlos möglich. Um einer Benachteiligung der Grundstücke in den Wohngebieten WA1– hier ist die Wohnnutzung im Obergeschoss aus Gründen des Lärmschutzes ausgeschlossen - bezüglich der Flächenausnutzung entgegenzuwirken, wird hier eine leicht angehobene Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Baugebiet über Baugrenzen definiert. Damit wird sichergestellt, dass zu Altbaumbeständen, den neuen Waldflächen, den Straßenverkehrsflächen sowie zu bestehenden Wohngebäuden genügend Abstand eingehalten wird. Die Bauteppiche lassen dabei einen größtmöglichen Spielraum für die Stellung der Gebäude. Auf den Grundstücken



ist damit eine optimale Ausrichtung und Besonnung der Wohngebäude möglich.

Bauweise

Die Bebauung soll in offener Bauweise (o) erfolgen. Erlaubt sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED). Die Wohngebäude dürfen nur ein Vollgeschoss besitzen (I). Für Einfamilienhäuser ist die Mindestgröße des Baugrundstücks auf 700 m², für Doppelhaushälften auf 350 m² (je Doppelhaushälfte) festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 4). Diese Festsetzungen gewährleisten die Wahrung eines aufgelockerten ländlichen Siedlungscharakters.

Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der *Schierbroker Straße* aus. Eine Planstraße führt von der *Schierbroker Straße* in Richtung Nordosten in das Plangebiet. Mit einem Wendehammer und vier Stichstraßen versehen, erschließt sie die gesamte Wohnsiedlung. Die Planstraße hat eine Profilbreite von 8 m. Der Wendehammer hat einen Durchmesser von 22 m. Die Erschließung der Bestandsgebäude entlang der *Schierbroker Straße* ist weiterhin durch privatrechtliche Regelungen gesichert. Verkehrsflächen werden hier nicht vorgesehen.

Ergänzt wird das Erschließungssystem durch zwei Fuß- und Radwege. Ein 3m breiter Weg führt durch die Waldflächen auf die südöstlich gelegene Straße *Am Remel* sowie auf die nördlich gelegene Straße *Zum Brook*. Ein weiterer, 2m breiter Weg führt entlang der *Schierbroker Straße* zum südwestlich gelegenen Wohngebiet *Remelskamp*.

Gemäß den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung sind je Einfamilienhaus 1-2 Autoeinstellplätze als Richtzahl erforderlich. Diese notwendigen Stellplätze können und sollen infolge der gewählten Grundstücksgrößen in der Regel auf den Baugrundstücken selbst errichtet werden. Die gewählte Breite der Straßenverkehrsflächen erlaubt es nur gelegentlich Fahrzeuge im Straßenraum abzustellen, jedoch keine notwendigen Einstellplätze einzurichten. Stellplatzflächen sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

**Immissions-
schutz /
Schallschutz**

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird die Errichtung von Lärmschutzanlagen entlang der *Schierbroker Straße* und der nordwestlichen Plangebietsgrenze festgelegt (siehe textliche Festsetzung § 5.1 und § 5.2). Zum Schutz der künftigen Bewohner sind innerhalb der an Lärmquellen grenzenden Wohngebiete WA1 Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses unzulässig (siehe textliche Festsetzung § 5.3).

**Grünflächen /
Wald / Kom-
pensationsflä-
chen**

Entlang der *Schierbroker Straße* und der nordwestlichen Plangebietsgrenze werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Altbaumbestände und Heckenstrukturen in diesen Bereichen können so erhalten bleiben. Im Norden und im Nordosten des Plangebietes werden rd. 9.000m² Waldfläche festgesetzt. Ein Großteil muss neu aufgeforstet werden. Vorgesehen ist das Anpflanzen von Eichen und Buchen. Ein solcher Mischwald gilt als potentielle natürliche Vegeta-

tion in dieser Landschaft. Somit sind die Waldflächen naturschutzfachlich hoch einzuschätzen und sorgen gemeinsam mit der Herstellung/Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen für eine ausreichende Kompensation der Eingriffe.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkung

§ 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind nicht zulässig (gem. § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 (2) und § 4 (3) BauNVO):

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

§ 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (gem. § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 (3) BauNVO):

Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
Anlagen für Verwaltungen;
Gartenbaubetriebe;
Tankstellen.

§ 1.3 In dem Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig (gem. § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 6 (2) BauNVO):

Tankstellen
Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO

§ 1.4 In dem Mischgebiet (MI) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (gem. § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 6 (3) BauNVO):

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der Gebietsteile, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Grundstücke mit Einzelhäusern müssen eine Mindestgröße von 700 m² einhalten. Für Grundstücke mit Doppelhäusern gilt eine Mindestgröße von 350 m² je Doppelhaushälfte. (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

§ 3 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sowie in dem Mischgebiet (MI) sind je 700 m² Grundstücksfläche bzw. 350 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

§ 4 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sowie im Mischgebiet (MI) durch die



in § 19 (4) Nr.1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen/ Stellplätze/ Zufahrten) um bis zu 60 % ist zulässig. (gem. § 19 (4) BauGB)

§ 5 Immissionsschutz

§ 5.1 Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen **LS -1** und **LS - 2** ist je eine Lärmschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 3 m zu errichten. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Landesstraße 867. (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 5.2 Auf der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen **LS - 3** ist eine Lärmschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 3 m zu errichten. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der nächstgelegenen Planstraße. (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 5.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1) sind Aufenthaltsräume (Ausnahme sind Sanitärräume, Hausarbeitsräume und Abstellräume) oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 6 Regenrückhaltung

§ 6.1 Das auf den privaten Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten (WA) anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. (gem. § 9 (1) Nr. 20)

§ 6.2 In dem gekennzeichneten Bereich (RRB) innerhalb der Flächen für Wald ist die Herstellung eines Regenrückhaltebereichs zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 14)

§ 7 Natur und Landschaft

§ 7.1 Die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen.
(gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

§ 7.2 Auf den Flächen für Wald sind heimische Eichen- und Buchenarten als Hauptbaumarten zu pflanzen. Die Laubbäume sind als Heister mit einer Dichte von 2.000 Stück je Hektar anzupflanzen. Für die Entwicklung eines strukturreichen Mischwaldes ist das vereinzelte Anpflanzen weiterer heimischer Laubbaumarten (z.B. Bergahorn) zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

4.3 Rechtsgrundlagen - nachrichtliche Übernahmen - Hinweise

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Nachrichtliche Übernahmen

Der Verlauf der Erdgas-Hochdruckleitung „Steehufe – Heide DN 200 MOP 16“ der EWE-Netz GmbH ist in der Planzeichnung dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich gemäß § 22 (3) NAGBNatSCHG geschützte Wallhecken.

Hinweise

- Im Plangebiet muss aufgrund eines in unmittelbarer Nähe liegenden archäologischen Fundplatzes mit weiteren Funden ge-

rechnet werden. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG).

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 gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

- Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand **keine Verdachtsfläche** vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.
- Das Plangebiet grenzt an **landwirtschaftliche Flächen**. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.
- Bei der Berechnung der **überbaubaren Grundstücksfläche** sind die auf diesem Grundstück festgesetzten privaten Grünflächen mit heranzuziehen.

Im Plangebiet verläuft die **Erdgas-Hochdruckleitung** „Steehufe – Heide DN 200 MOP 16“. Die Schutzanweisungen des Leitungsträgers EWE Netz GmbH sind zu beachten.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt rd.	Ca. 36.470m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	17.100m ²
Mischgebiet (MI)	2.600m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße, Stiche und tlw. Am Remel)	2.140m ²



Verkehrsflächen (Fuß-und Radwege)	900m ²
Öffentliche Grünfläche (Baumreihe entlang Schierbroker Straße)	300m ²
Öffentliche Grünfläche (Lärmschutzanlage)	450m ²
Private Grünflächen (Lärmschutzanlage)	1.650m ²
Private Grünflächen (Landwirtschaft)	2.300m ²
Flächen für Wald	9.030m ²

6 Durchführung der Planungen

Die Plangebietsfläche befindet sich im Besitz mehrerer Privatpersonen. Bei einer baurechtlichen Genehmigung des Planvorhabens kann die Erschließung des Gebietes als gesichert gelten und insoweit ist eine zügige Umsetzung des Baugebietes möglich.



7 Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Verfahrens-
schritte im
zeitlichen
Überblick

06.04.2011	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB
07.11.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB
09.10. – 16.11.2012	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB
18.02. – 18.03.2103	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3(2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB
	Erneute öffentliche Auslegung des Planes
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

B Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht hat die ermittelten Umweltwirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Beschreibung und Bewertung dienen der sachgerechten Abwägung.

Die Abwägung der einzelnen Sachverhalte ist nicht im vorliegenden Umweltbericht, sondern in der Begründung enthalten.

Der vorliegende Umweltbericht gilt sowohl für die 112. Änderung des FNP als auch für den Bebauungsplan Nr. 237. Beide Planungen werden im Parallelverfahren nach § 8 BauGB durchgeführt.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Gemeinde Ganderkesee plant die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Ortsteiles Heide durch Entwicklung attraktiver Wohnbauflächen an der *Schierbroker Straße* (L 867). Zugleich sollen kleinere Bereiche mit bestehender Bausubstanz baurechtlich mit beordnet werden.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Wassergesetzgebung ist im vorliegenden Fall auch die Eingriffsregelung des § 1a BauGB beachtlich, da es sich auch um die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt.

- Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurden schalltechnische Untersuchungen zu den Auswirkungen des Gewerbelärms⁹ von den umliegenden Gewerbebetrieben sowie zu den Auswirkungen des Verkehrslärms¹⁰ auf der Landesstraße durchgeführt.

9 Schalltechnischer Bericht zur Bauvoranfrage der Fa. H. Wurthmann, Schierbroker Straße 134, 27777 Ganderkesee mit Ergänzung (Gewerbebelastung insgesamt), erstellt durch TÜV Nord, Bremen, 21.10.2011

10 Schalltechnische Berechnung zum Bebauungsplan Nr. 237 Gemeinde Ganderkesee – Verkehrslärm durch die Landesstraße 867 – erstellt durch Dr. Dipl. Ing. U. Schneider – P3 Planungsteam GbRmbH, Oldenburg, 12.11.2012

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat die Ausbreitung von Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Betriebe untersucht¹¹.
- Für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers infolge der Versiegelung ist ein Oberflächenentwässerungskonzept¹² erstellt worden.
- Im Rahmen der Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes wurde im Plangebiet eine **Bodenuntersuchung**¹³ durchgeführt.

Gebot des
sparsamen
Umgangs mit
Grund und
Boden

Die einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen fordern zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf. Die Entwicklung des Plangebietes stellt eine notwendige Baulandausweisung für die Gemeinde Ganderkesee im Ortsteil Heide dar. Der Standort ist ohne geeignete Alternative. Durch eine Begrenzung der Flächen auf das mindestens notwendige Maß wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Aussagen der
Fachpläne

Im Geltungsbereich der Planung wurden folgende Fachplanungen überprüft:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke und Biosphärenreservate: - Sind nicht betroffen;
- Niedersächsisches Landschaftsprogramm (1989): - Schutzwürdige Ökosysteme kommen im Plangebiet nicht vor;
- Landschaftsrahmenplan (LRP)¹⁴ des Landkreises Oldenburg (März 1995): - Geschützte oder schutzwürdige Bereiche von Natur und Landschaft liegen nicht im Plangebiet.
- Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee (1991): - Im Plangebiet sind keine besonderen und schutzwürdigen Bereiche von Natur und Landschaft vorhanden.
- Schutzgebietsdarstellungen: - Keine innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt direkt angrenzend zum Naturpark *Wildeshauser Geest*, der durch die südlich vom Plangebiet verlaufende Landesstraße 867 (Schierbroker Straße) begrenzt wird.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

¹¹ LWK Niedersachsen, Prüfung von Geruchseinwirkungen landwirtschaftlicher Betriebe für die Gemeinde Ganderkesee, Dr. Kuhnt, 29.08.2011

¹² Entwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 237 Ganderkesee, erstellt durch Ing. Büro Addicks, Oldenburg, 27.01.2013

¹³ Befund zur Bodenuntersuchung – Baugebiet Heide Remel-Brook, Ganderkesee; erstellt durch Erdbaulabor Strube, Sandhatten, 19.09.2012

¹⁴ Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg – Untere Naturschutzbehörde – 30.03.1995



Das Plangebiet besteht größtenteils aus Grünland-Einsaat-Flächen. Die *Schierbroker Straße* (L 867) verläuft entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze. Parallel zur *Schierbroker Straße* sowie am nordwestlichen Rand des Plangebietes stehen Baumreihen. Sie bestehen überwiegend aus alten Eichen und rahmen das Plangebiet landschaftlich ein. Im Südosten des Plangebietes befinden sich drei private Bestandsimmobilien, welche zu Wohnzwecken genutzt werden. Nordöstlich dieser Wohnhäuser liegt ein parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand, an welches südöstlich eine private Grünfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung anschließt.

Am 02.08.2012 sowie am 05.10.2012 ist das Plangebiet besichtigt worden. Der Bestand wurde aufgenommen und dokumentiert.

Abb 9

Bestandsaufnahme



Schutzgut Mensch

Immissionen
Landwirt-
schaft

Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Sie werden als Grün- und Ackerland genutzt. Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Nördlich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Putenhaltung in etwa 300m Entfernung. Laut Geruchsimmissionsrichtlinien darf die Jahres-Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden in Wohngebieten die Zehn-Prozentmarke nicht überschreiten. Ein Geruchsgutachten¹⁵ der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ergibt, dass dieser Wert im größten Teil des Plangebietes eingehalten wird.

¹⁵ LWK Niedersachsen, Prüfung von Geruchseinwirkungen landwirtschaftlicher Betriebe, AbelSchierbrokPlan1, Jahres-Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden, Dr. Kuhnt, 29.08.2011

Abb 10

Stallanlage nördlich des Plangebietes



Im Nordwesten des Plangebietes wird der Wert um ein Promille überschritten. Das Planvorhaben sieht in diesem Bereich jedoch eine Waldfläche vor. Die Aufforstung in diesem Bereich trägt zusätzlich zur Minimierung der Geruchsbelastung bei. In

die Berechnungen ist diese Pufferzone bisher nicht eingeflossen, weshalb zu erwarten ist, dass die belästigungsrelevanten Geruchsstunden in den geplanten Wohngebieten deutlich abnehmen werden. Umgekehrt ist durch das Planvorhaben keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Hofstelle in ihrer Entwicklung absehbar. In Richtung Plangebiet müssen Erweiterungsmaßnahmen mit den Belangen schon vorhandener Wohngebiete sowie vereinzelter Wohnhäuser in naher Umgebung des Betriebes abgestimmt werden. Erweiterungsmaßnahmen können ggf. nördlich in Richtung Moorgraben erfolgen.

Neben Geruchsimmissionen ist das Plangebiet auch von Lärmimmissionen betroffen. Verkehrsemissionen und Gewerbeemissionen werden gesondert betrachtet.

Gemäß DIN 18005-1 sollen folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Immissionen
Verkehr

Allgemeine Wohngebiete (WA)	Tags	55 dB(A)
	Nachts	45 dB(A) bei Verkehrslärm
Mischgebiete (MI)	Tags	60 dB(A)
	Nachts	50 dB(A) bei Verkehrslärm

Bei Einhaltung dieser obigen Orientierungswerte wird davon ausgegangen, dass keine wesentliche Störung von Aktivitäten der Menschen zu erwarten ist und dass damit eine städtebauliche Verträglichkeit der Nutzungen gegeben ist.

Das Plangebiet grenzt direkt an die Landesstraße 867 (Schierbroker Straße). Hier ist mit einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu rechnen. Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung ist durchgeführt worden¹⁶.

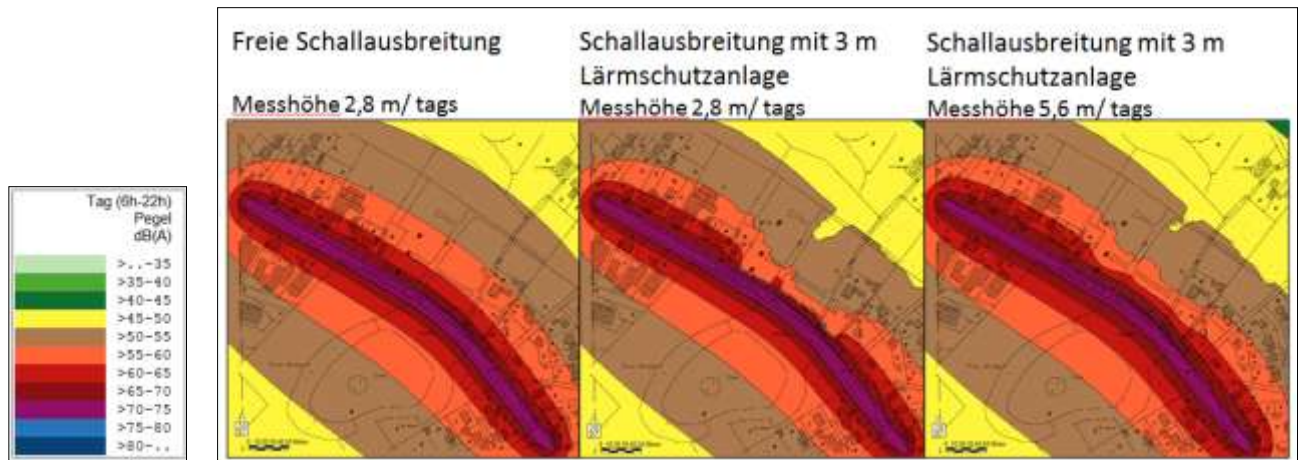
¹⁶ Schalltechnische Berechnung zum Bebauungsplan Nr.237 „Heide – Nördlich Schierbroker Straße / westlich Am Remel“- Verkehrslärm durch die L 867, P3 Planungsteam GbRmbH, , Oldenburg, 30.10.2012



Bei freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 in großen Bereichen des Plangebietes sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Im Rahmen der Untersuchung sind daher Varianten mit Lärmschutzvorrichtungen gerechnet worden.

Abb 11

Schallausbreitung Verkehrslärm Variantenvergleich



Die obige Abbildung zeigt einen Vergleich der gerechneten Varianten zur Schallausbreitung des Verkehrslärms. Die Zahlen der Verkehrsbelastung beziehen sich auf aktuelle Angaben der Landesstraßenbaubehörde Niedersachsen. Gerechnet wurde mit einem LKW-Anteil von 15 % tags und 10 % nachts. Damit werden potentielle Entwicklungen im Gewerbebereich rund um Heide / Hoykenkamp in die Untersuchung mit einbezogen.

Die Graphiken belegen, dass trotz aktiver Schallschutzmaßnahmen (3m hohe Lärmschutzanlage) die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im südlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Landesstraße, überschritten werden. Bei einer Messhöhe von 2,80m liegen die Pegelwerte in diesen Bereichen am Tage jedoch unter 60 dB(A). Ein solches Geräuschniveau ist vergleichbar mit der Schallbelastung für Wohnnutzungen in Mischgebieten. Die schalltechnische Berechnung belegt, dass bei einer lediglich 2m hohen Lärmschutzeinrichtung die Schall-Pegelwerte in dieser Höhe im selben Bereich 60 dB(A) merklich überschreiten.

Gemessen in einer Höhe von 5,60m (1. Obergeschoss) sind in einem Korridor von rund 22m nördlich der Lärmschutzanlage deutlich höhere Schall-Pegelwerte von bis zu 65 dB(A) zu verzeichnen.

Es wird daher empfohlen bautechnische Maßnahmen für den Schallschutz an den Wohngebäuden vorzusehen oder Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses in den belasteten Bereichen auszu-schließen. Vorrangig wird jedoch die Errichtung einer 3m hohen Lärmschutzanlage entlang der *Schierbroker Straße* als aktive Schallschutzmaßnahme angeraten.

Immissionen
Gewerbe

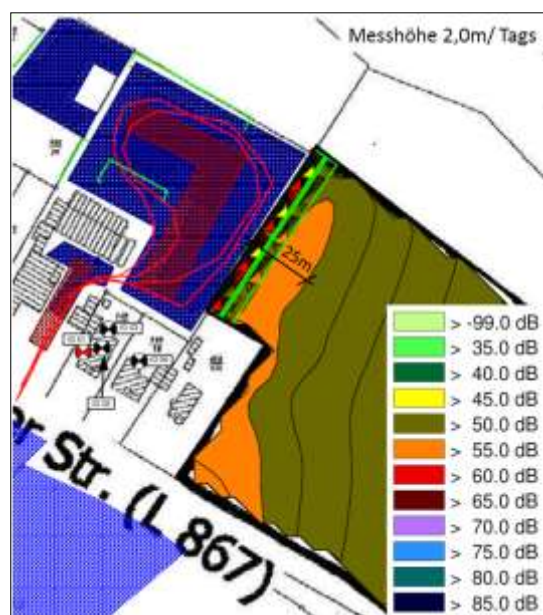
Zur Beeinträchtigung durch Lärm tragen auch die benachbarten Gewerbeflächen, insbesondere der nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbebetrieb, bei. Im Rahmen der Planung für die

Erweiterung des nordwestlich angrenzenden Betriebes Richtung Norden ist ein schalltechnisches Gutachten¹⁷ erstellt worden.

Berechnungen des Gutachtens zufolge, wird der schalltechnische Orientierungswert (nach DIN 18005-1) für allgemeine Wohngebiete (Tagsüber 55 dB(A)) bei einer Messhöhe von 2,0m bis zu einer Entfernung von etwa 25 m zur nordwestlichen Plangebietsgrenze überschritten. Bei dieser Berechnung sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines 3m hohen Lärmschutzwalls zugrunde gelegt worden. Messungen auf Höhe des 1. OG (5,60m) weisen eine noch stärkere Lärmausbreitung nach.

Abb 12

Übersicht aus dem Schallgutachten des TÜV-Nord⁹



Die nebenstehende Abbildung zeigt die Verbreitung der berechneten Lärmemissionen aller benachbarten Gewerbebetriebe tagsüber bei einer Messhöhe von 2,0m. Die Errichtung einer 3m hohen Lärmschutzvorrichtung entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist bereits berücksichtigt.

Gemessen in einer Höhe von 5,60m (1. Obergeschoss) sind in einem Korridor von rund 13m östlich der Lärmschutzanlage deutlich höhere Schall-

Pegelwerte von bis zu 65 dB(A) zu verzeichnen. Um den Schallschutzanforderungen für allgemeine Wohngebiete gerecht zu werden, wird die zusätzliche Verordnung passiver Schallschutzmaßnahmen angeraten. Analog zu schalltechnischen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm wird angeraten in den belasteten Bereichen bautechnische Maßnahmen für den Schallschutz an den Wohngebäuden vorzusehen oder Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses auszuschließen.

Vorrangig wird jedoch die Festsetzung einer 3m hohen Lärmschutzvorrichtung entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze empfohlen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus Grünland-Einsaat-Flächen. Die Baumreihen (vorwiegend alte Eichen) entlang der Schierbroker Straße sowie dem nordwestlichen und nordöstlichen

Biotoptypen

¹⁷ Schalltechnischer Bericht zur Bauvoranfrage der Fa. H. Wurthmann, Schierbroker Straße 134, 27777 Ganderkesee mit Ergänzung (Gewerbebelastung insgesamt), erstellt durch TÜV Nord, Bremen, 21.10.2011

Plangebietsrand bleiben weitestgehend von der Planung unberührt. Heckenstrukturen im Südwesten und Nordosten des Plangebietes bleiben als besonders schützenswerte Bereiche ebenfalls erhalten. Der Erhalt der Altbaumbestände inmitten des Plangebiets (parkähnliches Grundstück) wird aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen.

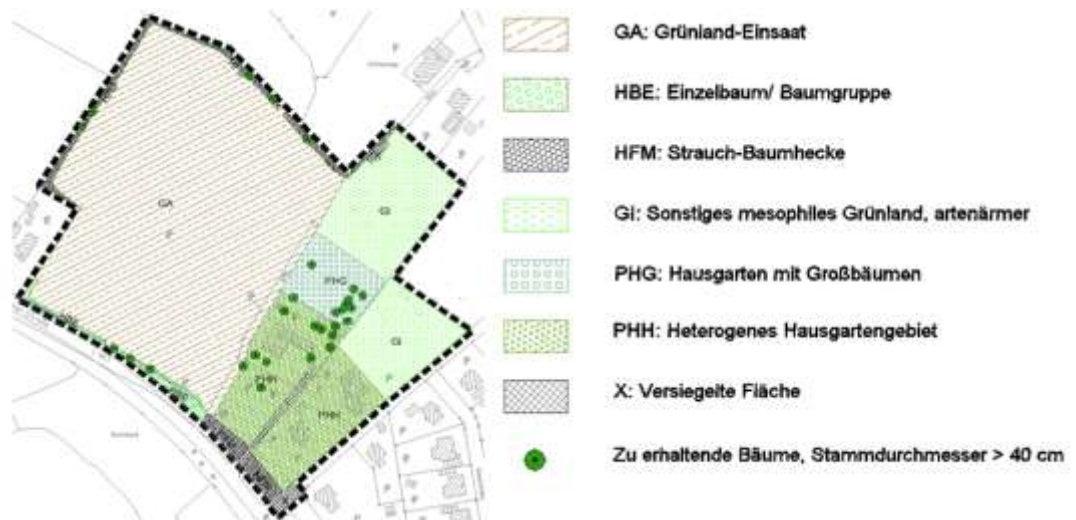
Hinsichtlich der Biotoptypen stellt der Landschaftsrahmenplan Oldenburg für 1995 im Wesentlichen Grünlandflächen fest. Auch in der aktuellen Bestandsaufnahme (August 2012) bestätigt sich diese hauptsächliche Nutzung (Grünland-Einsaat).

Die folgende Übersicht (Abbildung Nr. 5 Biotoptypenkarte) gibt die Auflistung der vorkommenden Biotoptypen, ihre summarische Flächenausstattung und ihre Bewertung¹⁸ hinsichtlich der ökologischen Bedeutung wieder.

Die Siedlungsbebauung hat unweigerlich die Veränderung von Flora- und Faunahabitaten zur Folge. Das nachfolgende Bilanzierungsverfahren ermittelt, welcher Eingriff voraussichtlich durch die Planung zu erwarten ist. Bilanziert wurde nach dem Kompensationsmodell des niedersächsischen Städtetags.

Abb 13

Biotoptypenkarte



Bewertung der Fläche vor dem Eingriff

Biotoptyp / Nutzung	Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Grünland-Einsaat	GA	21.390	1,0	21.390
Artenarmes Grünland	GI	5.930	2,0	11.860
Einzelbaum / Baumgruppe	HBE	460	3,0	1.380
Strauch-Baumhecke	HFM	1.200	3,0	3.600
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	1.660	2,0	3.320
Heterogenes Hausgartengebiet	PHH	5.440	1,0	5.440
Versiegelte Fläche / unbegrünte Gebäude	X	60	0,0	0,0

¹⁸ Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Olaf von Drachenfels, März 2011

Versiegelte Fläche / Verkehrsflächen	X	330	0,0	0,0
Summen		36.470		46.990

Folgende Eingriffe sind geplant: Das Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von rd. 36.470 m². Für die Entwicklung des Wohngebietes werden rd. 17.100m² Wohnbaufläche hergestellt, die zu 25% und in Teilbereichen zu 30 % versiegelt werden können. Überschreitungen für Nebenanlagen sind auf maximal 60% der Grundflächenzahl begrenzt. Insgesamt werden rd. 2.800m² versiegelte Verkehrsflächen neu angelegt. Dies entspricht etwa 8 % der Plangebietsfläche. Entlang der *Schierbroker Straße* sowie der nordwestlichen Plangebietsgrenze werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Vorhandene Gehölzstrukturen können auf diesen Flächen erhalten werden. Die Erstellung der festgesetzten Lärmschutzanlagen erfolgt innerhalb dieser Grünflächen. In der Summe ergeben die Grünflächen rd. 4.700m².

Minimierung

Waldflächen von rd. 9.000 m² werden im Norden und Nordosten des Plangebietes als Ausgleichsflächen aufgeforstet. Dieser neue Biotop-typ im Plangebiet ermöglicht die Entwicklung diverser neuer und unterschiedlicher Faunahabitate. Auch das kleinklimatische Gefüge im Siedlungsraum wird durch den zusätzlichen Baumbestand positiv beeinflusst. Die Altbaumbestände innerhalb des Wohngebietes (park-ähnliches Grundstück) werden in die Waldflächen aufgenommen und können somit im Zuge der Wohngebietsentwicklung erhalten bleiben.

Die Grundwasserspense wird durch die Versickerung auf den Privatgrundstücken sowie einer naturnahen Regenrückhaltung, voraussichtlich innerhalb der Waldflächen, und die von dort gedrosselte Zuführung in die benachbarte Vorflut (Randgraben) nicht wesentlich verändert.

Die ortsbildprägenden Baumreihen im Plangebiet werden erhalten, womit ggf. vorhandene Brut- und Nistplätze der Avifauna nicht nachteilig berührt werden.

Eingriff

Nachfolgend sind die Wertigkeiten der betroffenen Flächen nach geplantem Baurecht bilanziert:

Bewertung der Fläche nach dem Eingriff

Biotoptyp / Nutzung	Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2 (GRZ 0,3 + 60 % Überschreitung)	X	2.338	0,0	0,0
	PZA	2.532	1,0	2.532
Allgemeines Wohngebiet WA3 (GRZ 0,25 + 60 % Überschreitung)	X	4.892	0,0	0,0
	PZA	7.338	1,0	7.338
Mischgebiet MI (GRZ 0,25 + 60 % Überschreitung)	X	1.040	0,0	0,0
	PZA	1.560	1,0	1.560
Private Grünfläche / Landwirtschaft	GI	2.300	2,0	4.600



Private Grünfläche / Strauch-Baumhecke	HFM	190	3,0	570
Private Grünfläche / Lärmschutzanlage	BRU	1.470	2,0	2.940
Öffentliche Grünfläche / Lärmschutzanlage	BRU	440	2,0	880
Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün	HBE	300	3,0	900
Mesophiler Eichen-Hainbuchen-Mischwald	WC	9.030	3,0	27.090
Versiegelte Flächen / Planstraße	X	2.000	0,0	0,0
Versiegelte Flächen / Fuß- und Radweg	X	870	0,0	0,0
Versiegelte Flächen / Privatzufahrt	X	30	0,0	0,0
Versiegelte Flächen / Öffentliche Straße	X	140	0,0	0,0
Summen		36.470		48.410

Saldo der Bewertung vor / nach dem Eingriff

Flächenwert	
Vor dem Eingriff	46.990
Nach dem Eingriff	48.410
Saldo	+ 1.420

Die Gegenüberstellung der Wertigkeiten vor und nach geplantem Baurecht zeigt, dass sich ein Plus von insgesamt 1.420 Wertpunkten ergibt. Somit werden die im Rahmen des Planvorhabens vorgenommenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig innerhalb der Plangebietsgrenze kompensiert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob die Planung mit den gesetzlichen Grundlagen des Speziellen Artenschutzes vereinbar ist. Bei den artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um zwingendes Recht, das nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG untersagen zwar nur konkrete Handlungen und nicht planerische Festsetzungen. Sollten jedoch einer zukünftigen Umsetzung von Vorhaben voraussichtlich artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen, so wäre die Planung ggf. nichtig. Es ist deshalb zu beurteilen, ob das Plangebiet möglicherweise Lebensraum für streng geschützte oder besonders geschützte Arten bietet.

Die Aussagen zu den vorkommenden Arten können auf Grundlage der vorliegenden Informationen, der Bestandsbegehung und der vorfindlichen Habitatstrukturen abgeleitet werden.

Flora: Im Plangebiet sind keine gemäß § 7 BNatSchG geschützten Pflanzenarten erfasst worden. Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG sind damit nicht gegeben.

Fauna: Als wichtige Artengruppen hinsichtlich der vorfindlichen Habitatstrukturen im Plangebiet sind die Avifauna, Fledermäuse sowie Amphibien in den südlich und nördlich / nordwestlich benachbarten Seen und Gräben (Randgraben / Privatseen) zu benennen. Ein nahgelegener Privatsee im Süden wird durch die Schierbroker Straße vom Plangebiet abgegrenzt. Die Entfernung zu einem weiteren Privatsee im Nordwesten beträgt rd. 350m. Der Randgraben liegt nördlich in unmittelbarer Nähe zu den festgesetzten Waldflächen.

Prüfgang – Vögel: Insbesondere die teilweise mit Hecken durchsetzten säumenden Baumreihen am westlichen, südlichen sowie nördlichen Rand des Plangebietes können Funktionen als Brut- und Nahrungshabitate für Vogelarten haben, die üblicherweise und weit verbreitet in solchen Habitaten vorkommen. Alle europäischen Vogelarten gelten dabei als geschützt. Durch die Planung werden die Gehölze jedoch nicht entfernt, sondern sogar in Teilen erweitert (rd. 9.000m² Waldfläche). Die Nutzung der Flächen wird geringe Auswirkungen auf entsprechende Habitate haben, die sich dort trotz des vorhandenen Straßenverkehrs der L 867 und betrieblicher Abläufe des nordwestlich angrenzenden Gewerbebetriebes befinden. Der Verlust von Nahrungshabitaten durch Überbauung der Grünland-Einsaat-Fläche kann in der unmittelbar angrenzenden weiträumigen Agrarlandschaft mit zahlreichen ähnlichen Habitaten ausgeglichen werden.

Prüfgang – Fledermäuse: Im Plangebiet ist infolge der Habitatstrukturen und der Altimmobilienbestände mit dem Vorkommen verschiedener geschützter Fledermausarten zu rechnen. Die Planung wird jedoch weder Quartiere der Fledermäuse zerstören noch erhebliche Einwirkungen auf bedeutende Jagdgebiete oder Flugschneisen haben und damit die Population im Gebiet gefährden.

Prüfgang – Amphibien: Sowohl südlich wie auch nördlich und nordwestlich finden sich – außerhalb des Plangebietes – Privatseen, Teiche und Grabenstrukturen, die als Habitate für geschützte Amphibien dienen können. Durch die Entfernung zum Plangebiet sind aber nachteilige Einwirkungen auf diese Arten oder deren Population nicht zu befürchten. Gegebenenfalls vorhandene Verbindungsbereiche zwischen den Habitaten sind durch den Verlauf der Landesstraße 867 bereits erheblich gestört. Es ist nicht anzunehmen, dass die Entwicklung einer Wohnsiedlung einer möglichen Amphibienwanderung in verstärkter Form entgegenwirkt. Durch die notwendige Anlage eines Regenrückhaltebereichs im Plangebiet sind sogar neue amphihiengerechte Biotop zu erwarten.

In der Zusammenschau werden keine Verbotstatbestände des BNatSchG berührt, denn es werden keine geschützten Tiere verletzt oder getötet (Tötungsverbot, § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG). Es werden auch keine geschützten Tiere während der Brut-, Ruhe- und Wanderzeiten erheblich gestört (Störungsverbot, § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

und es werden durch die Planung auch keine Lebensräume geschützter Arten zerstört (Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG).

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region des Weser-Aller-Flachlandes und in der Haupteinheit der Thedinghäuser Vorgeest. Die Landschaftseinheit wird als *Delmenhorster Talsandplatte* bezeichnet.

Die Landschaft ist eine gehölz- und strukturreiche, mit kleinen Wäldern, Gehölzreihen und Wallhecken durchzogene Kulturlandschaft. Es herrschen intensiv genutzte Grünlandflächen vor. Reihendörfer und Einzelgehöfte bestimmen das Siedlungsbild.¹⁹ Im Laufe der letzten zwei Jahrzehnte sind einige Neubauwohngebiete und Gewerbegebiete innerhalb des Ortsgefüges entstanden. Die Siedlungsbereiche sind insgesamt von einem hochwertigen Landschaftsraum umgeben. Der Naturpark Wildeshauser Geest grenzt südlich an die Schierbroker Straße. Östlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet Hasbruch. Im Norden breiten sich weiträumig Grünlandflächen, Ackerlandflächen und diverse Landschaftsschutzgebiete bis zum Weserufer aus.

Schutzgut Boden

Der Boden des Plangebietes wird der Sandigen Geest zugeschrieben. Diese weist neben feuchten, grundwasserbeeinflussten Sandböden auch trockene Sandböden auf. Je nach Grundwassereinfluss haben sich hier Gleye, Gley-Podsole, Pseudogley-Podsole, Podsol-Braunerden oder Anmoorgleye ausgebildet. Im Plangebiet herrscht der Bodentyp Pseudogley-Podsole vor. Der basenarme Boden weist aufgrund der meist guten Wasserversorgung ein mittleres Ertragspotential für die Landwirtschaft auf. Grünlandnutzung wiegt auf solchen Böden vor. Bei aufgegebenen Landwirtschaft sind oft Wälder vorhanden.²⁰

Das Erdbaulabor Strube hat eine Bodenuntersuchung²¹ im Plangebiet vorgenommen. Folgende Ergebnisse lieferte die Untersuchung: Unter einer 0,7 – 1,0 m tiefen Schicht aus sandig humosem Oberboden liegen überwiegend schwach schluffige, mittelsandige Feinsande, welche eine mitteldichte Lagerung aufweisen. Der humose Oberboden ist der Bodenklasse 1, die Sande sind der Bodenklasse 3 (leicht lösbar) zuzurechnen (gemäß DIN 18300).

Die Planung stellt einen erheblichen Eingriff in die Bodenfunktionen dar. Durch Versiegelungen wird auf großen Flächen Lebensraum für Flora und Fauna zerstört. Die Kompensationsmaßnahmen für das

19 Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg, Landschaftseinheiten– Untere Naturschutzbehörde – 30.03.1995

20 Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg, Bodentypen– Untere Naturschutzbehörde – 30.03.1995

21 Befund zur Bodenuntersuchung – Baugebiet Heide Remel-Brook, Ganderkesee; erstellt durch Erdbaulabor Strube, Sandhatten, 19.09.2012



Plangebiet beziehen sich somit zu einem großen Teil auf das Schutzgut Boden.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Generell gilt, dass bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bei der Erschließung oder Bebauung unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen ist.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Grundwasserkörper *Ochtum Lockergestein*. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet liegt bei 251 mm bis 300 mm pro Jahr.²² Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ist gering. Dennoch wird als Grundwasserschutzmaßnahme eine Nitratreduzierung angestrebt. Ab 2015 sind weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung infolge von Punktquellen aus dem Bereich Industrie / Gewerbe geplant, da der chemische Zustand bezüglich Nitrat-, Cadmium- und Pestizidbelastung als nicht gut bewertet wird.²³ Im Rahmen der Bodenuntersuchung²⁴ wurde ein Grundwasserpegel zwischen 1,0 m und 2,2 m unter Geländeoberfläche ermittelt.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. Auch sonstige Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet verlaufen keine Entwässerungsgräben, ein Großteil des Niederschlagwassers wird auf den Grünlandflächen zurückgehalten.

Das Gelände fällt von der *Schierbroker Straße* Richtung Norden um 2,0 m ab (an *Schierbroker Straße* 5,70 m NN, an nördlicher Plangebietsgrenze 3,70 m NN). Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird derzeit erstellt. Laut Bodenuntersuchung sind die Voraussetzungen für die Versickerung des Niederschlagwassers auf den privaten Grundstücken weitestgehend gegeben. Im Bereich der Aufforstung im Norden des Plangebietes ist die Herstellung eines naturnahen Regenrückhaltebereichs geplant. Dieser Retentionsraum kann das von den Straßenverkehrsflächen abgeleitete Oberflächenwasser aufnehmen und gedrosselt in die Vorflut leiten. Als Vorflut kann der im Norden des Plangebietes verlaufende Randgraben genutzt werden. Der Randgraben wird als Gewässer II. Ordnung geführt und unterliegt der Aufsicht des Ochtumer Wasserverbandes. Ein Oberflächenentwässerungskonzept liegt vor²⁵.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt zwischen Siedlungsflächen mit verändertem Lokalklima und einer Immissionsgrundbelastung.²⁶ Es dient keinem städtischen Ausgleich (Kalt- und Frischluftabfluss). Auch sonst sind keine klimatischen Besonderheiten zu verzeichnen. Prägend ist das Klima der offenen Flächen. Durch eine Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf

22 NIBIS Kartenserver, Geozentrum Hannover, Hydrogeologie, Stand 08.2012

23 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, interaktive Umweltkarte, Stand 08.2012

24 Befund zur Bodenuntersuchung – Baugebiet Heide Remel-Brook, Ganderkesee; erstellt durch Erdbaulabor Strube, Sandhatten, 19.09.2012

25 Entwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 237 Ganderkesee, erstellt durch Ing. Büro Addicks, Oldenburg, 27.01.2013

26 Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg, Klima und Luft– Untere Naturschutzbehörde – 30.03.1995



den versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Die neu entstehenden Hausgärten mit Baumpflanzungen sowie die Aufforstung und Erhaltung wertvoller Altbaumbestände im Gebiet können mögliche klein-klimatische Wirkungen jedoch erheblich mindern.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer relevanten Verstärkung oder Verminderung der vorgenannten Auswirkungen der Planung führen können, sind nicht bekannt. Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch Verkehrsgeräusche	••
Mensch	Abfallentsorgung	–
Pflanzen	Zerstörung von Lebensräumen	–
Tiere	Verlust von Lebensräumen	•
Ortsbild	Visuelle Beeinträchtigung	•
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	••
Wasser	Verlust an Sickerfläche für Oberflächenwasser	•
Klima / Luft	Kleinklimatische Veränderung	•
Kultur- / Sachgüter	Keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern	–
Wechselwirkungen	Keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	–
••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich		

2.2 Prognose

Bei Durchführung der Planung sind vorrangig die Schutzgüter Mensch (Lärmimmissionen) und Boden (Versiegelung) betroffen. Hier sind die Umweltauswirkungen erheblich, können aber durch geeignete Maßnahmen vermindert oder kompensiert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bislang noch freien Flächen weiterhin größtenteils in landwirtschaftlicher Nutzung. Die geplante Entwicklung des Ortsteils Heide und die Stabilisierung der dort vorhandenen Infrastruktur können nicht in der vorgesehenen Weise erfolgen.

3 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren
und Kenntnis-
lage

Die Umweltprüfung basiert auf den vorhandenen einschlägigen Planungsunterlagen des Landkreises (Landschaftsrahmenplan), der Gemeinde (FNP, Landschaftsplan), der Bestandsbegehung und dem

Maßnahmen
zur Überwa-
chung
(Monitoring)

einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerk. Unvollständige oder mangelnde Informationslagen wurden nicht festgestellt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden maßgeblich durch die Fachdienststellen der Gemeinde Ganderkesee überwacht. Alle Kompensationsmaßnahmen sowie die wesentlichen wasserrechtlichen Maßnahmen liegen auf Flächen innerhalb der Plangebietsgrenzen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags sichert der Erschließungsträger der Gemeinde zu, auf den im Plan festgesetzten Flächen für Wald entsprechende Aufforstungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Maßnahmen liegen im Interesse des Erschließungsträgers (Pufferzone zur Landwirtschaft, qualitative Siedlungsgestaltung etc.). Ein Monitoring seitens der Gemeinde wird daher als nicht zwingend erachtet.

Allgemein
verständliche
Zusammen-
fassung

Der Bebauungsplan Nr. 237 Heide „Nördlich der Schierbroker Straße / westlich Am Remel“ sowie im Parallelverfahren die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten im Ortsteil Heide vor. Dabei werden insbesondere landwirtschaftlich genutzte Grünland-Einsaat-Flächen beansprucht.

Als erhebliche umweltrelevante Einwirkungen für das Plangebiet sind Lärmimmissionen, verursacht durch Verkehr und Gewerbebetriebe, zu nennen. Hierzu wurden die zu erwartenden Belastungen ermittelt und Festsetzungen für den Bebauungsplan ausgesprochen (Lärmschutzanlagen). Laut Immissionsgutachten ist bei entsprechenden Schutzmaßnahmen eine Vereinbarkeit mit den Planungszielen der Gemeinde gegeben.

Ebenso wurden die Eingriffe in die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet. Insbesondere durch die zu erwartende Versiegelung durch Bauten und Straßen ergibt sich ein Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna sowie eine erhebliche Einschränkung der Bodenfunktionen. Die betroffenen Wertigkeiten können jedoch durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden.

C Anlagen

- Schalltechnischer Bericht zur Bauvoranfrage der Fa. H. Wurthmann, Schierbroker Straße 134, 27777 Ganderkesee; Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237, erstellt durch TÜV Nord, Bremen, 21.10.2011
- Schalltechnische Berechnung zum Bebauungsplan Nr.237 „Hoykenkamp – Nördlich Schierbroker Straße“- Verkehrslärm durch die L 867, P3 Planungsteam GbRmbH, Oldenburg, 30.10.2012
- LWK Niedersachsen, Prüfung von Geruchseinwirkungen landwirtschaftlicher Betriebe, AbelSchierbrokPlan1, Jahres-Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden, 29.08.2011



- Befund zur Bodenuntersuchung – Baugebiet Heide Remel-Brook, Ganderkesee; erstellt durch Erdbaulabor Strube, Sandhatten, 19.09.2012
- Entwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 237 Ganderkesee, erstellt durch Ing. Büro Addicks, Oldenburg, 27.01.2013

D Zusammenfassende Erklärung

Ziel der Planung

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Ganderkesee für eine weitere, angemessene städtebauliche Entwicklung der Ortsteile Sorge zu tragen. Die Gemeinde will mit der vorliegenden Planung hochwertiges Wohnbauland in attraktiver Lage bereitstellen. Zugleich will die Gemeinde mit der Entwicklung neuen Wohnbaulandes die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Ortsteile Heide und Hoykenkamp stabilisieren.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Seitens der Behörden und Träger öffentliche Belange sind folgende Hinweise und Bedenken bezüglich des Planvorhabens eingegangen:

- Leitungsträger: Im Plangebiet verläuft eine Hochdruck-Erdgasleitung;
Stellungnahme Gemeinde: Der Verlauf der Leitung wird nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.
- Denkmalpflege: Das Plangebiet ist im Vorfeld archäologisch zu untersuchen;
Stellungnahme Gemeinde: Das Plangebiet wird im Vorfeld durch das nds. Landesamt für Denkmalpflege prospektiert.
- Straßenbaubehörde: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines potenziellen Trassenkorridors für die Ortsumgehung Delmenhorst. Um Planungskonflikte zu vermeiden, ist das Vorhaben zurück zu stellen.
Stellungnahme Gemeinde: Die Gemeinde gewichtet ihre durch das Entwicklungskonzept vorbereitete und bereits seit Jahren vorgesehene Planungsabsicht der Bereitstellung von Wohnbauland, der Sicherung siedlungsstruktureller Ziele und der Stabilisierung/ Weiterentwicklung des Ortsteils Heide höher als die bisher nur öffentlich angekündigte Planungsprüfung einer potenziellen Trassenfindung zur möglichen Ortsumfahrung von Delmenhorst. Da eine für die Bauleitplanung beachtliche Festlegung bislang nicht getroffen wurde, ist der bisherige Konkretisierungsgrad lediglich als Planungs sondierung ohne rechtlich relevante Qualifizierung zu bewerten.

Seitens der Öffentlichkeit gab es Hinweise darauf die Belange der angrenzenden Betriebe (Gewerbe / Landwirtschaft) zu berücksichtigen sowie den Erhalt des Altbaumbestandes zu sichern.

Die Hinweise sind in der Planung berücksichtigt worden. Die umgebenden Betriebe werden durch das Wohngebiet in ihrer Entwicklung nicht wesentlich eingeschränkt. Bäume entlang der Plangebietsgrenzen bleiben weitgehend erhalten. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 80 cm über Festsetzungen gesichert. Der Großteil des Altbaumbestandes liegt innerhalb der Flächen für Wald und bleibt somit im Rahmen der Entwicklung des Wohngebietes unberührt.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Seitens der Behörden und Träger öffentliche Belange sind folgende Hinweise und Bedenken bezüglich des Planvorhabens eingegangen:

- DB Services Immobilien GmbH: Auf Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb wird vorsorglich hingewiesen.
Stellungnahme Gemeinde: Bei einer Entfernung von 380 m zum Plangebiet sind die Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb nicht belästigungsrelevant.
- EWE Netz GmbH: Auf Leitungstrassen innerhalb und im Bereich des Plangebiets wird hingewiesen. Schutzanweisungen werden übermittelt.
Stellungnahme Gemeinde: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Leitungsverlauf einer Erdgas-Hochdruckleitung ist nachrichtlich in der Flächennutzungsplanänderung übernommen.
- Forstamt Neuenburg: Die Aufforstungsmaßnahmen werden ausdrücklich begrüßt. Die Anzahl der zu pflanzenden Heister sollte überprüft werden. Durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten der Grundstückseigentümer entlang des Waldrandes kann sichergestellt werden, dass keine Schadensersatzansprüche durch herabfallende Äste etc. geltend gemacht werden können.
Stellungnahme Gemeinde: Bei der konkreten Aufforstungsplanung wird die Anzahl der zu pflanzenden Heister überprüft. Die zukünftigen Besitzer der an die Waldflächen angrenzenden Grundstücke können im Rahmen der Grundstücksvermittlungen auf eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu ihren Lasten hingewiesen.
- Industrie- und Handelskammer Oldenburg: Der Bau der B 212 wird als wirtschaftlich enorm wichtig betrachtet. Das Planvorhaben steht dem Bau der B 212 aufgrund seiner Lage möglicherweise entgegen. Zudem wird die Nähe der zu entwickeln-

den Wohngebiete zu bestehenden Gewerbegebieten kritisch betrachtet.

Stellungnahme Gemeinde: Die Gemeinde gewichtet im jetzigen Kenntnisstand der Trassenüberlegungen ihre städtebaulichen Ziele höher als das Erfordernis der Straßenbauverwaltung zur potentiellen Trassenfindung. Im Plangebiet werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. Die benachbarten Gewerbegebiete sind zudem immissionsrechtlich eingeschränkt und werden in Zukunft teilweise mit Grünflächen überplant.

- Landkreis Oldenburg / Bauordnungsamt: Um die redaktionelle Ergänzung von Hinweise und Festsetzungen bezüglich des Schutzes von Tieren und Pflanzen sowie der Löschwasserversorgung wird gebeten.

Stellungnahme Gemeinde: Die Löschwasserversorgung kann über die Versorgungsleitungen des OOWV sichergestellt werden. Ein Hinweis auf die Beachtung artenrechtlicher Bestimmungen bei Gehölzentfernungen oder Gebäudeabbrissen wurde in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Da das Plangebiet innerhalb eines potenziellen Trassenkorridors für die Ortsumgehung Delmenhorst (B 213) liegt, sollte das Planvorhaben zurückgestellt werden.

Stellungnahme Gemeinde: Nach jetzigem Verfahrensstand besteht kein der Raumordnung zu beachtender Belang. Die Gemeinde gewichtet im jetzigen Kenntnisstand der Trassenüberlegungen ihre städtebaulichen Ziele höher als das Erfordernis der Straßenbauverwaltung zur potentiellen Trassenfindung.

- Ochtumverband: Der Abstand eines nördlich verlaufenden Gewässers II. Ordnung zum Plangebiet beträgt 33,0 m. Ein Aufhöhung des Plangebiets sollte im Rahmen der Entwässerungsplanung in Erwägung gezogen werden. Die Hochwasserproblematik sollte ganzheitlich für den Bereich Ganderkesee – Heide/Brook betrachtet werden.

Stellungnahme Gemeinde: Im Bereich des Regenrückhaltebereichs wird das Plangebiet aufgefüllt. Aufgrund der Versickerung auf den Privatgrundstücken ist eine Verschärfung der Hochwasserproblematik durch die Entwicklung des Plangebietes nicht erkennbar.

Seitens der Öffentlichkeit sind folgende Hinweise und Bedenken bezüglich des Planvorhabens eingegangen:

Gegen die Aufnahme einiger Bestandsflächen in den Bebauungsplan wird sich seitens der Eigentümer verwehrt. Die geplanten Fuß- und Radwege, welche vom Plangebiet zu den Straßen *Zum Brook* und *Am Remel* führen sind von den Anwohnern nicht erwünscht. Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen.



Stellungnahme Gemeinde / Planänderung: Der Rat der Gemeinde beschließt den Geltungsbereich eines Bebauungsplans. In diesem Fall wird bei der Erschließung eines allgemeinen Wohngebietes aus städtebaulichen Gründen entschieden, angrenzende Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen. Der Fuß- und Radweg, welcher zur Straße *Am Remel* führt wird aufgrund fehlender Zustimmung durch die Grundstückseigentümer aus dem Bebauungsplan gestrichen. Ein Hinweis zu landwirtschaftlichen Immissionen ist bereits im Bebauungsplan Nr. 237 enthalten.

Gemeinde Ganderkesee

Gez. Gerken-Klaas / Bürgermeisterin

(Siegel)