

GEMEINDE GANDERKESEE

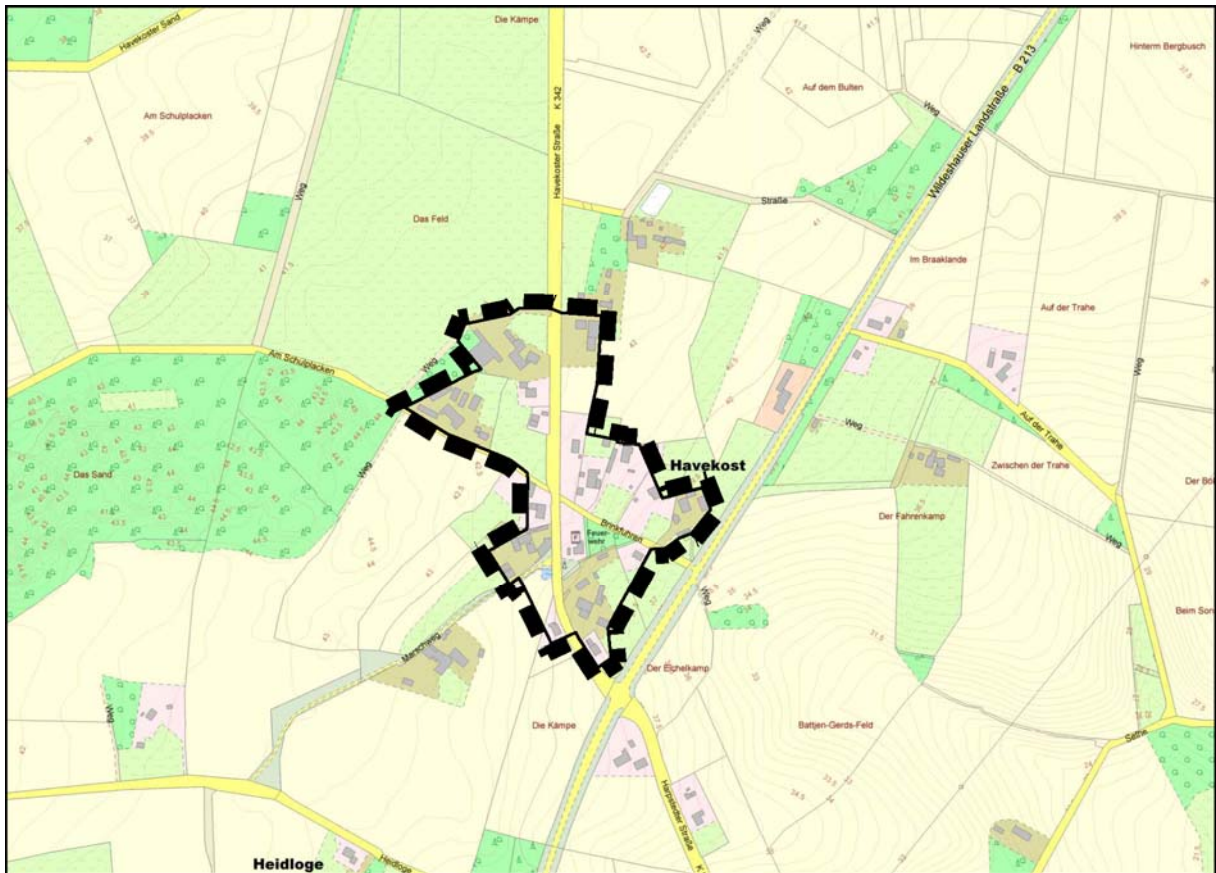
Satzung Nr. 32
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (Entwicklungssatzung)

„Havekost“

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnrnstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Verfahren	3
3	Lage und Bestand	4
4	Planungsvorgaben	5
5	Bauliche Nutzung	6
6	Örtliche Bauvorschriften	7
7	Grünordnerische Festsetzungen	7
8	Verkehr	8
9	Immissionen	9
10	Natur und Landschaft	11
11	Infrastruktur	13
12	Altlasten	14
13	Flächenbilanz	14
14	Hinweise	14
15	Verfahrensvermerke	15

Anhang

- Ausbreitung landwirtschaftlicher Immissionen
- 2 Berechnungsblätter Verkehrslärm

Bearbeitungsstand: ABSCHRIFT

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In den letzten Jahre lagen die Schwerpunkte der Ortsentwicklung in der Gemeinde Ganderkesee im Hauptort Ganderkesee und in den Ortsteilen, die eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie mit guter Verkehrsanbindung auch im Bereich des schienengebundenen ÖPNV aufweisen. In ihrer Ortsentwicklung und Bauleitplanung hat die Gemeinde diese Aspekte bei der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung vorrangig berücksichtigt

Während dieser Entwicklungszeit wurden aber auch aus den Ortschaften, die diese Entwicklungskriterien in nicht so ausgeprägtem Maße aufweisen, Stimmen nach der Bereitstellung von Baumöglichkeiten laut. Gerade für junge Familien aus dem Ort sollte es ermöglicht werden, ortsnahe zu bauen und dies bevorzugt als Neubau eines (meist) Einfamilienhauses. Daraus erhoffen sich die Dorfgemeinschaften eine Stärkung der früher oft selbstständigen Gemeinden.

Für die Ortschaft Havekost/Hengsterholz wurde im Vorfeld dieser Planung bei einer Untersuchung zur Ermittlung von möglichen Flächen für Wohnnutzung die unbebauten Bereiche in der Ortslage Havekost als mögliche Bauplätze herausgearbeitet. In der Gesamtschau von Havekost befindet sich hier ein Siedlungsschwerpunkt, der mit der Einrichtung der Freiwilligen Feuerwehr und der Bushaltestelle auch einen kleinen Ansatz von Versorgungsstruktur hat. Eine Qualität als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB ist aufgrund der örtlichen Strukturen für die relativ kleine Ortslage abzuleiten.

Zur Schaffung von Baurechten bietet sich hier die Anwendung der Entwicklungssatzung an (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) mit ergänzenden Festsetzungen sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften an.

2 VERFAHREN

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist gem. § 34 Abs. 5 BauGB, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.
- nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)

Wie die folgende Begründung und die parallel durchgeführte 115. Änderung des Flächennutzungsplanes zeigen, ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Satzung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.

Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts gebaut wurde. Bereichert wird das Ortsbild durch eine Vielzahl von Großgehölzen entlang der Straßen und auf den Grundstücken.

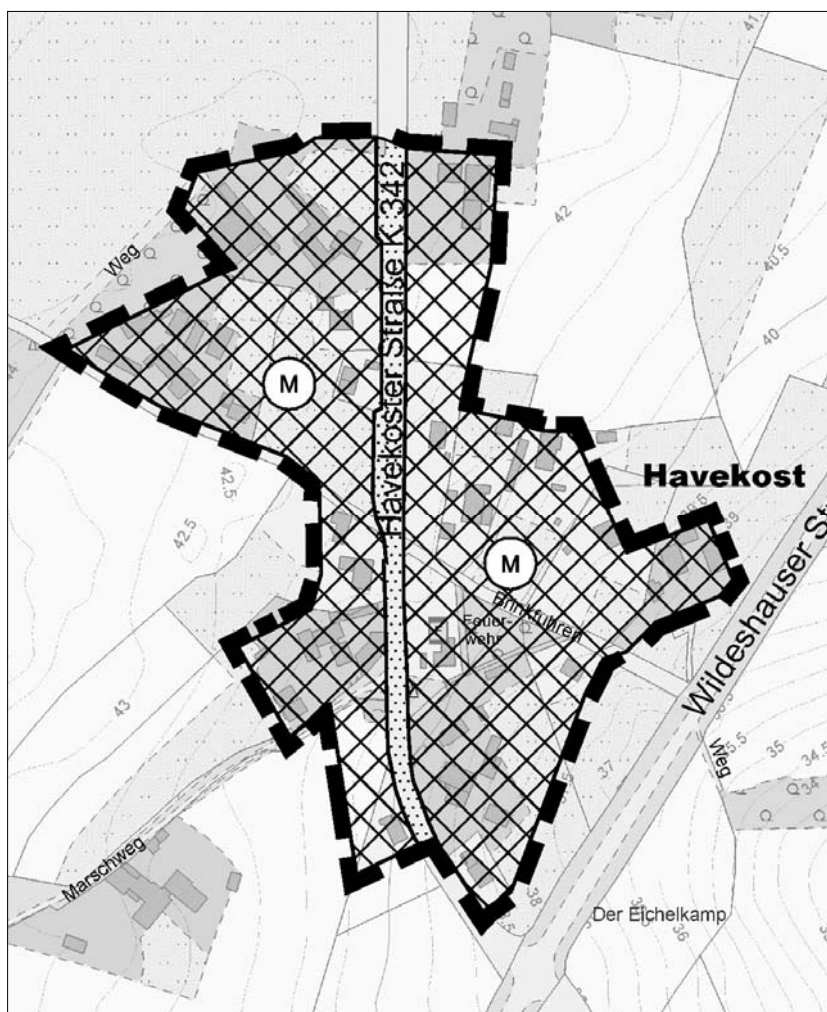
Neben der vorhandenen Bebauung trägt auch die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h zur Erscheinung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil bei, auch wenn dies bauplanungsrechtlich kein relevantes Kriterium ist.

4 PLANUNGSVORGABEN

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee wurde im Jahr 2002 wirksam. Die Ortslage von Havekost hat drin keine Bauflächendarstellung erhalten, sondern ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Vorbereitung einer baulichen Entwicklung und entsprechend dem örtlichen Erscheinungsbild als im Zusammenhang bebauter Ortsteil wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung der Satzung durch ein Änderungsverfahren als gemischte Baufläche dargestellt (115. Änderung).

115. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand Entwurf, ohne Maßstab)



5 BAULICHE NUTZUNG

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Entwicklungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB aufgenommen werden.

Die Umsetzung der Ziele und Zwecke der Planung können mit nur wenigen Festsetzungen erreicht werden, da nur einige Bauplätze für Wohnbebauung an dafür geeigneten Standorten im Ort geschaffen werden sollen. Dazu hat die Gemeinde 4 Bauplätze in den Satzungsbereich in Bereichen aufgenommen, die sich als Lücken im baulichen Zusammenhang darstellen. Da es das Ziel ist, die lockere Baustruktur in Havekost zu sichern, werden in diesen Lücken nur jeweils 1 – 2 Baumöglichkeiten geschaffen, die mit Baugrenzen festgesetzt werden. Mit den so angeordneten Baufenstern werden neue Wohnbaumöglichkeiten im Ort verteilt und der Eindruck eines neuen Wohnbaugebietes vermieden. Die Baufenster haben eine Abmessung von ca. 20 x 15 m. Es ist zu bemerken, dass in der engen Vorgabe der Baufenster indirekt bereits eine Vorgabe für das Maß der baulichen Nutzung wenigstens in der flächenmäßigen Ausdehnung vorgeben ist. In der Höhenentwicklung ist aber jeweils auf die bauliche Umgebung abzustellen. Daneben werden schraffiert die Bereiche festgesetzt, auf denen Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Damit wird erreicht, dass diese sich in der Nähe des Hauptgebäudes errichtet werden müssen und die Neubebauung sich als bauliche Einheit darstellt.

Auf der Havekoster Straße (K 342) ist in der Ortslage keine Ortsdurchfahrt nach Nds. Straßengesetz festgelegt. An dieser sog. freien Strecke müssen Gebäude in der Regel einen Abstand von 20 m von der Fahrbahnkante einhalten. Bei der Festsetzung der Baufenster an der Havekoster Straße wurde dieser Abstand berücksichtigt. Außerdem werden Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt, da in der unmittelbaren Nähe der Hofstellen nicht landwirtschaftsbezogene Wohnnutzung zu starken Immissionen ausgesetzt wäre. In der südlichen Ortslage liegen erhebliche Immissionen vom Verkehr auf der Wildeshauser Straße vor, so dass hier auch von zusätzlicher Wohnbebauung abgesehen wird. (siehe dazu Kap. 9).

Weiterhin sollen bei wohnbaulichen Vorhaben auch An- und Umbaumaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand zulässig sein. Dies ist erforderlich, um den Gebäudebestand an ggfs. moderne Anforderungen z.B. an Wärmedämmung anzupassen. Durch Anbauten könnte auch eine weitere Wohneinheit in einem bestehenden Gebäude geschaffen werden.

Für die Beurteilung von anderen baulichen Vorhaben ist § 34 Abs. 1 BauGB heranzuziehen. In Bezug auf diese Punkte muss das Vorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hier können z.B. Bauvorhaben in Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betrieben, die im Satzungsgebiet noch in kleinerem Umfang vorhanden sind, zählen. Es ist aber auch denkbar, dass sich Gewerbe evtl. in Zusammenhang mit Wohnnutzung im Rahmen der dörflich gemischten Nutzung hier ansiedelt. Art, Umfang und Lage werden sich dann jeweils nach der relevanten Umgebung richten.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Havekost ist in noch sehr stark von Gebäuden in traditioneller Bauform und traditionellen Materialien geprägt. Die Hauswände sind nahezu alle mit rotem Verblendmauerwerk versehen. Das gilt z.B. auch für das Feuerwehrgerätehaus. Hier wurde allerdings schon eine dunkle Dacheindeckung verwendet, aber alte rote Dächer mit Tonpfannen sind auch noch zu finden. Ein sehr wichtiges Gestaltungsmerkmal für Gebäude ist die Form des Daches. Auch hier sind in Havekost die alt bewährten Formen von geneigten Dächern zu finden. Ziel der Planung ist trotz möglicher Neubebauung den Charakter des Dorfes zu erhalten. Dazu gehören neben der sehr lockeren Baustruktur, dem hohen Grünanteil (siehe Kap 7 und 10) auch die Wahl der Baumaterialien und die für das Ortsbild wichtige Dachform.

Zusammen mit dem Erlass der Innenbereichssatzung wird auch eine Satzung mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Farbe der Dacheindeckungen darf nur zwischen naturrot, braunrot bis anthrazit liegen. Die Dächer sollen nicht mit glänzenden Pfannen eingedeckt werden. Reeteindeckungen sind selbstverständlich auch weiterhin zulässig.

Die Dachneigung muss mind. 35 Grad betragen, so dass ein deutlich geneigtes Dach das Gebäude prägt und zur Dachlandschaft des Dorfes beiträgt.

Für Fassaden sind nur naturrote Ziegelfassaden zulässig, da die Ortslage dieses typische Erscheinungsbild noch fast unverfälscht aufweist. Für untergeordnete Bauteile oder Giebeldreiecke sind auch Elemente aus Holz zulässig, da diese zum ländlichen Erscheinungsbild beitragen.

7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

In der Ortslage befinden sich 3 unter Naturschutz stehende Objekte. Bei der Lindenallee an der Havekoster Straße handelt es sich um ein Naturdenkmal (gem. § 28 BNatSchG). Am Gemeindeweg „Am Schulplacken“ verläuft eine Wallhecke, die gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG unter Schutz steht. Am Gemeindeweg „Brinkfuhren“ befindet sich ein Gehölzbestand, an dessen westlichem Rand das Naturdenkmal „Friedenseiche von 1871“ steht.

Neben diesen bereits unter Schutz stehenden Objekten werden mit dieser Satzung weitere Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich um größere Laubgehölze, die einzeln stehen, z.B. die Eichen in Verlängerung der Wallhecke an der Straße „Am Schulplacken“ oder in Gruppen als Hofgehölze (z.B. Havekoster Straße 4-6).

Diese Gehölzbestände sind zusammen mit dem im Eigentum der Gemeinde stehenden Gehölzbestand an der Feuerwehr sehr wichtige prägende Elemente für Ortslage von Havekost. Sie geben dem Ort einen eigenen Charakter und örtliche Identität und erfüllen darüber hinaus wichtige natürliche Funktionen.

8 VERKEHR

Durch das Satzungsgebiet verläuft die Havekoster Straße, die als Kreisstraße (K 342) klassifiziert ist. Die K 342 mündet südlich des Plangebietes in die Bundesstraße 213 (Wildeshauser Landstraße). Im Kreuzungsbereich mit der K 342 besteht auf der B 213 eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h. Die zulässige Fahrgeschwindigkeit auf der Kreisstraße ist in der Ortslage auf 50 km/h begrenzt.

Die Kreisstraße wird zur Erschließung von verschiedenen Grundstücken genutzt, einige Gemeindewege (Brinkfuhren mit Anbindung an die B 213 und Am Schulplacken) zweigen von ihr ab. Dieser Straßenabschnitt der Kreisstraße ist in der Ortslage allerdings nicht als Ortsdurchfahrt (OD) festgelegt. Das bedeutet, dass nach der gegenwärtigen Rechtslage auf der sog. „freien Strecke“ neue Zufahrten in der Regel nicht zulässig und in Ausnahmefällen von der Zustimmung der Straßenbaubehörde abhängig sind. Neue Gebäude müssen in der Regel einen Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante der klassifizierten Straße einhalten.

Für die nun festgelegten Baufenster wurde die örtliche Situation jeweils überprüft.

Das Baufenster 1 liegt an einer vorhandenen Grundstückszufahrt, über die der Bauplatz ebenfalls erschlossen werden soll.

Die Baufenster 2 und 3 liegen im Eckbereich Havekoster Straße /Am Schulplacken. Am Gemeindeweg verläuft hier an einem Teilstück die geschützte Wallhecke, die nicht „durchfahren“ werden darf. Eine Zufahrt zum Bauplatz 3 kann daneben unter Erhalt der anderen vorhandenen Bäume erfolgen. Für Baufenster 2 wird die Zufahrt nicht abschließend geregelt. Hier wäre eine gemeinsame Zufahrt mit Bauplatz 3 denkbar, aber auch ausnahmsweise eine direkte Zufahrt zur Havekoster Straße, wobei der Erhalt der Lindenallee zu bedenken ist. Der Landkreis als Straßenbaulastträger hat in den Vorgesprächen eine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, einer Erschließung von einzelnen Baugrundstücken innerhalb der Ortslage von Havekost zuzustimmen, wenn im Einzelfall eine Zustimmung mit allen beteiligten Fachbehörden erzielt werden kann. daher soll diese Entscheidung erst zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens im konkreten Einzelfall erörtert werden.

Die Zufahrt zu Baufenster 4 über den Gemeindeweg „Brinkfuhren“ ist unproblematisch.

Die hier in der Satzung festgelegten überbaubaren Flächen für Nebenanlagen berücksichtigen jeweils diese Zufahrtsituationen.

Durch die unmittelbare Lage an der Bundesstraße 213 und dort verkehrenden Buslinien besteht eine direkte ÖPNV-Verbindung nach Wildeshausen. Über die Kreisstraße 342 (Havekoster Straße) kann der Hauptort Ganderkesee mit dem Bus erreicht werden.

Kombinierte Fuß- und Radwege sind entlang der klassifizierten Straßen nur einseitig vorhanden. Entlang der Gemeindewege befinden sich nur unbefestigte Seitenstreifen.

9 IMMISSIONEN

9.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Havekost ist noch teilweise landwirtschaftlich geprägt. Dort befinden sich drei Betriebe in der Orts(rand)lage, von denen ein Betrieb im Vollerwerb und zwei im Nebenerwerb betrieben werden.

Um beurteilen zu können, ob eventuelle Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung einer Wohnbauentwicklung entgegenstehen könnten, wurde im August 2011 von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen die mögliche Ausbreitung der Immissionsbelastungen ermittelt.

Die Ergebnisse der Berechnungen sind in Karten dargestellt, aus denen die Ausdehnung des Geruchs in Isoplethen ablesbar ist (siehe Anhang). Zur Bewertung wird die GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen) herangezogen.

Die Immissionswerte werden als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres oder in Prozent der Jahresstunden angegeben. Die Zählschwelle für diese Häufigkeiten ist die Geruchsschwelle (1 GE/m³). Die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmissionen ist abhängig von der Gebietsausweisung bzw. der tatsächlichen Gebietsnutzung.

Nach der GIRL sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte (IW) überschritten werden.

Gebietskategorie	Immissionswert*
Wohn- und Mischgebiete	0,10
Dorfgebiete / Außenbereich	0,20

* Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden

Die Ermittlung der Immissionssituation für ein Plangebiet erfolgt in der Gesamtschau der relevanten Emittenten unter Berücksichtigung der Windrichtung, Tierzahlen, Stalltechnik etc. Für die Ortslage Havekost wurden drei Emittenten in die Berechnung einbezogen.

Die Abbildung im Anhang zeigt das Berechnungsergebnis. Die grau angelegten Flächen zeigen die Bereiche, in denen Geruchsbelastungen mit einem Wert von über 20 % bzw. über 10% vorliegen. Innerhalb dieser belasteten Fläche kann die Gemeinde keine Flächen für Wohnnutzung entwickeln, da die Geruchsbelastung zu hoch ist. Die Entwicklung von dörflich gemischter Nutzung ist aber möglich. Die Schwelle von 20 % wird nur in einem sehr kleinen Teil im nordwestlichen Plangebiet überschritten. Große Teile der Ortslage liegen aber auch außerhalb der grauen Markierung und unterliegen nur sehr geringen Geruchsimmissionen unterhalb der dargestellten Schwelle oder sind gar nicht von Gerüchen als landwirtschaftlicher Tierhaltung betroffen.

Im Ergebnis stellt sich die Immissionssituation zu landwirtschaftlichen Gerüchen in Havekost als wenig problematisch dar, da die im Ort liegenden Betriebe nur noch in geringem Umfang Tiere halten. Der

etwas außerhalb gelegene Betrieb am Marschweg ist etwas größer, hier wurde auch bei der Berechnung eine mögliche Erweiterung der Schweinhaltung berücksichtigt, aber die Entfernung zur Havekoster Straße ist so groß, dass auch dann keine erheblichen Beeinträchtigungen für weitere dörfliche Wohnnutzung zu erwarten sind.

9.2 IMMISSIONEN AUS VERKEHRSLÄRM

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 213, die als Hauptlärmemittent zu nennen ist, denn die Verkehrsmengenkarte von 2010 zeigt hier einen DTV-Wert (durchschnittliche Tagesverkehrsbelastung) von 8100 Fahrzeugen.

Bei der Kreisstraße 342 zeigt sich in den hier bekannten Daten der Zählung von 2010, dass diese Straße eine wichtige Verbindungsfunktion hat (DTV 2618).

Um einen Überblick über die mit Straßenlärm belasteten Flächen zu erhalten, wurde eine vereinfachte Berechnung durchgeführt. Dabei wurde die zulässige Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h auf der K 342 berücksichtigt. Für die B 213 wurde vereinfacht, aber „auf der sicheren Seite“ eine Geschwindigkeit von durchgehend 100 km/h berechnet und die Reduzierung auf 70 km/h im Kreuzungsbereich vernachlässigt. Für beide Strecken wurde eine Zunahme der Verkehrsbelastung angenommen, obwohl die Belastung nach den Zählungen der letzten Jahre auf beiden Straßen tatsächlich abgenommen hat. (siehe dazu Berechnungsblätter im Anhang)

Als Beurteilungsgrundlage wird die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau herangezogen, in der folgende Orientierungswerte angegeben werden, die bei Planungen möglichst nicht überschritten werden sollen.

	DIN 18005	
	Orientierungswerte für Verkehrslärm	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet/Dorfgebiete/Außenbereich	60 dB(A)	50 dB(A)

Die Berechnungen zeigen, dass in einem Bereich bis zu ca. 95 m von der B 213 (gemessen zur Fahrbahnmitte) der Tagwert von 60 dB(A) überschritten wird und damit für eine dörfliche Wohnnutzung möglichst nicht genutzt werden sollte. Der Nachtwert wird erst in ca. 140 m zur Fahrbahnmitte eingehalten.

An der K 342 (Havekoster Straße) werden die Orientierungswerte ab ca. 14 m zur Fahrbahnmitte eingehalten. Ein solcher Abstand kann mit größeren Gartenbereichen und Gebäudeabständen eingehalten werden.

D.h. in großen Teilen der Ortslage von Havekost liegt keine erhebliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr vor.

Die ausdrücklich für eine Neubebauung vorgesehenen Baufenster liegen außerhalb des lärmbelasteten Bereiches. So wurde ausdrücklich keine Baumöglichkeit in den südlichen und südöstlichen Bereichen der Ortslage vorgesehen. Bei Baumaßnahmen im Bestand, die in diesem Bereich möglich sind, ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren der erforderliche Schallschutz, z.B. durch entsprechende Schallschutzfenster oder Ausrichtung der Aufenthaltsräume nachzuweisen.

10 NATUR UND LANDSCHAFT

10.1 BESTAND

Biotope

Vorhanden sind überwiegend durch menschliche Nutzung geprägte Bereiche wie die locker bebauten Hofstellen und Wohnhäuser mit Gartenanlagen unterschiedlicher Nutzungs- und Pflegeintensität. Daneben reichen Ackerflächen bis an die Havekoster Straße. Es sind außerdem Grünlandflächen vorhanden, die am „Brinkfuhren“ häufiger gemäht werden, während die Fläche zwischen Havekoster Straße und „Am Schulplacken“ als Weide dient. In diesen Bereichen sind neben Gebäuden und versiegelten Flächen auch häufig ältere Gehölzbestände aus überwiegend aus Eichen, Eschen vorhanden.

In der Ortslage befinden sich 3 geschützte Objekte. Bei der Lindenallee an der Havekoster Straße handelt es sich um ein Naturdenkmal (gem. § 28 BNatSchG). Am Gemeindeweg „Am Schulplacken“ verläuft eine Wallhecke, die gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG unter Schutz steht. Am Gemeindeweg „Brinkfuhren“ befindet sich ein Gehölzbestand, an dessen westlichem Rand das Naturdenkmal „Friedenseiche von 1871“ steht.

Fauna

Systematische Untersuchungen zur örtlichen Fauna wurden nicht vorgenommen. Es wird bei der Aufstellung einer Satzung mit geringen Regelungsumfang und wenigen ausdrücklich geplanten Baumöglichkeiten als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten allgemein zu beschreiben.

Die Vogelgemeinschaft auf den Hausgrundstücken dürfte von allgemein verbreiteten Arten geprägt sein. Die Baumhecken sind für Vogelarten der Gebüsche und Wälder interessant. Die freien Flächen des Plangebietes können von siedlungstoleranten Arten als Nahrungsraum genutzt werden.

Das Plangebiet und die Umgebung stellen keinen avifaunistisch wertvollen Bereich dar. (lt. NIBIS Kartenserver))

Die Grünlandflächen, Altbäume und Strauchhecken können für zahlreiche Insekten und andere Wirbellose von Bedeutung sein.

Für Fledermäuse kommen als Quartiere Altbäume und Gebäude (Nischen, Spalten, Dachböden) im Plangebiet in Frage.

Boden

Bei dem Bodentyp Pseudogley-Podsol handelt es sich um einen im Landkreis Oldenburg verbreiteten Bodentyp. Der Boden weist keine besonderen Wertigkeiten auf; er ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Wasser

Gewässer sind in Form eines nicht ständig wasserführenden Straßenseitengrabens an der Havekoster Straße vorhanden. An der Ecke Marschweg liegt ein kleiner Feuerlöschteich.

Luft/Klima

Dem Plangebiet kommt keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zu, da klimatisch belastete Räume, zu deren Entlastung beizutragen wäre, in der Umgebung nicht vorhanden sind. Bedeutende Klimaschneisen sind von der Planung nicht betroffen.

Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Dötlinger Geest. Der Siedlungsbereich entlang der Havekoster Straße ist von alter Hofbebauung, den umgebenden größerem Gehölzen und dazwischen liegenden Freiflächen geprägt. Hervorzuheben ist die Lindenallee, die die Havekoster Straße relativ dicht begleitet. An die lockere Bebauung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, überwiegend Acker, an.

10.2 PLANUNG

Die vorliegende Satzung regelt die Möglichkeiten möglicher Wohnbebauung in einem sehr engen Rahmen. Nur vier neue Bauplätze werden für diese Nutzung festgelegt. Andere Bauvorhaben sind zulässig, soweit sie sich in die Umgebung einfügen.

Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung wird die Qualität des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB gesichert. In solchen Innenbereichen sind Ausgleichsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Im Sinne der Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen. Baufenster, Nebenanlagen und Zufahrten werden in geringem Umfang ausgewiesen und berücksichtigen den vorhandenen natürlichen Bestand. Die Entfernung von Gehölzen wird möglichst vermieden und eine Vielzahl von Gehölzen wird zudem als zu erhalten festgesetzt. Beim Baufenster 1 muss eine bereits vorhandene Zufahrt genutzt werden, so dass dazu keine neue Flächenversiegelung erforderlich ist. Festsetzungen zur Baugestaltung verringern den Eingriff in das Landschaftsbild, da ortstypische Formen und Farben beim Bauen verwendet werden müssen.

Beim Baufenster 3 ragt die Kronentraufe der Bäume auf dem Wall etwa 5-6 m in die Weide. Das Baufenster mit den Flächen für Nebenanlagen hält einen Abstand von 8,5 m zur Wallhecke ein, so dass sichergestellt wird, dass Wall und Gehölze nicht durch eine Neubebauung beeinträchtigt werden.

Die Festlegung von Zufahrten im Bereich der Baufenster 2 und 3 soll dem Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall vorbehalten bleiben, um dann zu dem jeweiligen Zeitpunkt eine insbesondere unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten fachgerechte Entscheidung treffen zu können. Dabei könnte

eine Zufahrt auch von der Havekoster Straße aus erfolgen, wobei der Bestand der Lindenallee zu berücksichtigen ist. Es ist aber auch eine gemeinsame Zufahrt zu den Baufenstern 2 und 3 von der Straße „Am Schulplacken“ denkbar.

Im Bereich der festgesetzten Baufenster und möglicherweise bei landwirtschaftlichen Vorhaben kann die Planung folgende Auswirkungen haben:

Pflanzen und Tiere

Für die im Plangebiet liegenden Hofstellen, sonstigen bebauten Grundstücke und Freiflächen ist mit einem Verlust von Lebensräumen zu rechnen, wenn z.B. Grünland oder Gartenland baulich genutzt wird. Es kann auch zur Entfernung von Gebäuden und jüngeren Gehölzen oder Hecken kommen, die als Quartiere für Vögel und Fledermäuse geeignet sind.

Boden

Neuversiegelung von Boden und Bodenaustausch zerstören die Bodengenese in den betroffenen Bereichen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna sowie seine Filterfunktionen.

Wasser

Eine Beeinträchtigung der Straßeseitengräben ist nur in geringem Umfang zu erwarten, da neue Überwegungen für Zufahrten von der Kreisstraße nur in Ausnahmefällen möglich sind. Der Feuerlöschteich wird durch die Planung als zu erhalten festgesetzt. Der Gewässerzustand wird sich bei der Umsetzung der Planung nicht ändern.

Luft/Klima

Es wird sich weiterhin um ein sehr locker bebautes, ländlich geprägtes Gebiet handeln, so dass keine Veränderungen von Luft/Klima als Auswirkung der Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Landschaft

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung können zu den vorhandenen Hofgebäude Neubauten hinzu treten, so dass die Landschaft stärker baulich geprägt wird. Die Baumöglichkeiten befinden sich allerdings im Ort, so dass die Auswirkungen nicht erheblich sein werden.

11 INFRASTRUKTUR

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV gesichert.

Abwasserbeseitigung

Havekost ist nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Bei Neubauten werden die erforderlichen Erlaubnisse zur Einleitung von Abwasser aus Kleinkläranlagen nach Anpassung der Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht erteilt. Die Satzungsänderung bedarf nach § 96 Abs. 5 NWG der Zustimmung des Landkreises Oldenburg als untere Wasserbehörde. Im Verfah-

ren ist zum Schutz des Grundwassers nachzuweisen, dass eine Siedlungsdichte von maximal 5 Wohneinheiten je Hektar nicht überschritten wird.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Dazu bieten die großen Grundstücke ausreichend Fläche.

Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

12 ALTLASTEN

Für das Plangebiet wurde im Februar 2015 eine Auswertung von alliierten Luftbildern vorgenommen. Dabei wurden im südlichen Bereich 3 kleinere Bereiche ausgemacht, wo Kriegseinwirkungen zu erkennen waren. In den übrigen Bereichen waren die Luftbilder hinsichtlich Kriegsauswirkung wegen der dort vorhandenen Gehölze schwer auszuwerten, daher wurden vom Kampfmittelbeseitigungsdienst aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungen empfohlen. Ein Hinweis dazu wird in die Planung aufgenommen.

13 FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereiches der Satzung : 7,9 ha

14 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf **Alttablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Aus dem Gebiet der o.g. Bauleitplanung bestehen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der **B 401** keine Ansprüche auf Immissionsschutz (Hinweis der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr).

Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von besonders oder streng **geschützten Arten** ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gehölz- oder Gebäudebestand, so sind ganzjährig die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Schutz gefährdeter Arten zu beachten. Ggfs. kann ein fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens und die Herrichtung von Ersatzquartieren erforderlich werden. Das gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhaltende **Baumschnittverbot** gilt unabhängig davon.

15 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der Satzung Nr. 32 öffentlich in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 09.09.2015 ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 18.04.2016

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der Satzung Nr. 32 in der Sitzung am 10.12.2015 beschlossen.

gez. A. Gerken-Klaas

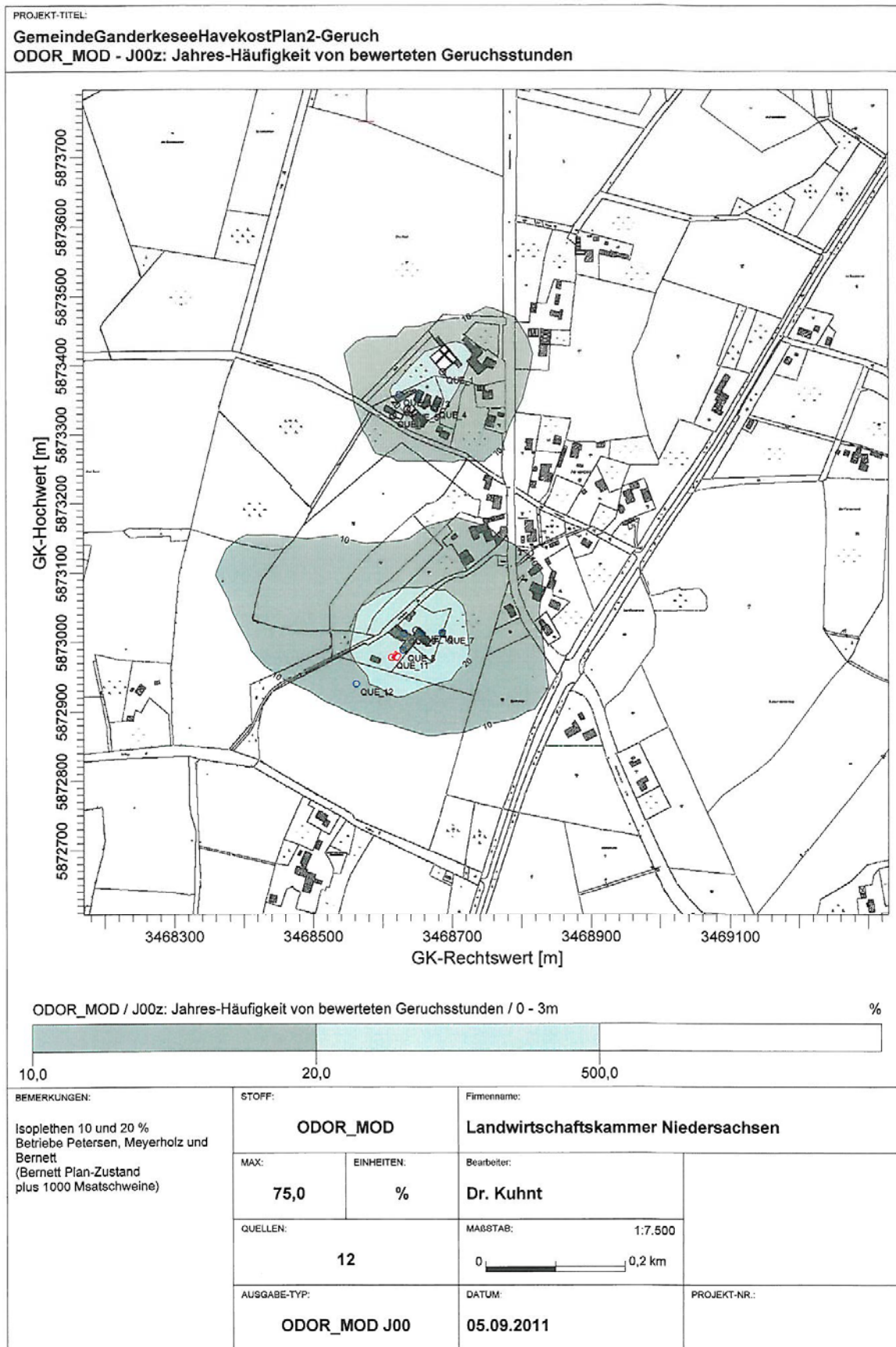
Ganderkesee, den 18.04.2016

.....

Bürgermeisterin

ANHANG

Karte Ausbreitung Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung
Berechnung Verkehrslärm



AUSTAL View - Lakes Environmental Software & ArguSoft C:\Austal\Projekte\Gemeinde Ganderkesee Havekost-180511\Gemeinde Ganderkesee Havekost\Plan 2-Geruch\Gemeinde Ganderkesee Havekost\Plan 2-Geruch.aus

pk plankontor städtebau gmbh

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort :	Ganderkesee Havestadt	DTV [Kfz/24h]:	10413	D v T/N [dB(A)]:	-0,1	-0,1
Straße :	B 213	M T [Kfz/h]:	520	D Stio [dB(A)]:	0,0	
Straßengattung:	Bundesstraße	M N [Kfz/h]:	112	D Stig [dB(A)]:	0,0	
V Pkw / Lkw [km/h]:	100 80	P T [%]:	21,5			
Straßenoberfläche:	nicht geteilter Gießasphalt	P N [%]:	14,6			
Steigung [%]:	0			L m,E,T/N [dB(A)]:	68,8	61,1

Immissionsort (I'P), Lärmpegelbereiche	s	H	h	Ds	D BM	K	D reif	Beurteilungspegel ohne Abschirmung L r,T	L r,N	h	a	b	Dz	Beurteilungspegel mit Abschirmung L r,T	L r,N
MI	tags	95	5,5	2,8	-4,8	-4,0		60,0	52,3						
	nachts	140	5,5	2,8	-6,9	-4,3		57,6	50,0						

Verwendete Abkürzungen :

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	D Stig	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	Reine Wohngebiete,	50 / 40	dB(A)
M T/N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	D z	Abschirmmaß eines Lärmschirms	Wohngebiet, u.		
P T/N	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	s	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort	Ferienhausgebiete		
V zul.	zulässige Höchstgeschwindigkeit	H	Höhen Differenz zwischen Immissionsort und Fahrschienen- bzw. Straßenoberfläche	Allgemeine Wohngebiete,	55 / 45	dB(A)
L m,E,T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht)	h m	mittlerer Abstand zw. Grund und Verbindungslinie zw. Emissions- u. Immissionsort	Kleinsiedlungen u.		
L r,T/N	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lärzweiganlagen	Campingplatzgebiete		
D BM	Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung	h	Höhe der Abschirmeinrichtung über Fahrschienen- bzw. Straßenoberfläche	Friedhöfe, Kleingärten u.	55 / 55	dB(A)
D s	Pegeländerungen durch unterschiedliche Abstände	a	horizontaler Abstand zw. Fahrschienen u. der 1. Schirmkante (Beugungskante)	Parkanlagen		
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten	b	horizontaler Abstand zwischen letzter Beugungskante und Immissionsort	Besondere Wohngebiete	60 / 45	dB(A)
D Stio	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen	LPB	Lärmpegelbereich	Dorf- u. Mischgebiete	60 / 50	dB(A)
D reif	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion			Kern- u. Gewerbegebiete	65 / 55	dB(A)

Berechnungsgrundlagen: Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)

Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

pk plankontor städtebau gmbh

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort :
Straße :
Straßengattung:
V Pkw / Lkw [km/h]:
Straßenoberfläche:
Steigung [%]:

Ganderkesee Havekost
K 236
Kreisstraße
50
nicht geriffelter Gutasphalt
0

DTV [Kfz/24h]:
M T [Kfz/h]:
M N [Kfz/h]:
P T [%]:
P N [%]:

3272
196
26
3,0
1,0

D v T/N
D StrO
D Stg

[dB(A)]:
[dB(A)]:
[dB(A)]:

-5,3
0,0
0,0

L m,E,T/N

[dB(A)]:

55,8

-6,1
0,0
0,0

45,8

Immissionsorte (IP), Lärmpegelbereiche	Immissionswerte				Beurteilungspegel ohne Abschirmung		Beurteilungspegel mit Abschirmung		
	s	H	h	Ds	D BM	K	D ref	L r,T dB(A)	L r,N dB(A)
MI	14	5,5	2,8	4,2	-0,1			60,0	49,9
	14	5,5	2,8	4,2	-0,1			60,0	49,9

Verwendete Abkürzungen :		Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:	
DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	Reine Wohngebiete,	50 / 40
M T/N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	Wohnendhaus- u	
P T/N	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	Ferienhausgebiete	
V zul	zulässige Höchstgeschwindigkeit	Allgemeine Wohngebiete,	55 / 45
L m,E,T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht)	Kleinsiedlungen u.	
L r,T/N	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	Campingplatzgebiete	
D BM	Pegelerhöhung durch Boden- und Meteorologiedämpfung	Friedhöfe, Kleingärten- u.	55 / 55
D s	Pegeleränderungen durch unterschiedliche Abstände	Parkanlagen	
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten	Besondere Wohngebiete	60 / 45
D StrO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen	Dorf- u. Mischgebiete	60 / 50
D ref	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion	Kern- u. Gewerbegebiete	65 / 55

Berechnungsgrundlagen: Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)