

Auf dem Altengraben

Zur Ollen

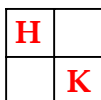
Achternstraße

L 867

Rendograb

Westlich Steenöver

Zwischen Moorgraben und Schönemoor

Rechtskräftig seit: **9. November 2007**

Carl-Schurz-Straße 53 28209 Bremen
Tel.: 0421/ 243 9771 + 165 2390 Fax: 0421/ 243 9759
E-mail: Heye.Kountchev.PB-Bremen@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: Grundlagen (Bestand und Planung)	3
1. Grundlagen	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Anlass / Zielsetzung der Planung	4
1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
1.4 Bestandsaufnahme	6
1.7 Größe des Plangebietes/ Flächenbilanz	8
2. Art der baulichen Nutzung	8
3. Maß der baulichen Nutzung	9
4. Bauweise und Baugrenzen	10
5. Mindestgrundstücksgröße	11
6. Fläche für den Gemeinbedarf	11
7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
8. Nachrichtliche Hinweise	13
9. Städtebauliche Belange	13
9.1 Infrastruktur	13
9.1.1 Verkehr / Erschließung	13
9.1.2 Spielplatz	15
9.1.3 Ver- und Entsorgung	16
9.2 Naturschutz und Landschaftspflege	19
9.2.1 Gesetzliche Grundlagen	19
9.2.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	19
9.3 Belange der Wasserwirtschaft	20
9.4 Denkmalfpflege	20
9.5 Belange der Landwirtschaft	21
9.6 Belange des Immissionsschutzes	22
TEIL B: Umweltbericht	23
1. Einleitung	23
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele der Planung	23
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	25
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	27
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes	35
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umwelteinwirkungen	36
2.4 Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten	37
3. Zusätzliche Angaben	38
3.1 Merkmale der Umweltprüfung, Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	38
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	38
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	39
TEIL C: Zusammenfassende Erklärung	40
1. Darstellung des Verfahrens	40
2. Abwägungsrelevante Informationen	40
Anwendung der Eingriffsregelung / Bilanzierung nach dem OSNABRÜCKER MODELL	40
3. Bewertung der Belange und Abwägung	44
4. Sonstige Hinweise (Kosten)	49
Anlage 1	Landschaftsökologische Begutachtung
Anlage 2	Schalltechnisches Gutachten zu Verkehrsemissionen der L 867

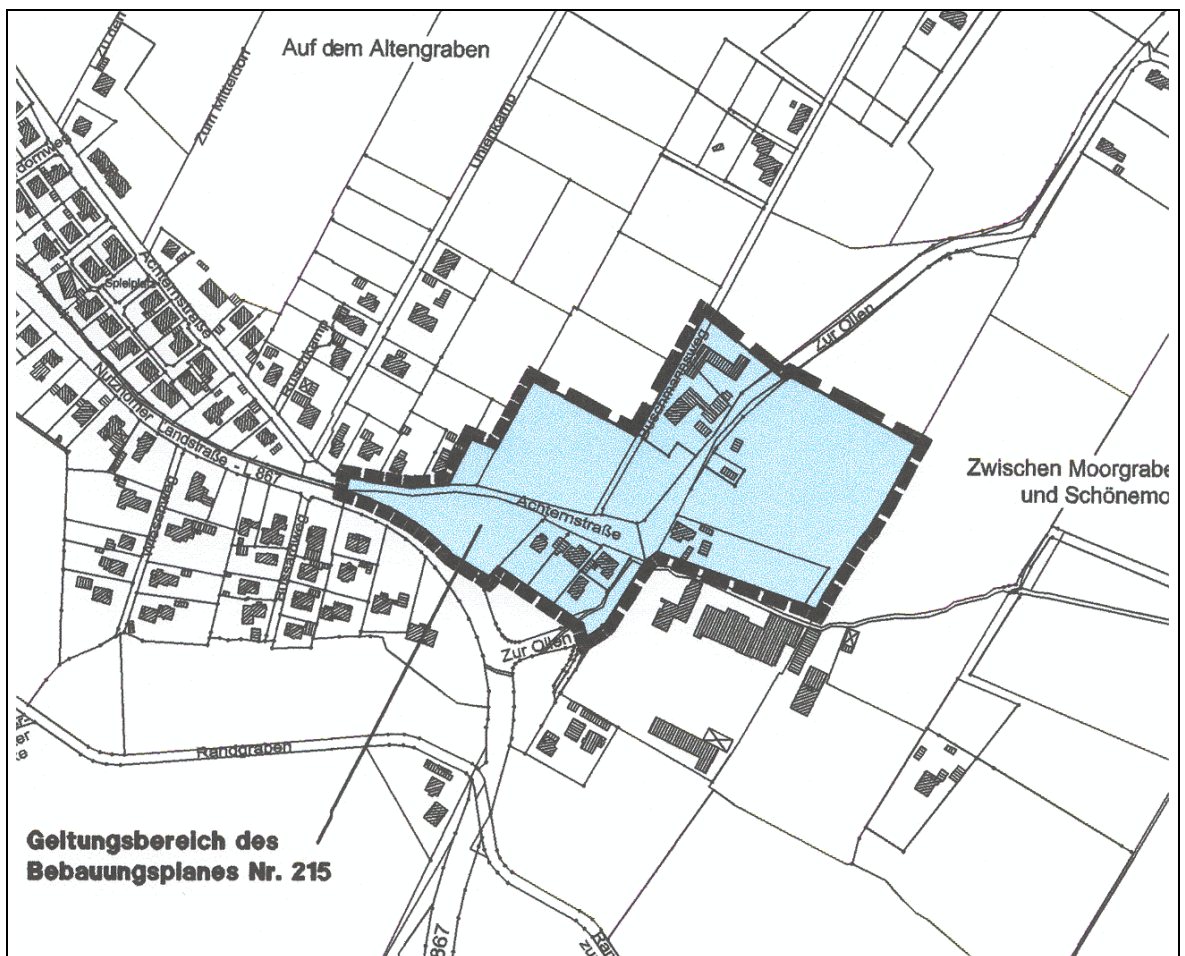
TEIL A: Grundlagen (Bestand und Planung)

1. Grundlagen

1.1 Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 215 „Sporthalle Altengraben“ liegt am östlichen Siedlungsrand Schierbroks im Ortsteil Altengraben, direkt nordöstlich der Nutzhorner Landstraße (L 867). Er umfasst einen Teil der Straßenrandbebauung der „Achternstraße“ und der Straße „Zur Ollen“ sowie benachbarte Grünland- bzw. Ackerflächen, die einer Bebauung bzw. der Anlage von Regenwasserrückhaltebecken zugeführt werden sollen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



Der Planbereich weist eine Größe von rd. 42.955 m² = 4,3 ha auf und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die den Siedlungsrand begrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke Achternstraße Nr. 37, 39 und 43,
- im Osten durch den östlichen Rand der Straße „Zur Ollen“ und eine grabenbegleitende Erlenreihe, deren großkroniger dichter Baumbestand eine markante Grenze zwischen Grünland- und benachbarten Ackerflächen bildet,
- im Süden durch den Weg entlang des Moorgrabens und die viel befahrene Nutzhorner Landstraße (L 867) bzw. die nördliche Grenze der Flurstücke 558/13 und 558/41 sowie deren östliche Verlängerung und

- im Westen durch die „Achternstraße“, das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Achternstraße Nr. 43 einschließlich nördlich und östlich benachbarter Acker-, Grünland- und Weideflächen, die z.T. durch den direkt benachbarten Buschmannsweg begrenzt werden.

Die Ersatzfläche (Flurstück 2/1 der Flur 47, Gemarkung Ganderkesee mit einer Größe von 3.2809 ha) liegt im Südwesten des Gemeindegebietes im Ortsteil Immer am Rand des Staatforstes Stühe-Hasbruch nahe des Forsthauses Stühe zwischen Eisenbahnlinie und Immer Bäke.

1.2 Anlass / Zielsetzung der Planung

Planungsanlass

Die im Ortskern Schierbroks bestehende Schulsporthalle wird im Rahmen ihrer Räumlichkeiten und der erforderlichen Trainingszeiten den im nordöstlichen Gemeindegebiet Ganderkesees bestehenden Bedarf nach sportlicher Betätigung nicht mehr gerecht. Dementsprechend machen die Sportvereine VfL Stenum und TS Hoykenkamp mit rd. 2.100 Mitgliedern (davon ca. 1.100 Kinder und Jugendliche) eine Behebung des erheblichen Fehlbedarfs an Hallenfläche geltend. Der Vergleich zwischen den Ganderkeseer Ortschaften zeigt deutlich, dass die Relation zwischen Einwohnerzahl bzw. Vereinsmitgliedern und Sporthallenfläche im übrigen Gemeindegebiet 0,28 m² je Einwohner beträgt, im Nordosten dagegen nur 0,18 m² je Einwohner. Aus diesem Grund ist schon seit längerem ein Sporthallenneubau in Diskussion, der für die Ortschaften Schönemoor, Heide, Stenum, Schierbrok und Hoykenkamp ein verbessertes Sportangebot ermöglichen soll.

In der Vergangenheit hat sich die Standortfrage auf diverse Flächen innerhalb und am Rand der Ortschaften konzentriert mit dem Ergebnis fehlender Flächenverfügbarkeit, abseitiger Lage zum Einzugsgebiet, hoher naturschutzfachlicher Wertigkeiten bzw. Erschließungskosten. Aufgrund dieser Situation ist zwischenzeitlich eine Standortentscheidung zu Gunsten der Fläche östlich der Straße „Zur Ollen“ getroffen.

Zur Umsetzung des Sporthallenneubaus an dieser Stelle ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee im Parallelverfahren unabdingbar. Dabei werden folgende Zielsetzungen in Ansatz gebracht:

Planungsziele¹

- ✗ Die Errichtung einer neuen Sporthalle und entsprechender Außensportanlagen – wie z.B. Bolzplatz – ermöglicht es, dem gewachsenen Bedarf an sportlicher Betätigung im nordöstlichen Gemeindegebiet für alle Altersgruppen adäquat Rechnung zu tragen. Dabei ist der Standort so gewählt, dass er einerseits über die Straße „Zur Ollen“, die L 867 bzw. die nahegelegene Bushaltestelle eine gute Verkehrsanbindung sicherstellt mit etwa gleicher Entfernung zu den umliegenden Ortschaften und andererseits durch seine am Siedlungsrand befindliche Lage das Störpotential zwischen benachbartem Wohnen und emissionsträchtiger Sportnutzung auf ein Mindestmaß reduziert wird.
Des Weiteren bietet die vorliegende Fläche ausreichend Potential, die geplanten Sportanlagen umzusetzen einschließlich entsprechender Erweiterungsmöglichkeiten.
- ✗ Mit ihrer Geltungsbereichsabgrenzung zielt die vorliegende Planung darauf ab, die bislang im Außenbereich befindliche Wohnbebauung und ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle zu sanktionieren und eine begrenzte Erweiterung durch neue Wohnbaugrundstücke zuzulassen. Dabei soll eine bauliche Verbindung zwischen den vorhandenen Gebäudeanlagen am Ortsrand bzw. im Außenbereich und somit ein zusammenhängendes Siedlungsgefüge hergestellt werden. Dem Einfügegebot der neuen Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur ist durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung Rechnung zu tragen.

¹ Im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche für eine bauliche Nutzung wird auf die Aussagen unter Teil A, Pkt. 9.5 verwiesen.

- ✗ Die Einbeziehung immissionsbelasteter Freiflächen nördlich der Nutzhorner Landstraße ermöglicht die Umsetzung von Regenwasserrückhalteinrichtungen, die die deutlich unzureichende Oberflächenentwässerung des bestehenden und zur Erweiterung vorgesehenen Siedlungsgebietes Altengrabens bereinigen.
- ✗ Der landschaftsbildprägende Laubbaumbestand des Plangebietes ist unter Berücksichtigung erforderlicher Straßenausbaumaßnahmen und artgerechter Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten, sodass ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsgebiet und offenem Landschaftsraum sichergestellt wird.

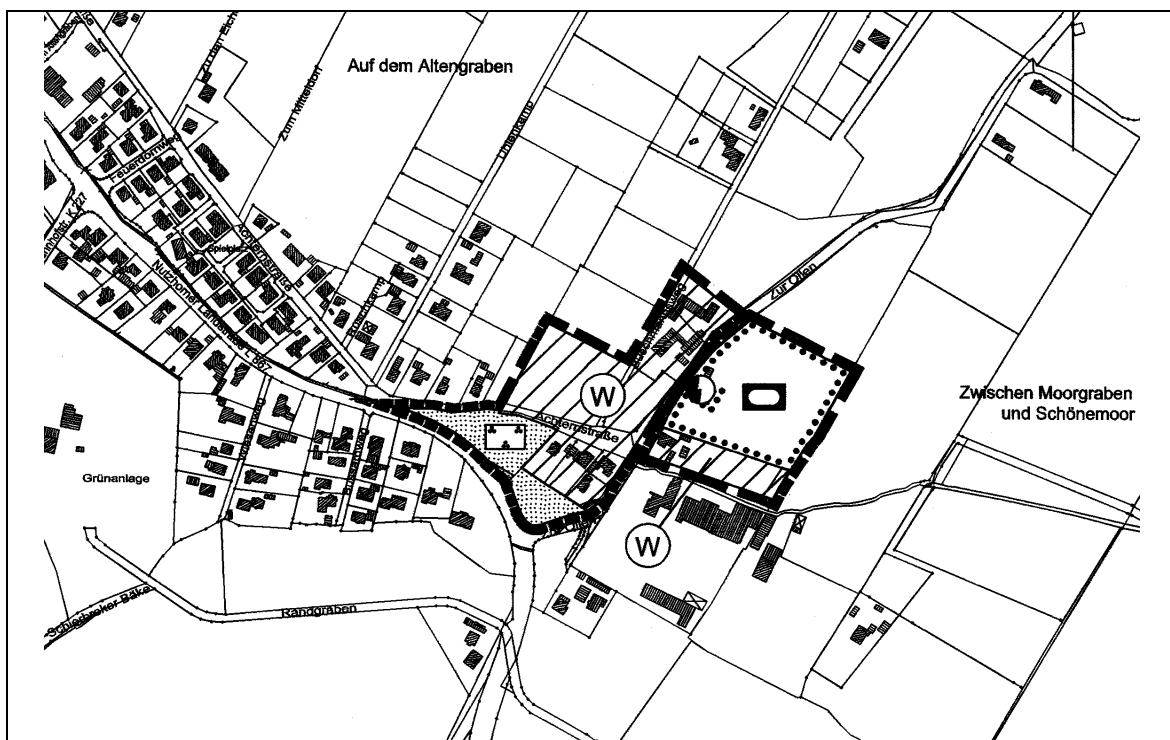
Fazit Die periphere Lage des Plangebietes ist der langen Standortfindung des Sporthallenneubaus², dem Flächenbedarf der Sportanlagen, den mit der Nutzung einhergehenden Emissionen und seiner zwischen den Ortschaften etwa gleichmäßigen Entfernung geschuldet. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches resultiert aus den oben dargelegten Planungszielen.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Mit Ausnahme der Straße „Zur Ollen“ und der westlichen Flurstücksparzelle stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee den gegenständigen Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Straße „Zur Ollen“ ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die westliche Flurstücksparzelle unterliegt im Zusammenhang mit dem angrenzenden Siedlungsgebiet einer Wohnbauflächendarstellung.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung des Plangebietes zu schaffen, wird im Parallelverfahren zur gegenständigen Planung die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt³ (siehe hierzu den nachfolgenden Bildausschnitt):



² vgl. Teil B, Pkt. 2.4 der Begründung

³ Die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkt sich auf die oben genannten Bereiche der dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“.

Die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die nordwestlichen und südöstlichen Planbereiche als „Wohnbauflächen“, die zwischen Achtern- und Nutzhorner Landstraße befindlichen Freiflächen als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage“, den Standort der EWE-Verteilerstation als „Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität“ sowie den nordöstlichen Planbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar und schafft somit die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung.

Bebauungspläne

An das Plangebiet „Sporthalle Altengraben“ grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

1.4 Bestandsaufnahme

Lage innerhalb der Ortschaft Der gegenständliche Planbereich liegt im Ortsteil Altengraben am östlichen Siedlungsrand Schierbroks⁴, direkt nordöstlich der Nutzhorner Landstraße Straße (L 867), die als überörtliche Hauptverkehrsstraße Schierbrok mit den Ortschaften Bookholzberg und Hoykenkamp sowie dem Delmenhorster Stadtgebiet verbindet.

Das Schierbroker Ortszentrum mit seinen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten) und dem SPNV-Haltepunkt (ehemaliger Bahnhof Schierbroks) ist ca. 1,2 km südwestlich vom Plangebiet entfernt. Größere Versorgungseinrichtungen wie der örtliche Lebensmittel-Markt und der Raiffeisenmarkt sind etwa 800 m westlich am Bremer Weg angesiedelt. An der Nutzhorner Landstraße ca. 500 m westlich des Plangebietes befinden sich eine Poststation und Tankstelle.

Städtebau Das Plangebiet stellt sich als heterogener Ortsbereich dar, der einen Teil der nur lückenhaft vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Zur Ollen“ und direkt benachbart der „Achternstraße“, eine Versorgungsstation der EWE, Abschnitte der Straßen „Zur Ollen“, der „Achternstraße“ und des „Buschmannsweges“ sowie mehrere angrenzende landwirtschaftliche bzw. kleingärtnerische Nutzflächen beinhaltet. Diese z.T. dem offenen Landschaftsraum zuzuordnenden Freiflächen sind nur partiell Bestandteil des Planbereiches.

Dabei bildet die nördliche Plangebietsgrenze im straßenseitigen Bereich den Ortseingang Schierbroks aus Richtung Schönemoor.

Entsprechend seiner vom übrigen Siedlungsgebiet abgesetzten Lage handelt es sich bei dem Grundstück Zur Ollen 7 um eine stillgelegte landwirtschaftliche Hofstelle, die als Vierseithof einen in sich geschlossenen Gebäudekomplex bildet. Das rote Verblendmauerwerk, die Holzlattung der Scheune und die roten Dachziegel der Gebäudeanlagen bilden eine weitestgehend harmonische Einheit mit der die Hofanlage mittig strukturierenden großkronigen Erle. Eine Störung stellen die asphaltierten Hofflächen sowie die Wellblechfassade und –dacheindeckung eines Nebengebäudes dar. Angrenzende Weg- und Weideflächen zeugen von der noch hobbymäßig betriebenen Landwirtschaft. Die südlich der Hofanlage, an der Achternstraße bzw. der Straße „Zur Ollen“ gelegenen Gebäude sind ausschließlich wohnbaulich⁵ genutzt und durch das typische Einfamilienhaus mit einem Voll- und ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Als einzeilige Straßenrandbebauung nahe des Einmündungsbereiches der Achternstraße in die Straße „Zur Ollen“ gelegen bildet sie einen deutlich beschränkten Siedlungsansatz.

⁴ Historisch gesehen gehörte Altengraben nicht zu Schierbrok. Vielmehr stellte es einen Ortsteil des Kirchspiels Schönemoor dar. Dabei bildete die Achternstraße die Grenze zwischen den Kirchspielen Ganderkesee und Schönemoor. Aufgrund der Ausweisung von Bauland setzte im Jahr 1954 eine Siedlungsentwicklung Altengrabens in Richtung Schierbrok ein. Mit der am 1. Juli 1972 erfolgten Vereinigung der Gemeinde Schönemoor mit Ganderkesee wurde diese Trennung aufgehoben.

⁵ Im Gebäude Achternstraße 68 wird außerdem Musikunterricht angeboten.

Überwiegend grenzseitig angeordnete Garagen und Nebengebäude komplettieren die vorhandene Wohnbebauung beider Straßenzüge. Die Wohngebäude weisen sowohl Putz- (gelb, grau) als auch Verblendmauerwerk (rot, weiß bzw. gelb) auf. Dominant ist das Satteldach. Die Dacheindeckung variiert von rot über braun bis schwarz.

Die den Planbereich strukturierenden Verkehrsflächen weisen eine differente Erschließungsfunktion, Straßenbreite und Ausbaugrad auf. Die als überörtliche Verkehrsstraße fungierende Straße „Zur Ollen“ begrenzt im Südwesten den Planbereich. Die Achternstraße fungiert in ihrem westlichen Bereich als Sammelstraße. Im Planbereich weist sie bislang nur eine untergeordnete Bedeutung auf. Der Buschmannsweg erschließt als Privatweg nördlich gelegene Wohnhäuser. Ein straßenbegleitender Gehweg verläuft ausschließlich entlang des westlichen Straßenrandes „Zur Ollen“ zwischen Achternstraße und Nutzhorner Landstraße.

Entsprechend seiner peripheren Lage und nur partiellen Bebauung ist der Planbereich bislang dem Außenbereich zuzuordnen. Dies verdeutlicht gleichermaßen die südlich des Plangebietes vorhandene Bebauung, die sich aus räumlich abgesetzten Gewerbebetrieben - Hühnerhof und Firma für Industriebedarf –, landwirtschaftlichen Hofstellen und einem Wohngebäude zusammensetzt.

**Land-
schaft**

Etwa 2/3 des Plangebietes sind bislang unbebaut. Als Acker- bzw. Grünlandflächen unterliegen die Flächen im östlichen⁶ und nordwestlichen Planbereich intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Sie sind zugleich Teil des offenen Landschaftsraumes. Dagegen werden die gebäudenahen Freiflächen östlich des Wohnhauses Zur Ollen 22 und südlich der ehemaligen Hofstelle als Pferdeweiden genutzt. Die zwischen Achternstraße und Nutzhorner Landstraße befindlichen Grünflächen fungieren als Abstandsflächen, die von Beetanlagen durchzogen bzw. einer Baumreihe aus Linden, Eichen und Kastanie untergliedert sind. Die am westlichen Plangebietsrand befindliche Parzelle (Teil des Flurstückes 117/3) wird als Grabeland genutzt.

Mit Ausnahme der von Großbäumen bestandenen Hausgärten auf den Grundstücken Achternstraße 66 und straßenseitig 64 sind die Wohngrundstücke von neuzeitlichen Ziergärten umgeben. Zierbüsche aus Hainbuche und Taxus bilden wegbegleitende- bzw. grundstücksbegrenzende Hecken.

Die Achternstraße wird an ihrem südlichen Rand von einem Graben mit z.T. einseitiger Baumreihe begrenzt, der in Höhe des Grundstückes Achternstraße 64 endet. Während die aus Birken bestehende Baumreihe zwischen dem „Uhlenkamp“ und dem Grundstück Achternstraße 43 eine dichte Baumfolge aufweist, ist der östliche Straßenbereich bis zur Einmündung in die Straße „Zur Ollen“ durch einen Wechsel aus Einzelbäumen und Baumgruppen (Esche, Eiche u.a.) mit z.T. großen Lücken geprägt.

Aufgrund der großzügigen Straßenraumbreite der „Achternstraße“ von teilweise 25 m mit nur 3 m asphaltierter Straßenfläche ist zwischen dem Einmündungsbereich und dem Grabenende ein großzügiger, von Laubbäumen und singulären Versorgungsanlagen (Löschwasserbrunnen, Unterflurhydrant, EWE-Station) strukturierter Straßenseitenraum entstanden, der dem ländlichen Erscheinungsbild nach Ruhe und Abgeschiedenheit entspricht. Ein adäquater Bereich findet sich östlich des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zum Grundstück Zur Ollen 6. Hier ist neben der Zufahrt zum rückwärtigen Hühnerhof eine hinter Sträuchern und Bäumen verborgene Sitzecke angelegt, die mit Blick auf eine sich südlich ausdehnende Rasenfläche einen Verweilplatz für Fußgänger und Radfahrer bietet.

⁶ Die östlich der Straße „Zur Ollen“ befindliche Grünlandfläche liegt ca. 0,2 – 0,3 m unter Straßenniveau.

Markante Einzelbäume (Erle, Kastanie, Birke) finden sich innerhalb der Hofanlage Zur Ollen 7, entlang der Straßenränder bzw. auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich Zur Ollen 22. Landschaftsprägend sind die aus großkronigen und alten Eichenbäumen bestehende Baumreihe am östlichen Straßenrand „Zur Ollen“ bzw. die Erlenreihe am östlichen Plangebietsrand, die als grabenbegleitende Baum-Strauch-Hecke die Grenze zwischen Grünland und Acker markiert und eine wichtige Sichtbarriere im Landschaftsraum darstellt.

Nord- und östlich des Plangebietes verläuft eine weithin sichtbare Hochspannungsfreileitung (110 kV / 380 kV).

- Detaillierte Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft sind dem in Teil B aufgeführten Umweltbericht bzw. der als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Landschaftsökologischen Begutachtung zu entnehmen.

1.7 Größe des Plangebietes/ Flächenbilanz

Nr.	Art der Fläche	Flächengröße*
1.	Fläche für den Gemeinbedarf – Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen davon: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	12.555 m ² 240 m ²
2.	Allgemeine Wohngebiete (WA)	19.201 m ²
3.	Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Parkanlage	3.240 m ²
4.	Verkehrsflächen davon: - Straßenverkehrsflächen (Buschmannsweg, Achternstraße und Straße „Zur Ollen“) und - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (private Planstraße)	6.723 m ² 6.296 m ² 427 m ²
5.	Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung: Elektrizität davon: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	300 m ² 60 m ²
6.	Wasserflächen (bestehende Gräben / -abschnitte einschl. Verbreiterung)	936 m ²
7.	Gesamtfläche	42.955 m ²

* gerundete Werte

2. Art der baulichen Nutzung

WA Das Plangebiet soll im nordwestlichen und in den südlichen Bereichen vorwiegend dem Wohnen dienen und wird daher in Anpassung an den wirksamen Flächennutzungsplan sowie in Abstimmung auf die im Parallelverfahren aufzustellende 93. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird dem Gebietscharakter - bestehende und geplante Wohnbebauung – entsprochen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die erwerbsmäßig betriebene Landwirtschaft auf dem Grundstück Achternstraße 7 bereits seit längerem aufgegeben ist.

ausnahmsweise zulässige Nutzungen Entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Diese Nutzungsausschlüsse zielen darauf ab, die neuen Wohngebiete weitestgehend harmonisch in die vorhandene Bebauungsstruktur an der Achternstraße einzufügen und eine kleinteilige und aufs Wohnen ausgerichtete Grundstücksnutzung zu ermöglichen⁷, die sich an seiner Lage am Rand eines ländlichen Siedlungsgebietes orientiert.

Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude Gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2 ist in den Allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 beschränkt. Damit soll zum einen der ortstypischen Bebauung – Einfamilienhaus mit maximal einer Einliegerwohnung bzw. Zweifamilienhaus – entsprochen und zum anderen eine Begrenzung des Verkehrsaufkommens in der Achternstraße erzielt werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Beschränkung der Firsthöhe).

GRZ Für die geplanten und die vorhandenen großzügigen Wohngrundstücke mit geringer Bebauung gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Diese Festsetzung ergibt sich in Abstimmung auf die Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und dient der Sicherstellung einer der ländlichen Siedlungsstruktur entsprechenden aufgelockerten Bebauung.

Zum Erhalt der bestehenden Bausubstanz (Gebäude und Hofbereiche) und einer adäquaten Erweiterung ist für die ehemalige Hofanlage (Zur Ollen 7) eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dies betrifft analog die kleineren Grundstücke mit kompakterer Bebauung (Achternstraße 68, Zur Ollen 3).

In Anpassung an die geplante Sporthalle und deren erforderliche Stellplatzanlagen, Wegflächen, Zufahrten, Fahrradunterstellplätze und andere Nebenanlagen ist für den Grundstücksbereich der Gemeinbedarfsfläche – Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zahl der VG Die Zahl der Vollgeschosse (I Vollgeschoss) ergibt sich aus der vorhandenen Bebauungsstruktur der Wohngebäude. Daher entspricht die ausschließliche Festsetzung eines Vollgeschosses im gesamten Plangebiet dem Planungsziel des Einfügegebots der Gebäudeanlagen sowie der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand.

⁷ Hierbei wird insbesondere auf die Vermeidung großflächiger Versiegelungsflächen abgezielt, die u.a. aus dem Stellplatzbedarf derartiger Nutzungen resultieren und die Anlage großzügiger, bepflanzter Gartenflächen verhindern.

Firsthöhe Zur Integration der geplanten Wohngebäude hinsichtlich ihrer Silhouettenwirkung (Ausschluss von höhenexponierten Gebäuden) in das vorhandene Siedlungsgefüge ist im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4 die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen auf 9,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) beschränkt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbau); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Zur Sicherstellung der Gebäudeanlagen der Hofstelle Zur Ollen 7 und einer ausreichenden Flexibilität bei der Planung der Sporthalle wird für diese Grundstücksbereiche bewusst auf die Festsetzung einer Firsthöhe verzichtet.

4. Bauweise und Baugrenzen

Bauweise Einzelhäuser in offener Bauweise bilden die dominante Bebauungsstruktur dieses Ortsbereiches. Die im Rahmen der vorliegenden Planung vorgenommene Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern innerhalb der geplanten und z.T. der vorhandenen Grundstücksbereiche beidseitig der Straße „Zur Ollen“ entspricht diesem Strukturmerkmal.

Zur Umsetzung einer städtebaulich sinnvollen, ländlich geprägten und platzsparenden⁸ Wohnbebauung sind für den Bereich des geplanten Wohngebietes an der Achternstraße Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen der offenen Bauweise zulässig.

Das Grundstück der ehemaligen Hofstelle weist mit seiner Vierendeelhofanlage eine historisch gewachsene Bebauungsstruktur aus z.T. zusammenhängenden Wohn- und Nebengebäuden (Ställe, Scheunen) auf. Die Festsetzung der offenen Bauweise mit der Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 50 m sowie die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern dient der Bewahrung und behutsamen baulichen Erweiterung dieser Hofanlage.

In Abstimmung auf den Sporthallenneubau mit einer Gebäudelänge von rd. 54 m ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche – Anlage: Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Hinsichtlich der Grenzabstände gelten die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) mit einem Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze.

Baugrenzen Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Form von Baugrenzen unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie der erforderlichen Abstände zu den Verkehrsflächen (3 bzw. 5 m) und zum Baumbestand.

Eine weitere Zurücksetzung der Baugrenzen in einzelnen Grundstücksbereichen ist folgendermaßen zu begründen:

- Parzelle am westlichen Plangebietsrand (Teilbereich des Flurstückes 117/3): zur Sicherstellung einer straßenorientierten Bebauung,

⁸ Mit der im vorliegenden Planbereich getroffenen Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhaus- bzw. 700 m² für Doppelhausgrundstücke und einer Grundflächenzahl von 0,25 ist sichergestellt, dass die geplanten Wohngrundstücke eine deutlich aufgelockere Bebauung aufweisen als das vorhandene Siedlungsgebiet zwischen Achternstraße und Nutzhorner Landstraße.

- Grundstücke Achternstraße 64 und 66: in Abstimmung auf die vorhandene, straßenzugewandte Bebauung und mögliche Erweiterungen sowie der von der Landesstraße ausgehenden Lärmemissionen (vgl. Anlage 2), Freihaltung der südlichen Gartenflächen,
- Flurstück 122/2, zwischen Buschmannsweg, Achternstraße und der Straße Zur Ollen: zur Sicherstellung einer zur Straße „Zur Ollen“ orientierten Bebauung, Freihaltung der westlichen Grundstücksbereiche zur Vermeidung einer zu dicht an den Buschmannsweg heranrückenden Bebauung, der an dieser Stelle nur eine maximale Breite von ca. 4,5 m aufweist und privaten Erschließungsweg für die rückwärtige Bebauung darstellt,
- Grundstück Zur Ollen 7: zur Freihaltung des südlichen Grundstücksbereiches als Gartenfläche und Abstandshaltung zur benachbarten geplanten Wohnbebauung, damit die Vierseithofanlage als ehemalige Hofstelle von der typischen Wohnbebauung abgesetzt und als bauliche Einheit wahrnehmbar bleibt und
- Grundstück Zur Ollen 22 – rückwärtiger Grundstücksbereich –: Festsetzung zweier Baufenster zur Sicherstellung maximal 2 zusätzlicher Wohngebäude in diesem Grundstücksbereich.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche – Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wird zur Sicherstellung einer ausreichenden Flexibilität bei der Planung der Sportanlagen auf die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet. Beabsichtigt ist die Sporthalle im Südosten, dem straßenabgewandten Teil des Grundstückes, zu errichten. Damit wird gewährleistet, dass die großflächige Gebäudeanlage der Sporthalle mit ihrer der vorhandenen Siedlungsstruktur widersprechenden Baumasse den Ortseingangsbereich und Straßenraum der Straße „Zur Ollen“ nicht stört und zugleich als Immissions- und Sichtschutzbarriere zwischen den Außenanlagen (Parkplatz, Bolzplatz) und benachbarten Wohngebäuden fungiert.

5. Mindestgrundstücksgröße

In Anpassung an die Lage des Plangebietes am Siedlungsrand Altengrabens und zur Sicherstellung einer ländlichen Bebauungsstruktur ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für die Allgemeinen Wohngebiete getroffen.

Entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3 gilt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete für Einzelhausgrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² und für Doppelhausgrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² je Doppelhaushälfte (siehe hierzu auch die Fußnote 8 auf der vorangegangenen Seite).

6. Fläche für den Gemeinbedarf

Zur Umsetzung der geplanten Sportanlagen ist der östliche Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Die am Siedlungsrand Schierbroks gelegene Fläche⁹ ist ausreichend bemessen, den Sporthallenneubau, Bolzplatz einschließlich ggf. weiterer Außensportanlagen, Stellplätze für Pkw und Busse, Fahrradunterstellplätze, Spielplatz u.a. zweckgebundene Anlagen aufzunehmen. Zugleich bietet sie Erweiterungsmöglichkeiten.

Die für die Gemeinbedarfsfläche mit der Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen getroffenen Festsetzungen - Grundflächenzahl von 0,4, I Vollgeschoss, abweichende Bauweise – ergeben sich in Abstimmung auf die geplanten baulichen Anlagen. Nähere Erläuterungen finden sich hierzu in Teil A, unter den Pkt. 3 und 4.

⁹ vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Teil A, Pkt. 1.2

Im Hinblick auf ihre durch die Gebäudekubatur (großflächiges Hallengebäude) ausgelöste Raumwirkung ist zur Sicherstellung eines ausreichenden Abstandes zur benachbarten Wohnbebauung und dem Ortseingangsbereich beabsichtigt, die Sporthalle im rückwärtigen Grundstücksbereich zu platzieren. Dabei fungiert die im südöstlichen Grundstücksbereich geplante Sporthalle zugleich als Barriere für die durch den Betrieb der Außensportanlagen bzw. den Parkplatzverkehr ausgelösten Lärmemissionen.

Die zur offenen Landschaft weisende östliche Grundstücksgrenze ist durch den Erhalt der standortheimischen Baum-Strauch-Hecken landschaftsgerecht eingegrünt. Damit besteht ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsgebiet und offenem Landschaftsraum.

An der nördlichen Grundstücksgrenze wird zur Sicherstellung einer möglichen Sportanlagenenerweiterung bewusst auf die Festsetzung eines Pflanzstreifens verzichtet.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung wird der an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Graben um 5 m verbreitert.

Die im straßenseitigen Grundstücksbereich vorhandenen, weitestgehend grenzseitigen Laubbaumbestände sind als zu erhaltende Bepflanzungen festgesetzt. Zum Schutz der straßenbegleitenden, alten Eichenreihe und unter Berücksichtigung der Wohngebäude auf der westlichen Straßenseite sind auf der Gemeinbedarfsfläche zwei Einfahrtbereiche festgesetzt. Für den übrigen straßenseitigen Grundstücksbereich gilt ein striktes Ein- und Ausfahrverbot.

7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1, 2 und 4 (vgl. hierzu Teil A, Pkt. 2 und 3) Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Zur Sicherstellung einer der Lage am Siedlungsrand entsprechenden Mindestgrundstücksgröße ist die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 3 in den gegenständigen Bebauungsplan eingefügt (siehe hierzu die Aussagen unter Teil A, Pkt. 5 und Fußnote 8).

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 5 definiert die für die Gemeinbedarfsfläche – Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen geltende abweichende Bauweise (a). Danach sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (siehe hierzu Teil A, Pkt. 4).

Zur Gewährleistung der Verlegung der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Privatstraße und ihrer Befahrbarkeit durch die Anlieger ist die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 6 Bestandteil des gegenständigen Bebauungsplanes (vgl. hierzu Teil A, Pkt. 8.1.1).

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 7 ergibt sich im Hinblick auf die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden. Die hier vorgenommene Begrenzung ist unter Pkt. 8.1.1, Teil A – Garagen und Nebenanlagen - entsprechend ausgeführt.

Zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der damit verbundenen Anforderungen des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 8, 11 und 12 in den vorliegenden Bebauungsplan eingefügt (siehe hierzu Teil B der Begründung – Umweltbericht –).

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 9 ermöglicht die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken zum Ausgleich für ggf. verlorengelassene Grabenfläche in der Achternstraße.

Zur Vermeidung oberirdischer Versorgungsleitungen ist die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 10 in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu Teil A, Pkt. 9.1.3).

8. Nachrichtliche Hinweise

Zum grundsätzlichen Schutz des festgesetzten Baumbestandes während der Baumaßnahmen ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 2 in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Zur umgehenden Benachrichtigung der Unteren Abfallbehörde beim Auffinden von Altablagerungen während der Bau- und Erdarbeiten ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 3 in den Bebauungsplan eingefügt.

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 4 trifft Aussagen zum Umgang mit möglichen denkmalgeschützten Bodenfunden (siehe hierzu Teil A, Pkt. 8.4).

Im Hinblick auf die Freihaltung der erforderlichen Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung entlang der am west- und östlichen Plangebietsrand verlaufenden Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 5.1 Bestandteil des gegenständigen Bebauungsplanes.

Zur Freihaltung der erforderlichen Räumstreifen entlang der Immer Bäke und des Klattenhofer Nebenzuges, die grenzseitig bzw. innerhalb der externen Kompensationsfläche verlaufen, ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 5.2 in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu Teil A, Pkt. 9.3).

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 6 ergibt sich in Abstimmung auf die in den straßenseitigen Grundstücksbereichen Zur Ollen 3 und Achternstraße 68 verlegte Trinkwasserleitung (vgl. hierzu Teil A, Pkt. 9.1.3).

9. Städtebauliche Belange

9.1 Infrastruktur

9.1.1 Verkehr / Erschließung

Be-
stands-
auf-
nahme

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Nutzhorner Landstraße (L 867), die als überörtliche Hauptverkehrsstraße Schierbrok mit den benachbarten Ortschaften Bookholzberg und Hoykenkamp sowie dem Delmenhorster Stadtgebiet verbindet. Die am südöstlichen Rand des Planbereiches in die L 867 mündende Straße „Zur Ollen“ stellt als örtliche Hauptverkehrsstraße die Verbindung zwischen den Ortsteilen Schönemoor („Schönemoorer Dorfstraße“) und Schierbrok her. Im Plangebiet fungiert sie als innergebietsliche Erschließungsstraße für die bestehende Straßenrandbebauung.

Die in sie einmündende Achternstraße erschließt in teilweise paralleler Straßenführung zur Nutzhorner Landstraße das westlich benachbarte Siedlungsgebiet und die im Gebiet befindliche, einzeilige Wohnbebauung. Wie zahlreiche westlich des Planbereiches befindliche Wirtschaftswege¹⁰, die in paralleler und langgestreckter Wegführung der Erschließung der rückwärtigen Hofanlagen und landwirtschaftlichen Flächen dienen, mündet auch der Buschmannsweg (Privatweg) in die Achternstraße (ca. 40 m westlich deren Einmündungsbereiches in die Straße „Zur Ollen“).

Pla-
nung

Die Gemeinbedarfsfläche – Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wird über zwei Einfahrtbereiche direkt an die Straße „Zur Ollen“ angebunden. Mit 8 bzw. max. 15 m sind die Einfahrtbereiche ausreichend dimensioniert. Dabei soll der südliche Einfahrtbereich eine gewisse Flexibilität für die konkrete Grundstücksplanung ermöglichen. Im nördlichen Bereich ist dies aufgrund der vorhandenen Baumreihe ausgeschlossen. Hier ist eine enge Festlegung zum Schutz der Eichen zwingend erforderlich.

¹⁰ Zumeist handelt es sich um private Erschließungswege rückwärtiger Hofanlagen bzw. von Agrarflächen.

Die zwischen den Verkehrswegen Buschmannsweg, Achternstraße und Zur Ollen befindlichen Baugrundstücke werden direkt von der Straße Zur Ollen erschlossen. Die Erschließung des zur Bebauung vorgesehenen rückwärtigen Grundstücksbereiches Achternstraße 22 erfolgt über den entlang des Moorgrabens verlaufenden Weg bzw. das vordere Grundstück.

Das nördlich der Achternstraße ausgewiesene kleine Baugebiet ist über eine private Planstraße an die Achternstraße angebunden. Entsprechend der Kleinteiligkeit und Intimität dieses Gebietes mit etwa 8 Baugrundstücken ist in Abstimmung auf eine Mischnutzung der Verkehrsfläche die Planstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die am nördlichen Ende der Stichstraße angeordnete Wendeanlage ist hinsichtlich ihres Ausbaustandards auf die Belange des Pkw- und beschränkt des Lkw-Verkehrs (gemäß EAE = Wendeanlagentyp 2, Lkw bis 8 m Länge, 16 t, Feuerwehr und 2-achsiges Müllfahrzeug) ausgerichtet. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist die Planstraße verkehrsberuhigt auszubauen und als Privatstraße zu nutzen. Damit liegt die Verantwortung für die Reinigung (z.B. Winterdienst) und Reparatur der Straße bei den unmittelbaren Anliegern.

Zur Sicherstellung der Verlegung der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Privatstraße und ihrer Befahrbarkeit durch 2-achsiges Müllfahrzeug und Anlieger ist die Planstraße als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und der Ver- bzw. Entsorgungsträger festgesetzt – (gemäß textlicher - bauplanungsrechtlicher Festsetzung Nr. 6 - und zeichnerischer Festsetzung). Dies gilt analog für den Buschmannsweg (Privatweg).

Mit der Festsetzung weiterer Baugrundstücke entlang der Achternstraße wird eine z.T. zweiseitige Straßenrandbebauung im gegenständigen Planbereich initiiert, die eine effizientere Auslastung bestehender Verkehrswege erlaubt. Analog zur festgesetzten Straßenbreite von 10 m ist beabsichtigt, einen leistungsgerechten Ausbau der Achternstraße zu ermöglichen. Die damit ggf. einhergehende Beseitigung von Laubbäumen bzw. Grabenfläche ist durch die Anlage der innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung: Parkanlage zulässigen Regenwasserrückhaltebecken und den Ersatz der Laubbäume entsprechend zu kompensieren.



Analog ihrer Erschließungsfunktion und verkehrlichen Bedeutung sind die Straßen „Zur Ollen“ und „Achternstraße“ (einschließlich der geplanten Erweiterung) als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Unterbindung einer direkten Zuwegung von der Nutzhorner Landstraße (L 867) ist entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze der öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung: Parkanlage ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

Das Plangebiet ist über die Landesstraße 867 und die Straße „Zur Ollen“ direkt an das **überörtliche Verkehrsnetz** angebunden. In südöstliche Richtung führt die L 867 über die Ortschaft Hoykenkamp nach Delmenhorst und stellt hier den Anschluss an die B 75 / BAB A 28 bzw. die BAB A 1 her. In nördliche Richtung mündet die L 867 in der Ortschaft Bookholzberg in die Bundesstraße 212 mit Anbindung an die Wesermarsch. Die Straße „Zur Ollen“ mündet an ihrem nördlichen Ende in die Kreisstraße 229, die Schönemoor mit Heide und dem Delmenhorster Stadtgebiet verbindet. Von hier aus besteht über die Landesstraßen 875 und 877 die direkte Anbindung nach Bremen.

Anbindungen an den Öffentlichen Personennahverkehr bestehen über die Buslinien 242 (Bookholzberg – Ganderkesee) und 221 (Schierbrok) des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen GmbH. Die nächstliegende Haltestelle („Bussardweg“) liegt direkt am südwestlichen Plangebietsrand an der Nutzhorner Landstraße.

Stellplätze

Die gemäß Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) werden im Rahmen des Ausbaus der Achternstraße und der Planstraße in ausreichendem Maß zur Verfügung gestellt. Auf einen Nachweis wird an dieser Stelle verzichtet, da entsprechend der Straßenlängen ausreichend Raum für eine Einordnung der Parkplätze besteht.

Entsprechend § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen im privaten Bereich Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens / der Bauanzeige zu erbringen.

Garagen / Nebenanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 7).¹¹ Mit diesem Ausschluss wird ein gegliederter und geordneter Straßenraum erzielt.

9.1.2 Spielplatz

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) sind gemäß § 2 Abs. 2 Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren anzulegen, wenn in einem Bebauungsplan Baugebiete festgesetzt werden, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind. Der gesetzlich geforderte Umfang beträgt mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche im Spielplatzbereich, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind, mindestens jedoch 300 m² (§ 3 Abs. 2 NSpPG).

Demnach ergibt sich für die Größe des Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

1.	Allgemeine Wohngebiete (WA) GFZ 0,417*	13.887 m ²	19.201 m ²
	Allgemeine Wohngebiete (WA) GFZ 0,5*	5.314 m ²	
2.	Zulässige Geschossfläche WA (13.887 m ² x 0,417)	5.791 m ² #	8.448 m ²
	Zulässige Geschossfläche WA (5.314 m ² x 0,5)	2.657 m ²	
3.	Kinderspielplatzbedarf 2. v. H. von 8.448 m ²	168,96 m ²	
4.	Kinderspielplatzbedarf in ha (rd.)	0,0170 ha	

gerundete Werte

¹¹ Bestehende Nebengebäude haben Bestandsschutz.

* Aufgrund der Festsetzung von Gebäuden mit ausschließlich einem Vollgeschoss (I) beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend der Grundflächenzahl (GRZ = 0,25) $0,25 \times 2/3 = 0,417$ und (GRZ = 0,3) $0,3 \times 2/3 = 0,5$.

Aufgrund der geringen Anzahl neuer Baugrundstücke (ca. 13), der geplanten aufgelockerten Wohnbebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern auf mindestens 600 m² großen Grundstücken, des an der Achternstraße im westlichen Siedlungsgebiet bereits bestehenden Spielplatzes und des innerhalb der Gemeinbedarfsfläche – Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen geplanten Bolzplatzes wird innerhalb des Plangebietes auf die separate Ausweisung eines Spielplatzes verzichtet.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass einerseits die bestehenden (Spielplatz an der Achternstraße mit einer Größe von ca. 500 m²), als auch geplanten Spielanlagen (Bolzplatz auf der Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von rd. 1.700 m²) ausreichend Spielfläche aufweisen, andererseits aufgrund ihrer Ausstattung – Spielgeräte bzw. Rasenfläche zum Ballspielen - den Bewegungs- und Spielbedürfnissen unterschiedlicher Altersgruppen und damit sowohl Kleinkindern, Kindern als auch Jugendlichen Rechnung tragen.

Gemäß § 2 Abs. 2 NSpPG müssen Spielplätze von allen Grundstücken in dem Bereich für den sie bestimmt sind (Spielplatzbereich) auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Die größte Entfernung zwischen den Grundstücken und dem Spielplatz an der Achternstraße beträgt rd. 600 m. Dies ist aufgrund der Tatsache, dass die maximale Entfernung zwischen dem entferntesten Grundstück und dem geplanten Bolzplatz etwa 300 m beträgt, vertretbar, da im Nahbereich der geplanten Baugrundstücke mit der o.g. Sportanlage ausreichende Spielmöglichkeiten vorhanden sind.

9.1.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen durch Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Zur Sicherstellung der Verlegung der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen in die Privatstraße ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB der gesamte Bereich der Planstraße als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche u.a. zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt (siehe Planzeichnung und bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 6).

Gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 10 dürfen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Versorgungsleitungen aller Art ausschließlich unterirdisch verlegt werden. Diese Festsetzung dient der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Oberflächenentwässerung

Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee 1993 liegt das Plangebiet zu einem großen Teil innerhalb der Geest mit Pseudogley-Podsolen. Der östliche Planbereich ist der Landschaftseinheit Niederung – Übergang Marsch zugeordnet mit Niedermoor und Gley als Bodentyp.

Entsprechend den im Gebiet anstehenden Bodenverhältnissen und der unzureichenden Entwässerungssituation in der Achternstraße (resultierend aus zu geringen Rohrquerschnitten und zu geringem Leitungsgefälle) wird gegenwärtig ein Oberflächenentwässerungsplan für den vorliegenden Planbereich aufgestellt.

Zur Vermeidung zusätzlicher Unterhaltungskosten für den Ochtumverband ist gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 11 das Oberflächenwasser der geplanten Befestigungen grundsätzlich zu versickern. Die Versickerung ist durch entsprechende Baumaßnahmen (Sickerleitungen / Sickerbecken) sicherzustellen. Diese Regelung gilt nur für die Sommermonate mit einem Grundwasserstand von $\geq 2,00$ m unter GOK. Für die Wintermonate, mit einem Grundwasserstand $\geq 1,00$ m unter GOK ist eine ausreichende Rückhaltung herzustellen. Eine direkte Einleitung in den Moorgraben ist dabei zu vermeiden.

Durch diese Maßnahmen wird eine Wirkung der Entwässerung erzielt, wie sie zum jetzigen Zeitpunkt gegeben ist. Damit sind keine Auswirkungen auf die Leistung des Schöpfwerkes und demzufolge Mehrkosten zu erwarten.¹²

Der Entwässerungsverband Stedingen weist darauf hin, dass zusätzliches Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen in das außerhalb des Bebauungsplangebietes befindliche Entwässerungssystem grundsätzlich zu vermeiden ist. Durch geeignete Rückhaltemaßnahmen ist der Abfluss auf eine natürliche Menge von Q abmax. 2,0 l/s/ha zu drosseln.

Für die Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet über Gewässer III. Ordnung ist die zukünftige Unterhaltung (Mehraufwand bzw. Erhöhung der Räumhäufigkeit) mit den jeweiligen Eigentümern zu regeln und abzustimmen.

Des Weiteren ist gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung Nr. 9 innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung: Parkanlage die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken zulässig. Im Hinblick auf die relativ großflächige Versiegelung der Gemeinbedarfsfläche durch den Sporthallenneubau, Stellplatzanlage, Zufahrten, Wegflächen u.a. ist der am östlichen Grundstücksrand verlaufende Graben auf der gesamten Länge um 5 m zu verbreitern. Damit ist zugleich die Oberflächenentwässerung der im rückwärtigen Grundstücksbereich Achternstraße 22 geplanten Wohnbebauung sichergestellt.

Die o.g. Maßnahmen und die in Aufstellung befindliche Oberflächenentwässerungsplanung gewährleisten eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des Planbereiches.

Trinkwasserversorgung

Gemäß der Bestandspläne des OOWV befinden sich im Planbereich Versorgungsleitungen DN 100 und Hausanschlussleitungen. Die innerhalb der privaten Grundstücksbereiche (Vorgärten der Grundstücke Zur Ollen 3 und Achternstraße 68) verlaufende DN 100 GG Trinkwasserleitung ist in der Planzeichnung als unterirdische Hauptversorgungsleitung ausgewiesen.¹³

Zur Sicherstellung der Zugänglichkeit der Trinkwasserleitung bei Wartungs-, Unterhaltungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen ist gemäß nachrichtlichem Hinweis Nr. 6 entlang der DN 100 GG Trinkwasserleitung mit Ausnahme bestehender Gebäudeanlagen (Wohnhaus Achternstraße 68) und Laubbäume (Linden) zu jeder Seite der Leitung eine Trasse von 2,0 m von einer Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Diese Trassen sind als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gekennzeichnet (siehe Planzeichnung). Die Belastung dieses 4,0 m breiten Schutzstreifens mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zu Gunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Die Trinkwasserleitung darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden.¹⁴

¹² Diese Maßnahmen / Auflagen ergeben sich in Abstimmung auf einen gemeinsamen Gesprächstermin zwischen dem Ochtumverband und der Gemeinde.

¹³ Bei Lage innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. wenn es sich um Hausanschlussleitungen handelt erübrigt sich eine nachrichtliche Übernahme dieser Leitungen.

¹⁴ Dieser Hinweis bezieht sich ausschließlich auf den Bereich der ausgewiesenen Trinkwasserleitung innerhalb der Privatgrundstücke. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass entsprechend der teilweisen Lage der Trinkwasserleitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eine Überbauung durch Hochbauten ausgeschlossen ist. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine bestehende Haupttrinkwasserleitung innerhalb des öffentlichen Straßenraumes handelt, wird daher der Hinweis des OOWV Brake zur Nichtüberbauung durch eine geschlossene Fahrbahndecke ausschließlich zur Kenntnis genommen.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu der Versorgungsleitung (Trinkwasser) einzuhalten. Außerdem darf die Versorgungsleitung gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden (nachrichtlicher Hinweis Nr. 6).

Abwasserbeseitigung

Nach Aussage des OOWV Brake kann das Plangebiet an die zentrale Schmutzwasserentsorgung (Schmutzwasserfreigefälle in der Achternstraße) angeschlossen werden. Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsanlagen.

Das östlich der Straße Zur Ollen befindliche Grundstück der EWE AG mit der Verteilerstation und die am südlichen Rand der Achternstraße in Höhe des Wohnhauses Achternstraße 66 befindliche Trafostation sind in der Planzeichnung als „Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität“ festgesetzt.

Nach Aussage der EWE Netz GmbH, Netzregion Cuxhaven / Delmenhorst, Delmenhorst bestehen gegen die Planung keine Einwände, wenn die vorhandenen Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen der EWE nicht überbaut oder bepflanzt werden. Die in den vorgelegten Bestandsplänen für den Planbereich ausgewiesenen Versorgungsleitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße Zur Ollen und Achternstraße). Da es sich um vorhandene Verkehrsflächen mit bestehendem Baumbestand handelt wird dieser Hinweis nur zur Kenntnis genommen und im Rahmen des beabsichtigten Ausbaus der Achternstraße entsprechend berücksichtigt.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) und im Einvernehmen mit dem zuständigen Ortsbrandmeister sichergestellt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich am südlichen Rand der Achternstraße etwa in Höhe der Grundstücksgrenze zwischen der Achternstraße 64 und 66 ein Löschwasserbrunnen und in Höhe der Achternstraße 68 / Straße Zur Ollen ein Unterflurhydrant befinden. Nach Rücksprache mit dem für den Löschbezirk zuständigen Ortsbrandmeister sind die bestehenden Löschwasseranlagen für die geplante Bebauung nicht ausreichend.

In Abstimmung mit dem Ortsbrandmeister sind daher auf der Grundlage des o.g. Arbeitsblattes des DVGW im Rahmen der Umsetzung der Planung ausreichende Unterflurhydranten im Plangebiet vorzusehen.

Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen weder registriert noch gemeldet. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, ist entsprechend dem nachrichtlichen Hinweis Nr. 3 unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

9.2 Naturschutz und Landschaftspflege

9.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In § 1a BauGB werden als umweltschützende Belange in der Abwägung insbesondere folgende genannt:

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen,
- die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz,
- die Aussagen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), sofern im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden soll,
- die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und
- der Europäischen Vogelschutzgebiete, sofern diese erheblich beeinträchtigt werden können.

UVP Durch die Planung wird kein Vorhaben vorbereitet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegt. Entsprechend sind in der Abwägung keine Aussagen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu berücksichtigen. Die übrigen umweltschützenden Belange werden im Zuge des Umweltberichtes (Teil B) für die Abwägung vorbereitet, wobei die relevanten Inhalte der übergeordneten Fachpläne und –programme aufgegriffen werden.
Die **Eingriffsregelung** wird in Teil C unter Pkt. 2 dargelegt.

EAG Bau Entsprechend dem Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des BauGB an EU- Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1, § 2a (Umweltprüfung) grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren, die nach dem 20. Juli 2004 aufgestellt werden, eine **förmliche Umweltprüfung** eingeführt. Hierzu ist ein Umweltbericht zu fertigen. Dessen Inhalte ergeben sich aus den in der Anlage zum BauGB aufgeführten Angaben.
Zur Vermeidung einer Wiederholung wird an dieser Stelle auf die übliche Darstellung der Eingriffsfolgen auf die einzelnen Schutzgüter sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen verzichtet und erst im nachfolgenden Umweltbericht (Teil B der Begründung) abgehandelt.

9.2.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Mit Ausnahme der innerhalb der Verkehrsflächen stehenden Laubbäume sind sämtliche im Plangebiet vorhandenen standortheimischen und landschaftsprägenden Gehölzbestände als zu erhaltende Bepflanzungen festgesetzt. Zusätzlich ist gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung Nr. 8 verfügt, dass diese Bäume durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten bzw. bei Abgang durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen sind.

Zum Schutz der Eichenreihe am östlichen Rand der Straße „Zur Ollen“ sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze der Gemeinbedarfsfläche – Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zwei Einfahrtbereiche festgesetzt. Für den übrigen zur Straße weisenden Grenzbereich gilt ein striktes Ein- und Ausfahrverbot.

Als Ausgleich für die ggf. erforderliche Grabenbeseitigung bei Ausbau der Achternstraße ist innerhalb der südlich benachbarten öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung: Parkanlage die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken zulässig (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 9).

Gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 11 ist das Oberflächenwasser der geplanten Befestigungen grundsätzlich zu versickern.

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den geplanten Baugrundstücken wird das Flurstück 2/1 der Flur 47, Gemarkung Ganderkesee mit einer Größe von 3,2809 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Planzeichnung). Beabsichtigt ist die Extensivierung der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche durch die Entwicklung von standortgerechten Feuchtpflanzen und Nässezeigern auf der Teilfläche 1 und alternativ die Anlage einer Obstbaumwiese auf der Teilfläche 2. Konkrete Maßnahmen sind unter Teil B, Pkt. 2.3 aufgeführt.

9.3 Belange der Wasserwirtschaft

Entlang des südlichen Straßenrandes der Achternstraße bis in Höhe der westlichen Grundstücksgrenze der Achternstraße 64, am nordöstlichen Rand der Straße „Zur Ollen“, am östlichen Rand des Flurstückes 115/3 sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen Gräben (Gewässer III. Ordnung).

Der am östlichen Plangebietsrand verlaufende Graben ist einschließlich seiner erforderlichen Verbreiterung um ca. 5 m als Wasserfläche festgesetzt. Die Aufweitung erfolgt am westlichen Gewässerrand, sodass der vorhandene grabenbegleitende Baumbestand an der östlichen Gewässerkante zu erhalten ist.

Der Ausbau des Grabens am östlichen Rand des Plangebietes bedarf einer wasserrechtlichen Planfeststellung bzw. –genehmigung gem. §§ 119 ff. Niedersächsisches Wassergesetz.

Der am westlichen Plangebietsrand verlaufende kleinflächige Grabenabschnitt (rd. 6 m²) ist ebenfalls als Wasserfläche ausgewiesen. Zur Freihaltung der 5 m breiten Gewässerrandstreifen entlang der o.g. Gräben von jeglicher Bebauung ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 5.1 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgrund der ggf. erforderlichen Beseitigung des straßenbegleitenden Grabens bei Ausbau der Achternstraße ist gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung Nr. 9 verfügt, dass innerhalb der südlich benachbarten öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung: Parkanlage die Herstellung von Regenwasserrückhaltebecken zulässig ist. Sie dienen als Ausgleich für die verlorengelassene Grabenfläche.

Der Verzicht auf eine zeichnerische Fixierung der geplanten Teichanlagen ermöglicht eine ausreichende Flexibilität bei der Oberflächenentwässerungsplanung.

Am westlichen Rand der Ersatzfläche (Flurstück 2/1 der Flur 47, Gemarkung Ganderkesee) verläuft die Immer Bäke (Gewässer II. Ordnung). Außerdem teilt der Klattenhofer Nebenzug (Gewässer II. Ordnung)¹⁵ die Kompensationsfläche in zwei Teilbereiche. Gemäß § 6 Abs. 1 Ziffer 3 der Verbandssatzung des Ochtrupverbandes ist entlang der Gewässer II. Ordnung – Immer Bäke und Klattenhofer Nebenzug – eine Bebauung (auch unterirdisch) oder Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern sowie das Errichten sonstiger Anlagen nur in einem Abstand von 5,0 m von der oberen Böschungskante der Gewässer II. Ordnung zulässig (nachrichtlicher Hinweis Nr. 5.2). Dies ist im Hinblick auf die unter Teil B, Pkt. 2.3 aufgeführten Anpflanzungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

¹⁵ Südlich der Bahnlinie ist der Klattenhofer Nebenzug als Gewässer III. Ordnung eingestuft.

9.4 Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Institut für Denkmalpflege, Außenstelle Weser-Ems, Oldenburg unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

Diese Ausführungen sind als nachrichtlicher Hinweis Nr. 4 Bestandteil der Planzeichnung.

9.5 Belange der Landwirtschaft

Die erwerbsmäßig betriebene landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle (Zur Ollen 7) ist bereits seit längerem aufgegeben. Der südöstlich des Plangebietes befindliche Hühnerhof beabsichtigt in gleicher Weise, seine gewerbliche Tätigkeit einzustellen.

Die gegenständliche Planung führt zu einer Reduzierung agrarisch intensiv genutzter Flächen. Dabei handelt es sich sowohl um Weide-, als auch Acker- und Grünlandflächen. Während die zwischen Buschmannsweg, Achternstraße und der Straße Zur Ollen gelegene Weidefläche aufgrund ihrer Größe und der umschließenden Verkehrs- und bebauten Grundstücksflächen nur eine eingeschränkte landwirtschaftliche Bedeutung aufweist, sind die im Planbereich befindlichen Teile der Flurstücke 119/2 und 9/8 sowie das Flurstück 9/9 bislang Bestandteil relativ großflächiger, intensiv genutzter Agrarflächen (Acker, Grünland).

Aufgrund der unter Teil A, Pkt. 1.2 bzw. Teil B, Pkt. 2.4 dargestellten langjährigen Standortsuche für den geplanten Sporthallenneubau im nordöstlichen Gemeindegebiet ausgelöst durch den erheblichen Bedarf an Sporthallenfläche und die dem nicht mehr Rechnung tragende Schulsporthalle im Ortskern Schierbroks wird den Bedürfnissen der Bevölkerung nach sportlicher Betätigung ein höherer Stellenwert beigemessen als dem Erhalt dieser landwirtschaftlichen Fläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur der südliche Teil der Grünlandfläche für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen wird, während der nördliche Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche verbleibt.

Mit Ausnahme weniger Baulücken stehen innerhalb des Ortsteiles Altengraben keine weiteren Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Es ist daher beabsichtigt, dem Bedarf nach Bauland in begrenzter Form im vorliegenden Planbereich zu entsprechen. Die dafür beanspruchten straßenseitige Teilbereiche der Flurstücke 119/2 und 117/3 und das Flurstück 122/2 der Flur 5, Gemarkung Schönemoor umfassen nur kleine Flächen, die aufgrund ihrer z.T. vierseitigen Begrenzung durch Verkehrsflächen – Achternstraße, Straße Zur Ollen und Buschmannsweg – bzw. Baugrundstücke bereits gegenwärtig nur eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar sind. Diese Vorprägung und straßennahe Lage prädestiniert diese Flächen für eine wohnbauliche Nutzung, zumal ein Teil der Grundstücke direkt über vorhandene Straßen („Achternstraße“, Straße „Zur Ollen“) erschlossen werden kann. Aufgrund der Tatsache, dass es sich weder um hofnahe Flächen handelt noch ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb in direkter Nachbarschaft angesiedelt ist, wird daher einer wohnbaulichen Inanspruchnahme dieser ca. 0,87 ha großen Flächen zu Ungunsten einer landwirtschaftlichen Nutzung der Vorrang eingeräumt.

9.6 Belange des Immissionsschutzes

- Landwirtschaft** Der Planbereich grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Grün- und Ackerland). Die aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. sind im Rahmen des gegenseitigen Gebots der Rücksichtnahme hinzunehmen.
- Gewerbe** Gewerbebetriebe sind südlich des Plangebietes in Form eines Hühnerhofes sowie einer Firma für Industriebedarf vorhanden. Entsprechend der vorhandenen / geplanten Nutzung ist mit aus diesen Betrieben resultierenden Immissionen nicht zu rechnen. Nähere Erläuterungen finden sich im Umweltbericht (Teil B der Begründung, unter Pkt. 2.1).
- Verkehr** Aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zur Landesstraße 867 wirken auf das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen ein. Eine gewisse Betroffenheit besteht dabei ausschließlich bei den nahe zur Straße gelegenen Baugrundstücken. Entsprechend der für die vorliegende Planung erforderlichen Umweltprüfung ist im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B der Begründung) eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erforderlich. Zur Vermeidung einer Wiederholung wird daher an dieser Stelle auf die Aussagen unter Teil B, Pkt. 2.1 verwiesen.
- Die Berücksichtigung der von Seiten der Deutschen Bahn AG vorgebrachten Hinweise zu den vom Eisenbahnbetrieb induzierten Emissionen ist ebenfalls in Teil B, unter Pkt. 2.1 – Schutzgut Mensch – beinhaltet.

TEIL B: Umweltbericht

Der gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB geforderte und in Verbindung mit der Anlage nach § 247 BauGB inhaltlich definierte Umweltbericht dokumentiert die grundsätzliche Verpflichtung jeder nach dem 20. Juli 2004 aufgestellten Bauleitplanung zu einer förmlichen Umweltprüfung. Damit soll den Belangen des Umweltschutzes entsprechend der gültigen EU-Richtlinien hinreichend Rechnung getragen werden.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele der Planung

Zielsetzung der Planung, Angaben zum Standort

Die gegenständliche Planung zielt darauf ab, dem erheblichen Bedarf an Sportanlagen im nordöstlichen Gemeindegebiet Rechnung zu tragen. Als Standort für die geplante Sporthalle ist eine Fläche am nordöstlichen Siedlungsrand Schierbroks gewählt. Dabei handelt es sich um eine Fläche, die direkt östlich der Straße Zur Ollen gelegen über eine leistungsgerechte und überörtliche Verkehrsanbindung verfügt, ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten bietet und aufgrund ihrer Randlage das Konfliktpotential zwischen benachbarter Wohnbebauung und emissionslastiger Sportnutzung minimiert. Entsprechend seiner peripheren Lage weist der Standort etwa die gleichen Entfernungen zu den als Einzugsgebiet fungierenden Ortschaften Heide, Schönemoor, Stenum, Hoykenkamp und Schierbrok auf.

Als weitere Zielsetzung der Planung ist beabsichtigt, durch die Ausweisung eines deutlich begrenzten Wohngebietes an der Achternstraße dem Bedarf an Wohnbauland in Altengraben zu entsprechen. Die Achternstraße weist an dieser Stelle keine bzw. eine nur einseitige Straßenrandbebauung auf, sodass eine bessere Auslastung bestehender Infrastrukturanlagen (Straßen, Leitungen) ermöglicht wird. Mit der Entwicklung dieses überschaubaren Baugebietes werden die bisher im Außenbereich befindlichen Gebäudeanlagen an der Achternstraße bzw. z.T. der Straße „Zur Ollen“ mit dem westlichen Siedlungsgebiet zusammengeführt. Es entsteht ein zusammenhängendes Siedlungsgefüge, an dessen östlichem Ende die Sporthalle befindlich ist.

Zur Beseitigung der im Ortsbereich problematischen Entwässerungssituation sind die zwischen der Nutzhorner Landstraße und der Achternstraße gelegenen Grünflächen in das Plangebiet einbezogen. Sie sollen die zur Regenwasserrückhaltung erforderlichen Teichanlagen aufnehmen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Zur Umsetzung des Sporthallenneubaus und entsprechender Außenanlagen (u.a. Bolzplatz) ist der nordöstliche Teil des Plangebietes als **Gemeinbedarfsfläche** mit der **Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** festgesetzt. Die für den Grundstücksbereich ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,4, die Beschränkung auf I Vollgeschoss sowie die im Rahmen der abweichenden Bauweise zulässige Gebäudelänge von mehr als 50 m ergibt sich in Abstimmung auf die geplanten baulichen Anlagen. Die den Grundstücksbereich umgrenzenden Laubgehölze sind als zu erhaltende Bepflanzungen ausgewiesen. Sie fungieren als Straßenbegleitgrün bzw. landschaftsgerechte Ortsrandausbildung. Zum Schutz der straßenbegleitenden alten Eichenreihe sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze zwei Einfahrtbereiche festgesetzt.

Die östlich der Straße „Zur Ollen“ vorhandene Verteilerstation der EWE AG ist als **Fläche für Versorgungsanlagen** mit der **Zweckbestimmung: Elektrizität** ausgewiesen.

Die im Plangebiet vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung ist als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Entsprechend des Einfügegebotes wird die die Ortslage prägende Bebauungsstruktur¹⁶ des Ein- / Zweifamilienhauses im gegenständigen Plangebiet aufgegriffen und durch die zwingende Festsetzung von Einzel- bzw. z.T. Doppelhäusern, der offenen Bauweise (Gebäudelänge bis max. 50 m), die ausgewiesenen Grundflächenzahlen von 0,25 bzw. 0,3 und der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete entsprechend umgesetzt. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. der Firsthöhe auf 9,0 m und die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² je Einzelhaus sowie 350 m² je Doppelhaushälfte ordnen sich in gleicher Weise der Zielsetzung dieser Planung zum Einfügen in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind ausgeschlossen. Damit ist beabsichtigt, das neue Plangebiet in die vorhandene Bebauungsstruktur des Ortsteiles weitestgehend harmonisch einzufügen und damit eine Grundstücksnutzung zu ermöglichen, die sich an seiner Lage am Siedlungsrand orientiert.

Die **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über bestehende – Straße „Zur Ollen“ und „Achternstraße“ – bzw. geplante Verkehrsflächen – Privatstraße. Entsprechend der begrenzten Nutzeranzahl und damit einhergehend einem beschränkten Verkehrsaufkommen ist die Privatstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Diese Festsetzung ermöglicht eine Mischnutzung der Verkehrsfläche, ggf. auch als Spielstraße.

Zur Sicherstellung der Verlegung der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Planstraße und ihrer Befahrbarkeit durch die Anlieger ist die Privatstraße als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und Ver- bzw. Entsorgungsträger festgesetzt. Gleiches gilt für den im Planbereich befindlichen Teil des Buschmannsweges (Privatweg).

Die zwischen der Achternstraße und der Nutzhorner Landstraße (L 867) gelegene Freifläche ist als **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage** festgesetzt, innerhalb derer die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken zulässig ist.

Der am östlichen Plangebietsrand verlaufende Graben (Gewässer III. Ordnung) ist einschließlich der geplanten Erweiterung als **Wasserfläche** ausgewiesen. Die gleiche Festsetzung ist für den am westlichen Rand befindlichen Grabenabschnitt getroffen.

Die auf den Baugrundstücken nicht kompensierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der zwischen Immer Bäke und Eisenbahn am östlichen Rand des Staatsforstes Stühe-Hasbruch gelegenen Ersatzfläche (Flurstück 2/1 der Flur 47, Gemarkung Ganderkesee) vollständig ausgeglichen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 42.955 m² mit der Festsetzung von .

1)	Baugebiet: Allgemeine Wohngebiete	19.201 m ² ,
2)	Gemeinbedarfsfläche – Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	12.555 m ² ,
3)	Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung: Elektrizität	300 m ² ,
4)	Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung: Parkanlage	3.240 m ² ,
5)	Verkehrsflächen – Straßenverkehrsflächen (Straße „Zur Ollen, Achternstraße und Buschmannsweg)	6.296 m ²
	- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (private Planstraße)	427 m ² und
6)	Wasserflächen (Gräben)	936 m ² .

¹⁶ bezugnehmend auf die Wohnbebauung

Des Weiteren sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und der Fläche für Versorgungsanlagen 300 m² zu erhaltende Bepflanzungen¹⁷ ausgewiesen.

Die Ersatzfläche (Flurstück 2/1 der Flur 47, Gemarkung Ganderkesee) weist eine Größe von 3,2809 ha auf.

Entsprechend der im Plangebiet vorhandenen Bebauung und bestehenden Verkehrsflächen unterliegen 14.465 m² Plangebietsfläche nicht der Eingriffsregelung. Gleiches gilt für die festgesetzte öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Parkanlage (vgl. hierzu Teil C, Pkt. 2).

Durch die Bebauungsplanung können zu den bereits bestehenden Versiegelungsflächen von rd. 8.390 m²¹⁸ weitere 12.586 m² Bodenfläche (WA und Verkehrsfläche) dauerhaft versiegelt werden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.03.2004 zuletzt geändert am 25.11.2003) beachtlich, der im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftsökologische Begutachtung“ (2007), der unter Teil C, Pkt. 2 dargelegten Eingriffsregelung und entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen wird.

Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Oldenburg 1996 grenzt der Planbereich an seiner südwestlichen Grenze (entlang der Nutzhorner Landstraße) an den Naturpark Wildeshauser Geest (vgl. hierzu auch das LROP Niedersachsen 1994). Diese Festlegung dient der Sicherung dieses Gebietes zur Erholungsnutzung. Mit der Festsetzung öffentlicher Grünflächen – Zweckbestimmung: Parkanlage entlang der Nutzhorner Landstraße und dem Erhalt des landschaftsprägenden Gehölzbestandes wird dieser Festlegung entsprochen.

Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee 1993 weist in seinem Landschaftsentwicklungsplan (Karte 7) den vorliegenden Planbereich als Geestbereich zwischen Schönemoor und Bahnlinie (G 2) aus. Damit verbunden sind folgende, für die vorliegende Planung maßgebliche, Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:

■ *Sicherung / Wiederherstellung mesophilen Grünlandes bzw. extensiver Grünlandbewirtschaftung*

Weitergehend wird als Anforderung an Nutzungen die *Freihaltung von (weiteren) baulichen Anlagen im Bereich von Grünland* gefordert. Diese ausschließlich auf den Landschaftsschutz fokussierten Maßnahmen schließen jegliche bauliche Inanspruchnahme der im Planbereich befindlichen Grünlandflächen aus. Dies betrifft sowohl den östlichen Planbereich als auch die Fläche zwischen Buschmannsweg, Achternstraße und der Straße Zur Ollen.

Die gegenständliche Planung steht daher im Widerspruch zu den im Landschaftsplan geforderten Maßnahmen.

¹⁷ Die festgesetzten Einzelbäume (Eichen und Erlen) entlang der Grundstücksgrenzen bleiben hierbei unberücksichtigt.

¹⁸ Flurstücke 361/1, 361/2, 122/1 und 124/4 (5.314 m² x 0,45), straßenseitiger Teilbereich des Flurstückes 480/9 + 360/1 und 360/2 (3.151 m² x 0,375) + Fläche für Versorgungsanlagen (300 m²) + Verkehrsfläche (vorh. Straßen ohne Erweiterung der Achternstraße = rd. 5.700 m²) = ~8.930 m²

Die landschaftsökologische Begutachtung (vgl. hierzu die Anlage zum Bebauungsplan – Biotoptypenkartierung) weist für diese Grünlandflächen artenarmes Grünland bzw. sonstige Weidefläche aus.¹⁹ Aufgrund der vierseitigen Umgrenzung des Flurstückes 122/2 von Verkehrs- und Siedlungsflächen, ihrer kleinflächigen Ausprägung und fehlenden Vernetzung mit dem offenen Landschaftsraum ist eine Wiederherstellung mesophilen Grünlandes an dieser Stelle weder naturschutzfachlich noch städtebaulich sinnvoll. Gemäß der baulichen Vorprägung und Siedlungsrandlage der Fläche bietet sich vielmehr eine wohnbauliche Entwicklung an mit dem Ziel ihrer Vernetzung mit dem benachbarten Siedlungsgebiet und einer besseren Auslastung bestehender Verkehrsflächen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Belange von Sport zu berücksichtigen. Den Bedürfnissen der Bevölkerung nach sportlicher Betätigung im nordöstlichen Gemeindegebiet Ganderkesees kann seit längerem nur noch unzureichend entsprochen werden. Die langjährige Suche nach einem geeigneten Standort für einen Sporthallenneubau ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit, hoher naturschutzfachlicher Wertigkeiten bzw. Erschließungskosten innerörtlicher Freiflächen zu Gunsten der Fläche östlich der Straße „Zur Ollen“ entschieden.²⁰ Ihre Siedlungsrandlage direkt östlich einer örtlichen Hauptverbindungsstraße, ihre Größe und etwa gleiche Entfernung zu den benachbarten Gemeinden prädestiniert sie für eine derartige bauliche Nutzung, zumal eine siedlungsinterne Lage von Sportstätten i.d.R. zu Konflikten zwischen benachbarter Wohnbebauung und Sportanlagen und demzufolge zu Nutzungseinschränkungen der Sportanlagen führt.

Im Übrigen weist der nördlich und östlich angrenzende Geestbereich ausreichend Flächen ohne derartige bauliche Vorbelastung (Verkehrsflächen, Siedlung) aus, die entsprechend ihrer ungestörten Lage im offenen Landschaftsraum eine zusammenhängende mesophile bzw. extensive Grünlandentwicklung ermöglichen. Den Bedürfnissen der Bevölkerung nach sportlicher Betätigung wird zu Lasten einer Entwicklung von mesophilem Grünland an dieser Stelle der Vorrang eingeräumt. Daher kann den o.g. Entwicklungsmaßnahmen im vorliegenden Planbereich nicht entsprochen werden.

■ *Entwicklung Biotopverbund mit Schwerpunkt Gehölzstreifen*

Dieser Forderung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung des gebietsinternen Gehölzbestandes entsprochen. Eine Ausnahme bilden lediglich die Bepflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen. Hier ist im Rahmen eines Ausbaus der Straßen ggf. eine Beseitigung der Laubbäume erforderlich.

■ *Naturnahe Gestaltung Stillgewässer*

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken sind naturnah mit Flachuferzonen und Initialpflanzungen aus Röhricht, Pfeilkraut und Igelkolben anzulegen.

Zur gegenständigen Bebauungsplanaufstellung wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (93. Änderung des Flächennutzungsplanes).

¹⁹ Mesophiles Grünland – hier ausschließlich in kleinflächiger Ausprägung (ca. 140 m²) – findet sich nur am westlichen Plangebietsrand innerhalb der Gartenparzelle. Diese zwischen Siedlung und Acker gelegene Fläche ist im Zusammenhang mit den benachbarten Bereichen im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

²⁰ Einige der anvisierten Flächen scheiterten an der schlechten Erreichbarkeit für das Einzugsgebiet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden im nachfolgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um so die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und ihre Berücksichtigung im Zuge der Planung darzulegen. Anschließend wird die durch die Planung initiierte Änderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die Empfindlichkeit des Änderungsbereiches gegenüber der Umweltwirkungen soll deutlich herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Region „Weser-Aller-Flachland“ mit der Landschaftseinheit „Delmenhorster Talsandplatte“ (gemäß LRP) bzw. Geest und Niederung – Übergang Marsch (entsprechend dem LP).

Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ergeben sich für den Menschen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Zunahme von Lärm und Immissionen) und die Erholungsfunktion (Flächenreduzierung, Landschaftsbild). Von der Bebauung und Nutzung des Plangebietes ist dabei das angrenzende Siedlungsgebiet tangiert. Eine besondere Betroffenheit ergibt sich jedoch für die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung.

Dies resultiert aus der bisherigen Lage der Baugrundstücke im Außenbereich, abseits des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die nur partiell bestehende Bebauung, eingebettet in Freiflächen, weist eine ausreichende Distanz zum westlich gelegenen, zusammenhängenden Siedlungsgebiet auf. Eine Störung des ländlichen Wohnens ergibt sich ausschließlich aus der Verkehrsfrequenz der benachbarten Landesstraße und dem gebietsquerenden Verkehr aus der Siedlung an der Achternstraße bzw. von / nach Schönmoor und Heide. Die landwirtschaftliche Nutzung der Freiflächen (Beweidung, Acker- und Grünlandnutzung) war Bestandteil des ländlichen Wohnens. Entsprechend der vorhandenen Situation weist der Planbereich im Hinblick auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen auf.

Bewertung

Erholungs- / Wohnfunktion

Durch eine Bebauung der bislang offenen Grünland- und Ackerflächen an der Achternstraße und der Straße „Zur Ollen“ geht ländlicher Freiraum verloren, der bisher landwirtschaftliche Nutzfläche und Teil des offenen Landschaftsraumes ist. Zugleich wird mit der Bebauung dieser Grundstücksbereiche die verstreut und separat gelegene Wohnbebauung in den Siedlungszusammenhang integriert, sodass die für den Außenbereich typische intime Wohnsituation, wenn auch durch den gebietsquerenden Verkehr bereits beeinträchtigt, weitere Einschränkungen erfährt.

Dem entgegen ist darauf hinzuweisen, dass der östliche Plangebietsteil sich nach langer Standortsuche als favorisierter Planbereich für den Sporthallenneubau herauskristallisiert hat und entsprechend seiner Siedlungsrandlage, ÖPNV- und Straßenanbindung als zentraler Standort für Sportanlagen im nordöstlichen Gemeindegebiet prädestiniert ist. Der direkten Nachbarschaft von Sportanlagen und Wohnbebauung ist durch die Festsetzung der Gebäudeanlagen im östlichen Grundstücksbereich der Gemeinbedarfsfläche, dem Erhalt des landschaftsprägenden Gehölzbestandes und die distanzierte Ausweisung der Einfahrtbereiche entsprochen.

In Anpassung an die geplanten baulichen Anlagen im östlichen Planbereich und die bestehenden Verkehrsflächen (Achternstraße, Straße „Zur Ollen“) bietet sich eine wohnbauliche Entwicklung der zwischenliegenden Grundstücksbereiche an. Die Begrenztheit der Errichtung neuer Wohnge-

bäude (ca. 13) ermöglicht eine behutsame Siedlungserweiterung²¹, die dem örtlichen Wunsch nach einem Eigenheim und den Ansprüchen an ländliches Wohnen Rechnung trägt. Eine übermäßige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine Wohnbauentwicklung wird dabei vermieden.

Verkehr / Verkehrslärmimmissionen

Straße Aufgrund der geplanten Sportanlagen ist innerhalb der Straße „Zur Ollen“ und der Nutzhorner Landstraße mit einer Zunahme von Verkehrsbewegungen und somit Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Besonders betroffen sind hiervon die Wohngrundstücke an der Straße Zur Ollen 3, 7 und 22 bzw. Achternstraße 68.

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen von der L 867 ist vom Ingenieurbüro P. Gerlach, Bremen – anerkannte Schallschutzprüfstelle II nach DIN 4109 – ein schalltechnisches Gutachten erstellt (vgl. hierzu Anlage 2). Unter Zugrundelegung eines DTV-Wertes von 7.130 Kfz (6.200 Kfz²² + 15 Jahre mit jährlichem Zuwachs von 1 %) bei 6 % Lkw-Anteil und einer Geschwindigkeit von 50 km/h (innerorts) ergibt sich ausschließlich im südwestlichen Eckbereich des Grundstückes Achternstraße 68 eine Zuordnung zum Lärmpegelbereich III. Sämtliche überbaubare Grundstücksflächen, d.h. die Bereiche, innerhalb derer Wohngebäude errichtet werden dürfen, liegen in den Lärmpegelbereichen I und II. Danach sind für übliche Wohngebäude keine erhöhten Schutzmaßnahmen erforderlich, als sich aus wärmetechnischen Anforderungen sowieso ergeben. Insofern erübrigen sich Schallschutzmaßnahmen.

Dies betrifft in gleicher Weise die Außenwohnbereiche - Anordnung der Terrassen, Balkone, Loggien –. Auch hier ist ausschließlich der Lärmpegelbereich III maßgeblich, wovon im Plangebiet nur das Grundstück Achternstraße 68 betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine bestehende Wohnbebauung mit deutlicher Orientierung zur Achternstraße. Auch in diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die überbaubare Grundstücksfläche bewusst zur Achternstraße festgesetzt ist. Die Lage an der Nutzhorner Landstraße (L 867) ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen somit hinreichend berücksichtigt.

► Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg – weist für das Jahr 2022 ein Verkehrsaufkommen von 7.750 Kfz / 24 h aus.

Durch die Differenz von 7.130 auf 7.750 Kfz je Tag ergibt sich eine Belastungserhöhung von 0,3 dB(A) im Plangebiet, was einer Verschiebung der Grenzen der Lärmpegelbereiche um die Strichstärke der Grenzliniendarstellung im Plan entspricht. Wie bereits im Schreiben des Ingenieurbüros P. Gerlach vom 19.03.2007 angegeben, muss gemäß DIN 4109 ein Zuschlag von 3 dB(A) vorgenommen werden. Dieses entspricht einer Verdoppelung der Verkehrsmenge, die somit bereits in der Lage der Bereichsgrenzen enthalten ist und mindestens die derzeit absehbaren Verkehrsmengenerhöhungen der nächsten 70 Jahre erfasst. Insofern sind die angemarkten Hinweise bei der vorliegenden Ermittlung von Verkehrslärmbelastungen bereits hinreichend berücksichtigt.

Die Straße „Zur Ollen“ fungiert als Verbindung zwischen den Ortschaften Schönemoor, Heide und Schierbrok und ist entsprechend ihrem Ausbau in der Lage, den durch die Planung induzierten Verkehr aufzunehmen. Aufgrund ihrer nur geringfügigen Verkehrsbelastung sind Verkehrsemissionen dieser Straße vernachlässigbar.

²¹ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die für eine Wohnbauentwicklung vorgesehenen Flächen durch benachbarte / umgrenzende Verkehrs- und Gebäudeanlagen bereits vorbelastet sind.

²² Verkehrszählung 2000, Angabe der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg – gemäß Stellungnahme vom 19.02.2007

Innerhalb der „Achternstraße“ wird durch die geplante Siedlungserweiterung ein begrenzter Zuwachs an Pkw-Verkehr zu verzeichnen sein. Dieser wird sich vornehmlich auf den östlichen Abschnitt konzentrieren, da über die unmittelbare Einmündung in die Straße „Zur Ollen“ und den nahegelegenen Anschluss an die Nutzhorner Landstraße (L 867) eine direkte Anbindung an eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße besteht. Im westlichen Bereich ist die Verkehrszunahme auf einen zielorientierten Verkehr zu den Sportanlagen zurückzuführen. Aufgrund der Nähe und des hohen Anteils an Kindern und Jugendlichen ist jedoch davon auszugehen, dass ein Großteil dieser Verkehre nichtmotorisiert erfolgt, d.h. aus Fußgängern bzw. Radfahrern besteht.

- Nach Aussage der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg – werden gemäß aller Erfahrung Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren heute mit dem Pkw zu Sportanlagen gebracht (Bring- und Holverkehr). Prognostisch ist von 5 Besuchern / 100 m² betrieblich genutzte Grundfläche (GGF) und einem Pkw-Besetzungsgrad von 0,5 auszugehen, d.h. es finden insgesamt 4 Fahrten / Kind bzw. Jugendlichen statt.²³

Die Verkehrsbelastung auf der Straße „Zur Ollen“ ist auch mit einer möglichen Sportanlage und den daraus zu erwartenden Verkehrsmehrbelastungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht so hoch zu erwarten, dass an den angrenzenden Wohngebäuden die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erreicht werden. Im Übrigen gelten die Grenzwerte der 16. BImSchV formal nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen oder Schienenwegen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist die Achternstraße in ihrem östlichen Abschnitt entsprechend auszubauen.

Schiene Die Deutsche Bahn AG weist auf den Bestandsschutz und Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin: „Auch künftig ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen und bei der Berechnung eines Lärmgutachtens zu berücksichtigen (qualifizierte Lärmprognose).“

Die nächstgelegenen Wohnbaugrundstücke haben eine Entfernung von mindestens 550 m zur Bahntrasse. Das schalltechnische Gutachten zur Gewerbeentwicklung am Sahrener Weg, das die für den Prognosehorizont 2015 abgeleitete Streckenbelastung der DB Strecke 1500 Abschnitt Delmenhorst – Hude zugrunde legt, weist mit Ausnahme des Nahbereichs ausschließlich in der Nachtzeit eine großräumige Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 auf. Dies bezieht sich jedoch auf den unmittelbar an der Bahntrasse gelegenen Bereich (hier am Sahrener Weg zwischen Nutzhorner Landstraße und Bahn – ca. 200 m).

In einer Entfernung von ca. 450 - 500 m dagegen werden die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsgrenzwerte von 45 dB(A) nachts eingehalten. Insofern ergeben sich auch unter Berücksichtigung der Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene im vorliegenden Planbereich keine unzulässigen Immissionsgrenzwerte aus dem Bahnbetrieb.

Sportlärmimmissionen

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist im östlichen Planbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohngrundstücken Zur Ollen 7 und 22 ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung und des straßenbegleitenden Gehölzbestandes sind zwei Einfahrtbereiche festgesetzt mit einem Mindestabstand von ca. 30 m zum nächstgelegenen Wohnhaus. Damit ist sichergestellt, dass der Zu- und

²³ vgl. Bosserhof, Integr. von Verkehrs- und räuml. Planung

Abfahrtsverkehr der Sportanlagen nicht direkt neben den Wohngebäuden erfolgt. Zugleich wird durch die Festlegung zweier Einfahrtbereiche eine Verkehrsverteilung erzielt, die dem Quellverkehr aus den benachbarten Ortschaften am ehesten Rechnung trägt, d.h. die Verkehre aus Schönnemoor und Heide können direkt über die nördliche Einfahrt zufahren, die übrigen Ortsteile über die südliche Zufahrt. Eine gewisse Betroffenheit ist ggf. für die geplante Wohnbebauung im nördlichen Bereich des Flurstückes 122/2 möglich. Jedoch ist davon auszugehen, dass aufgrund einer optimalen Grundstücksnutzung das Wohngebäude nach Nordosten ausgerichtet ist und der südwestliche Gartenbereich durch die straßenseitige Gebäudeanlage geschützt wird.

Zur Abschirmung zur südlichen Wohnnutzung ist die Errichtung der Sporthalle im südöstlichen Grundstücksbereich der Gemeinbedarfsfläche geplant. Außenanlagen wie der Bolzplatz sind im nordöstlichen Teil des Grundstückes vorgesehen. Die geplante Stellplatzanlage gruppiert sich entsprechend den Einfahrtbereichen um das Grundstück der Verteilerstation und hält somit einen deutlichen Abstand zu den benachbarten Wohngrundstücken.

- Der Landkreis Oldenburg stellt in seiner Stellungnahme vom 11.05.2007 fest, „dass von der geplanten Sportanlage ausgehende Sportlärmimmissionen nicht in ausreichender Weise beurteilt / bewertet wurden“ und verweist in diesem Zusammenhang auf die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung).

Mit Ausnahme der Grundflächenzahl, der abweichenden Bauweise, der max. Zulässigkeit eines Vollgeschosses und der Einfahrtbereiche trifft der vorliegende Bebauungsplan innerhalb des für die Errichtung von Sportanlagen ausgewiesenen Grundstücksbereiches östlich der Straße „Zur Ollen“ keine detaillierten Festsetzungen in Form überbaubarer Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze sowie der Außensportanlagen.

Insofern äußert die Begründung im Hinblick auf die Stellung der Sporthalle, die Anlage der Stellplätze und des geplanten Bolzplatzes nur vage Vorstellungen. Aufgrund der Tatsache, dass bislang keine konkreten Daten über die Nutzung der Sportflächen und die Grundstücksaufteilung vorliegen, können auch keine ausreichend exakten Abschätzungen der daraus abzuleitenden Verkehrsbewegungen bzw. der Einhaltung der Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung an den Nachbarwohngebäuden vorgenommen werden.

In diesem Zusammenhang ist außerdem darauf hinzuweisen, dass gerade die Anordnung des Gebäudes, der Stellplätze und des Bolzplatzes von signifikanter Bedeutung für die Beurteilung der Einhaltung von Lärmimmissionen ist. So kann ein zur Straße errichtetes Gebäude die demzufolge rückwärtig und mit deutlichem Abstand zur südlichen Wohnbebauung angeordneten Außenanlagen (Stellplatzanlage und Bolzplatz) gegen die Nachbarbebauung abschirmen.

Da diese Parameter und konkrete Nutzungsdaten bislang nicht bekannt sind, ist bei Antragstellung der Sportanlagen zu prüfen, ob die Grenzwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an den Nachbarwohngebäuden eingehalten werden. Im Rahmen dieser Prüfung ist ebenfalls zu klären, ob die Verkehrsbewegungen auf den öffentlichen Straßen (hier maßgeblich der Straße „Zur Ollen“) dem Betriebsgeräusch zuzurechnen sind.

Luftschadstoffe

Die Anlage der geplanten Wohngebäude und Sporthalle führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch Heizungsanlagen, da die heutigen Anlagen bereits entsprechenden Normen zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes unterliegen.

Der durch die Planung induzierte zusätzliche Verkehr ist merklich und daher als Belastung innerhalb der betroffenen Bereiche – primär Wohngrundstücke der Straße „Zur Ollen“ - zu werten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Nördlich, west-, ost- und südöstlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen, die als Grünland-, Weide- bzw. Ackerflächen teilweise intensiv genutzt werden. Die aus der intensiven Landbewirtschaftung der angrenzenden Mähweiden / -wiesen und des Ackerlandes resultierenden zeitweiligen landwirtschaftlichen Emissionen (z.B. Gülleausbringung, Silagelagerung) sind im Zuge des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes zu tolerieren.

Gewerbliche Immissionen

Der südöstlich des Planbereiches gelegene Hühnerhof soll zeitnah komplett aufgegeben werden. Die Nachnutzung ist Einzelhandel (angemeldet als Gewerbe für den Im- und Export von Industriebedarf) bzw. ggf. die private Einlagerung von Gegenständen. Daher erübrigt sich die Berücksichtigung möglicher, aus dieser Nutzung resultierender, Geruchsmissionen in der vorliegenden Planung.

✗ Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen und ggf. wiederherzustellen.

Etwa 1/3 des Plangebietes ist bereits bebaut. Die Gebäudeanlagen sind separiert und zumeist straßenorientiert angeordnet. Ein Siedlungsansatz in Form einer Straßenrandbebauung findet sich ausschließlich im Einmündungsbereich der Achternstraße in die Straße „Zur Ollen“. Gemäß den den Planbereich begrenzenden bzw. querenden Straßen ist der überwiegende Teil der im Gebiet vorhandenen Freiflächen zumindest einseitig von baulichen Anlagen tangiert. Zum Teil besteht eine vollständige Umgrenzung durch Gebäude- und Verkehrsflächen. Die landschaftsökologische Begutachtung bescheinigt diesen Freiflächen entsprechend ihrer Biotoptypenausprägung – Sandacker, sonstige Weidefläche, artenarmes Grünland und artenarmer Scherrasen – eine geringe Empfindlichkeit, wenig bedeutende Vernetzungsfunktion und überwiegend weite Verbreitung. Oberhalb der Achternstraße in direktem Anschluss an das Wohnhaus 43 befindet sich ein Obst- und Gemüsegarten. Gleichermaßen ist die zwischen Achternstraße und Nutzhorner Landstraße gelegene Rasenfläche durch drei 1,5 bis 2 m breite Gartenstreifen untergliedert. Diese strukturreichen Gärten sind ein wichtiger Bestandteil dörflicher Siedlungsräume.

Die im Gebiet vorkommenden Ruderalfluren weisen eine geringe Anzahl typischer Arten auf. Gefährdete Arten fehlen. Das am nordwestlichen Rand des Plangebietes vorhandene sonstige mesophile Grünland artenärmerer Ausprägung ist kennartenarm. Dennoch besteht eine hohe Empfindlichkeit aufgrund des zunehmenden Rückgangs des Biotoptyps in Niedersachsen und seiner Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die entlang der Achternstraße, der Nutzhorner Landstraße und der Straße Zur Ollen vorzufindenden Baumreihen weisen eine typische Ausprägung auf und sind aufgrund der mittleren Gefährdung und des zum Teil hohen Alters der Bäume als sehr bedeutend für das Landschaftsbild und die Biotopsvernetzung zu werten. Die den östlichen Plangebietsrand begrenzenden Strauch- bzw. Baumhecken haben in Agrarlandschaften eine besondere Funktion als Rückzugsort für die Fauna der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Sie dienen als Windschutz und Lebensraum für Flora und Fauna.

Die Wohngrundstücke sind überwiegend von neuzeitlichen Ziergärten mit z.T. grenzseitigen Zierhecken aus Taxus und Hainbuche umgeben. Ausschließlich der straßenseitige Grundstücksbereich

Achternstraße 64 bzw. die Gartenanlage des Grundstückes Achternstraße 66 weisen eine Ausprägung als Hausgärten mit Großbäumen auf.

Die im Plangebiet straßenbegleitend bzw. am östlichen Rand vorhandenen Gräben sind nährstoffreich und haben als Begleitvegetation Gras- und Hochstauden. Sie sind als Vernetzungsbiotope bedeutsam.

Gemäß des Landschaftsplanes (LP) ist der westliche Teil des Plangebietes kein für Arten und Lebensgemeinschaften wichtiger Bereich (Karte 3). Das Gebiet östlich der Straße Zur Ollen ist als bedeutsamer Bereich hinsichtlich Grünland, mesophil bzw. Laub- / Mischwald – ausgewiesen. Damit sind die Bereiche mit bedeutsamen Biotopbeständen außerhalb der wichtigen Bereiche zusammengefasst. Diese Gebiete haben Puffer- und Ergänzungsfunktion für angrenzende wichtige Bereiche

Bewertung

Die Bebauung des Plangebietes, die damit einhergehenden Grundstücksanlagen im bislang offenen Landschaftsbereich, die Errichtung der Planstraße und der Ausbau der Achternstraße führen zu Eingriffen in die Pflanzenwelt und den Lebensraum von Tieren. Insbesondere die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu werten, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn in Teilbereichen die Versickerungsfähigkeit durch wasserdurchlässige Bodenbeläge bestehen bleibt. Mit der Baugebietsentwicklung und der Errichtung von Sportanlagen zeichnet sich eine erhebliche Veränderung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere ab.

Die Festsetzung des gebietsinternen Gehölzbestandes – ausgenommen die Straßenbäume – ermöglicht den Erhalt der landschaftsprägenden und überwiegend grenzbegleitenden Gehölzflächen. Ihnen ist aufgrund ihrer Gliederungswirkung eine hohe Bedeutung beizumessen.

✗ Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Gemäß des Landschaftsplanes (LP) befindet sich das vorliegende Plangebiet zu einem großen Teil innerhalb der Geest mit Pseudogley-Podsolen bzw. im östlichen Bereich innerhalb der Niederung – Übergang Marsch mit Gley. Diese werden aus frischen bis feuchten, stellenweise nassen Sandböden gebildet.

Die Bodenfeuchte für Gley ist als stark feucht, für Pseudogley als schwach feucht bis schwach trocken angegeben. Das Nitratrückhaltevermögen der im Plangebiet anstehenden Böden wird als sehr gering bis mittel eingestuft.

Im Hinblick auf die den Planbereich tangierenden bzw. querenden Hauptverkehrsstraßen weist der Landschaftsplan auf den vom Straßenverkehr ausgelösten erheblichen Schadstoffeintrag in die Randbereiche der Straßen bis zu einer Entfernung von ca. 200 m hin. Die tatsächliche Belastungswirkung ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten.

Das Plangebiet ist zu etwa 33 % bereits bebaut bzw. als Grundstücksfläche genutzt. Der übrige Bereich (rd. 67 %) ist durch bislang unversiegelte Bodenfläche gekennzeichnet. Aufgrund der in diesen Bereichen gegebenen Durchlässigkeit des Bodens besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge u.a. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Bewertung

Bodenaustausch und Versiegelung in den Bauflächen sowie sonstige Maßnahmen zur Bodenmodellierung unterbrechen die Bodenentwicklung und zerstören den Bodenaufbau. Dabei verliert der

Boden in den vollständig versiegelten Flächen vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt, u.a. auch für Flora und Fauna.

Belebter Oberboden wird beseitigt. Damit ist mit Umsetzung der Planung von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auszugehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine zusätzliche Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von rd. 12.586 m² zu.²⁴

Altlasten

Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen sind innerhalb des Plangebietes weder registriert noch gemeldet (vgl. hierzu auch die Karte 6 zum LP). Bei Hinweisen auf mögliche Altlasten im Rahmen der geplanten Erdarbeiten ist unverzüglich die Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

✗ Schutzgut Grundwasser / Oberflächenwasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu steuern, dass auch für die nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Möglichkeiten der Gewässernutzung gegeben sind.

Der Landschaftsplan trifft vorwiegend allgemeine Aussagen zum Schutzgut Grundwasser und weist i.d.Z. auf seinen Schutz vor Stoffeinträgen hin.

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Gräben (Gewässer III. Ordnung) vorhanden. Sie verlaufen am west- und östlichen Plangebietsrand sowie entlang des südlichen bzw. östlichen Straßenrandes der „Achterstraße“ bzw. der Straße „Zur Ollen“. Aufgrund ihrer nur partiellen Ausprägung besteht keine Vernetzung zwischen diesen einzelnen Grabenabschnitten. Sie dienen vorwiegend der Entwässerung der bestehenden Verkehrs- bzw. benachbarter Acker- / Grünlandflächen. Die im Straßenseitenraum verlaufenden Gräben haben für die Oberflächenentwässerung der geplanten Bauflächen keine bzw. nur eine deutlich eingeschränkte Bedeutung. Der am östlichen Plangebietsrand befindliche Graben ist entsprechend seines geringen Querschnittes bislang nicht geeignet, dass auf den Sportanlagen anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen.

Bewertung

Die mit der Bebauung und Anlage weiterer Verkehrsflächen verbundene Oberflächenversiegelung führt zu einer Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und ist daher als erheblich zu beurteilen.

Aufgrund der örtlich bestehenden Entwässerungsprobleme und der geplanten baulichen Anlagen wird gegenwärtig für das Plangebiet ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt. Außerdem sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen:

- grundsätzliche Versickerung des Oberflächenwassers der geplanten Befestigungen durch entsprechende Baumaßnahmen (Sickerleitungen / Sickerbecken) bzw. ausreichende Rückhaltung,
- Teichanlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung: Parkanlage nordöstlich der Nutzhorner Landstraße und
- Verbreiterung des am östlichen Plangebietsrand verlaufenden Grabens.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Kanalnetz.

²⁴ Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der nordwestliche und südliche Teil des Plangebietes eine bereits bestehende Bebauung und Versiegelung aufweist. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Damit unterliegt dieser Bereich nicht der Eingriffsregelung und somit dem Kompensationserfordernis.

✗ Schutzgut Luft / Klima

Im Falle der Bebauung von Orts- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Siedlungsrandlage.

Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zu den Schutzgütern Wasser, Klima und Luft für das vorliegende Plangebiet.

Bewertung

Luftreinigende Wirkung und Klimaausgleichsfunktion haben die im Plangebiet vorherrschenden Laubbäume, die als straßen- bzw. grenzbegleitende Baumreihen den Planbereich gliedern bzw. als Einzelbaum innerhalb der Baugrundstücke und des Straßenraumes vorzufinden sind. Zur Beibehaltung der Luftreinigung ist daher – mit Ausnahme der Straßenbäume – der gebietsinterne landschaftsprägende Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 8).

✗ Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand des Ganderkeseer Ortsteiles Schierbrok im Außenbereich. Entsprechend der im Planbereich nur partiell vorhandenen und der südlich benachbarten Bebauung zeigt sich das typische Bild einer Gemengelage (Wohngebäude, Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Hofstellen, Versorgungsstation) innerhalb landwirtschaftlich genutzter Freiflächen (Pferdeweiden, Acker- und Grünland). Die zwischen Siedlungsrand und gebietsinterner Bebauung liegenden Freiflächen schaffen eine deutliche Distanz zwischen den Gebäudeanlagen und ermöglichen eine klare Abgrenzung zwischen Im-Zusammenhang-bebautem-Ortsteil und Außenbereich. Während die zwischen Achternstraße und Nutzhorner Landstraße gelegene Freifläche als Grünfläche mit z.T. kleingärtnerischer Nutzung fungiert unterliegen die Freiflächen im nord- und östlichen Teil des Plangebietes landwirtschaftlicher Nutzung. Die den Straßenrand und die Grundstücksgrenzen säumenden Laubbäume bilden wichtige Gliederungselemente im Gebiet bzw. zum offenen Landschaftsraum und sind aufgrund ihrer typischen Ausprägung landschaftsbestimmend. Sie haben damit eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Insgesamt zeigt sich ein sehr differenziertes Ortsbild.

Bewertung

Der Landschaftsplan weist den Großteil des Plangebietes als Geestbereich zwischen Bookholzberg, Schönmoor und Hoykenkamp aus (Karte 4). „Landschaftsprägend sind insbesondere die in engem Raster vorkommenden Hecken- und Gehölzstrukturen und die Grünlandbestände in den Geestensenken. ... Gefährdet vor allem durch geplante Siedlungserweiterung und durch weitere landwirtschaftliche Nutzungsintensivierung.“ Dementsprechend ist die westlich des Buschmannsweges geplante Siedlungserweiterungsfläche (Wohnbau-, Mischbaufläche) als Belastung und Gefährdung von Natur und Landschaft (Karte 6) deklariert.

Auch wenn das Landschaftsbild im Plangebiet durch die weitere Bebauung eine Beeinträchtigung erfährt und die bisherige Siedlungsgrenze sich weiter nach Osten verschiebt, wird durch den Erhalt des landschaftsbestimmenden Gehölzbestandes und die Anlage von naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebecken innerhalb der Grünfläche eine gewisse Aufwertung des Landschaftsbildes initiiert.

Mit Ausnahme der am östlichen Rand geplanten Sporthalle wird im Rahmen der Festsetzungen (Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3, offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, I Vollgeschoss, max. zulässige Firsthöhe von 9,0 m) dem Einfügegebot der geplanten Gebäudeanlagen in die vorhandene Bebauungsstruktur des westlich benachbarten Siedlungsgebietes hinreichend Rechnung getragen.

✗ Schutzgut Kultur- und sonstiger Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Innerhalb des Plangebietes sind keine derartigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung

Aufgrund fehlender Kultur- und sonstiger Sachgüter innerhalb bzw. an das Plangebiet angrenzender Bereiche besteht keine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes durch die vorliegende Planung.

✗ Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion, insbesondere der Speicherung des Oberflächenwassers. Dadurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Entsprechend der Begrenzung der vollständig versiegelten Bodenbereiche auf das erforderliche Maß werden die Umweltfolgen der Versiegelung minimiert. Aufgrund der Lage des Planbereiches nördlich der Nutzhorner Landstraße, deren überörtliche Verbindungsfunktion bereits eine entsprechende Verkehrsfrequenz erzeugt, ist durch die geplanten Sportanlagen und die begrenzte Wohnbauentwicklung zwar mit einer merklichen Zunahme von Emissionen aus Straßenverkehr (Lärm, Abgase) zu rechnen. Dennoch ist diese im Verhältnis zur bereits bestehenden Belastung – ausgelöst durch den Verkehr auf der Landesstraße – als gering zu werten. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes

■ Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Versiegelung von bislang natürlicher, d.h. unversiegelter Bodenfläche, und verbaut damit einen Teil der „offenen“ Kulturlandschaft. Zudem werden bislang als Acker- und Grünland genutzte Agrarflächen durch die geplanten Gebäude-, Straßen- und Außenanlagen überformt und ggf. ein Teil des straßenbegleitenden Gehölzbestandes beseitigt.

Im Zuge der Realisierung der Planung kann auf der Grundlage der Sporthallenflächenermittlung dem erheblichen Bedarf der Sportvereine VfL Stenum und TS Hoykenkamp nach zusätzlicher Hallenfläche entsprochen werden. Des Weiteren kann im Rahmen des Einfügegebots und einer begrenzten Siedlungserweiterung dem Bauwunsch einiger Bürger Rechnung getragen werden.

Der den Planbereich landschaftsprägende Baumbestand wird weitestgehend erhalten. Die bestehenden und durch die beabsichtigte Versiegelung sich forcierenden Entwässerungsprobleme können durch die Anlage von naturnah gestalteten Regenwasserrückhalteteichen behoben werden.

Die im Planbereich nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen.

■ Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei dem im nordöstlichen Gemeindegebiet bestehenden gravierenden Fehlbedarf an Sporthallenfläche. Der Nachfrage nach sportlicher Betätigung – insbesondere der in den Sportvereinen organisierten Kinder und Jugendlichen – kann nicht adäquat

entsprochen werden. Damit wird eine wichtige, den Gemeinden übertragene Aufgabe zur bedarfsge- rechten Sicherung / Entwicklung von Sportanlagen nicht umgesetzt. Die langjährige Suche nach ei- nem geeigneten Sporthallenstandort würde von vorn beginnen und die unbefriedigende Situation nach zusätzlichen Hallenzeiten im nordöstlichen Gemeindegebiet forcieren.

Die desolate Entwässerungssituation in der Achternstraße bleibt bestehen.

Dem örtlichen Bedarf nach weiteren Wohnbaugrundstücken kann nicht entsprochen werden. Ggf. würde eine andere Fläche innerhalb der Ortschaft ohne derartige Standortpräferenz in Anspruch genommen.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen bleiben als Teil des vorgeprägten Landschaftsraumes erhal- ten. Damit bleibt der unverbaute Blick in die freie Landschaft und die Durchlässigkeit des Bodens im Bereich der offenen Bodenflächen weiter bestehen. Der gebietsinterne Gehölzbestand – auch die den nördlichen Rand des Flurstückes 480/9 säumende Nadelgehölzhecke – wird sich mit Aus- nahme der z.T. abgängigen Nadelgehölze weiter entwickeln.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umwelteinwirkungen

Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsprinzip wird der Bebauungsplan wie folgt beurteilt:

Standortwahl:	Bei der Baugebietsplanung wird dem Minimierungsaspekt der Eingriffsregelung bezüglich der Standortwahl dahingehend entsprochen, als die Bauflächen an vorhandene Siedlungsstrukturen anschließen. Die Erschließung ist über zum großen Teil bereits vorhandene Verkehrsflächen – Straße „Zur Ollen“ und „Achternstraße“ – gesichert. Der Verbrauch freier Landschaft für Baumaßnah- men ist begrenzt.
Reduzierung der Versiege- lung:	Dem Minimierungsgebot an Versiegelungsfläche wird insofern Rechnung getra- gen, als die Festsetzung der Grundflächenzahlen innerhalb der geplanten Bau- und Gemeinbedarfsfläche auf das erforderliche Maß (0,25, 0,3 und 0,4) nur eine geringe bzw. durchschnittliche Gesamtversiegelung (max. 37,5, 0,45 bzw. 60 %) zulässt.
Einfügegebot baulicher An- lagen in Natur und Land- schaft	Dieser Forderung trägt die gegenständliche Planung durch die Festsetzung einer ortstypischen Bebauung im westlichen und südlichen Planbereich (Wohnge- bäude, I Vollgeschoss, offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser und der Firsthöhe auf 9,0 m) Rechnung.
Erhalt eines Großteils des Laubbaumbe- standes	Zur Sicherung des landschaftsprägenden Gehölzbestandes sind mit Ausnahme der Straßenbäume sämtliche im Plangebiet vorhandene standortheimische Laubgehölze als zu erhalten festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahme

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt setzt der Bebauungsplan das im Ortsteil Im- mer am Rand des Staatsforstes Stühe-Hasbruch gelegene Flurstück 2/1 der Flur 47, Gemarkung Ganderkesee mit einer Größe von 3,2809 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest (siehe Planzeichnung) mit dem Ziel der Extensivie- rung der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche.

Beabsichtigt ist die Entwicklung von standortgerechten Feuchtpflanzen und Nässezeigern auf der Teilfläche 1 und alternativ die Anlage einer Obstbaumwiese auf der Teilfläche 2 durch folgende Maßnahmen:

- Schließung oder Unbrauchbarmachung der Drainageeinrichtungen auf der Gesamtfläche, sofern es den Zielen des Naturschutzes dient.
- Ausschluss jeglicher Bewirtschaftungsmaßnahmen in der Zeit vom 15. März bis einschließlich 14. Juni.
- Walzen und Schleppen sind ab dem 15. März eines jeden Jahres nicht zulässig.
- Nutzung der Flächen erst ab 15. Juni als Mähwiesen. Ein Umbruch ist nicht statthaft.
- Eine Nachmahd ist ab dem 1. Oktober jeden Jahres durchzuführen. Das Mähgut ist nicht abzufahren, wenn es sich um geringfügige Mengen handelt.
- Eine Beweidung der Flächen ist erst ab dem 15. Juni jeden Jahres mit zwei Großvieheinheiten je Hektar zulässig.
- Keine Absenkung des derzeitigen Wasserstandes. Eine mögliche Anhebung der Wasserstände aus Gründen des Naturschutzes bleibt hiervon unberührt.
- keine Neuanlage von Gräben und Drainagen.
- keine Einebnung des Bodenreliefs.
- Grundsätzlich kein Einsatz von chemischen Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln. Wenn eine Bekämpfung von Larven der *Tipula oleracea* (Schnarkensegler) notwendig wird, kann in Abstimmung mit der Gemeinde Ganderkesee eine chemische Bekämpfung erfolgen, sofern die Ausbringung des Insektizids in den Dämmerungsstunden erfolgt.
- Eine Düngung der Flächen einschließlich das Aufbringen von Klärschlamm ist unzulässig. Eine Düngung kann nur in begrenztem Umfang nach Rücksprache mit der Gemeinde Ganderkesee zugelassen werden, wenn dies den Entwicklungszielen des Naturschutzes dient.

Alternativ ist auf der Teilfläche II die Pflanzung einer Obstbaumwiese im Pflanzabstand eines 10 m Rasters mit hochstämmigen Gehölzen vorzunehmen. Die Pächter stellt sicher, dass auf der Teilfläche II die eventuell gepflanzten Obstbäume nicht durch Beweidung geschädigt werden.

Die bei der Pflanzung erstellten Schutzeinrichtungen sind funktionsgerecht zu erhalten.

Die auf der Teilfläche II beabsichtigten Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Freihaltung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens, gemessen ab Böschungsoberkante, entlang des Klattenhofer Nebenzuges (Gewässer II. Ordnung) von Bebauung und Bepflanzung herzustellen (vgl. hierzu auch Teil A, Pkt. 9.3). Der Klattenhofer Nebenzug verläuft entlang der Grenze zwischen den Teilflächen 1 und 2.

2.4 Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist insofern erfolgt, als im Rahmen der ersten Planungsüberlegungen sich die Standortsuche für den Sporthallenneubau auf mehrere Alternativstandorte konzentrierte. So wurde am 3. April 2003 der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 208 (Südlich Bahnlinie / Westlich Fasanenweg) gefasst. Aufgrund vielfältiger Schwierigkeiten wurde der Standort später verworfen.

Eine Vielzahl von Standorten in Stenum, Elmelo, Schierbrok und Hoykenkamp ist im Rahmen der Bereisung durch den Ausschuss für Gemeindeentwicklung am 05.11.2005 einer örtlichen Begehung und detaillierten Betrachtung hinsichtlich folgender Kriterien unterzogen:

- Lage,
- Eigentumsverhältnisse,
- Darstellung im Flächennutzungsplan
- Nachbarschaft zu Wohngebäuden bzw. anderer Nutzungen,

- Natur und Landschaft / Geländebeschaffenheit,
- Erschließung / Entwässerung und
- Verkehr / Auswirkungen.

Fazit Aufgrund fehlender Eignung fokussierte sich die Standortauswahl auf die Flächen in Stenum (Osterfeuerberg) und Altengraben (Zur Ollen). Ein detaillierter Vergleich beider Standorte ergab, dass einerseits die Erschließung der Stenum Fläche sehr problematisch ist und daher deutlich höhere Erschließungskosten als am Standort Altengraben nach sich zieht, andererseits das Landschaftsbild durch die starke Hanglage der Fläche eine merkliche Beeinträchtigung erfährt.

Dies ergab ein deutliches Votum zu Gunsten des Standortes Altengraben. Dabei war zuerst die Fläche westlich der Straße „Zur Ollen“ an der Achternstraße anvisiert. Aufgrund verkehrlicher Belange und Bedenken seitens der Anwohner kristallisierte sich letztendlich der Bereich östlich der Straße Zur Ollen heraus und wurde mit dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29. März 2006 zur Durchführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren verbindlich festgelegt.²⁵

Andere als die geplanten baulichen Nutzungen – Sportanlagen und Wohngebäude – wie z.B. Gewerbe sind aufgrund der Siedlungsrandlage und der vorhandenen Wohnbebauung weder städtebaulich sinnvoll noch erwünscht, zumal es in direkter Nähe im Ortsteil Hoykenkamp ein noch entwicklungsfähiges Gewerbegebiet gibt.

Die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und als Allgemeines Wohngebiet trägt daher der vorhandenen baulichen Situation und der geplanten Siedlungserweiterung (Sportanlagen, Wohnbebauung) in Anpassung an die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes adäquat Rechnung.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der Umweltprüfung, Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse

Die Umweltprüfung basiert auf der vorliegenden Fachplanung – Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee 1993 -, den einschlägigen Fachgesetzen – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) und dem Baugesetzbuch (BauGB)–, mehreren örtlichen Begehungen Mitte und Ende letzten bzw. Anfang diesen Jahres sowie der als Anlage 1 zum Bebauungsplan beigefügten landschaftsökologischen Begutachtung des Planbereiches und der Anlage 2 – Schalltechnisches Gutachten -.

Fehlende Kenntnisse zur Nutzung des südlich benachbarten Gewerbes konnten durch die Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg behoben werden. Auch ist zwischenzeitlich die erforderliche Ersatzfläche ermittelt und in der vorliegenden Planung entsprechend ausgewiesen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Gemeinde Ganderkesee verpflichtet sich zur sachgerechten Begleitung und Kontrolle der Umsetzung, insbesondere im Hinblick auf den zu erhaltenden Baumbestand und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Dies ist durch den in der Gemeindeverwaltung Ganderkesee beschäftigten Landschaftspfleger (Dipl.-Ing.) gewährleistet. Dabei hat eine entsprechende Kontrolle der Naturschutzauflagen – Erhalt des Baumbestandes, Ausgleichsmaßnahme – im jährlichen Rhythmus zu erfolgen.

²⁵ Der Erwerb des Grundstückes durch die Gemeinde ist gesichert. Die Bauleitplanung ist eingeleitet.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Umsetzung des Sporthallenneubaus am Siedlungsrand Schierbroks kann der erhebliche Mangel an zusätzlichen Hallenzeiten der ortsansässigen Sportvereine behoben und dem Bedarf der Bevölkerung – insbesondere der Kinder und Jugendlichen – nach sportlicher Freizeitgestaltung adäquat Rechnung getragen werden. Zugleich wird damit eine seit Jahren andauernde Standortsuche und Diskussion potentieller Sportanlagenflächen beendet. Mit seinem Standort östlich der Straße „Zur Ollen“ bzw. nahe der Nutzhorner Landstraße verfügt der vorliegende Planbereich über leistungsgerechte und überörtliche Verkehrsanbindungen. Entsprechend ihrer Siedlungsrandlage bietet die Fläche gute Erweiterungsmöglichkeiten und ausreichend Abstand, das Konfliktpotential zwischen benachbarter Wohnbebauung und emissionslastiger Sportnutzung zu minimieren.

Die zwischen Sporthalle und bestehender Ortslage geplante Wohnbebauung ist als kleinflächige Erweiterung des Altengrabener Siedlungsgebietes vorgesehen. Mit ihrer ortsangepassten Einzel-/Doppelhausbebauung trägt sie dem örtlichen Wohnbedarf und dem Einfügegebot Rechnung. Ihrer vornehmlich straßenzugewandte Bebauung ergänzt die bislang an der Achternstraße nur lückenhaft bestehende Wohnbebauung und verbindet das bestehende Siedlungsgebiet mit dem geplanten Sporthallengrundstück.

Entsprechend der Einbeziehung der in diesen Straßenabschnitten Zur Ollen bzw. Achternstraße nur partiell bestehenden Bebauung werden die bislang im Außenbereich gelegenen Wohngrundstücke legalisiert.

Zur Beseitigung der unbefriedigenden Entwässerungssituation sind innerhalb der zwischen Nutzhorner Landstraße und Achternstraße ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung: Parkanlage Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Zugleich fungiert die Freifläche als Abstandsfläche zwischen den Baugrundstücken und der verkehrsträchtigen Landesstraße.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist der am östlichen Grundstücksrand verlaufende Graben auf der gesamte Länge um 5 m zu verbreitern.

Der den Planbereich prägende Baumbestand ist mit Ausnahme der Straßenbäume als zu erhalten festgesetzt. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Flexibilität in den nachgeordneten Bauantragsverfahren ist auf die Festsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen verzichtet.

Die durch die Bebauung initiierten Eingriffe in Natur und Landschaft können auf der am östlichen Rand des Staatsforstes Stühe-Hasbruch zwischen Immer Bäke und Eisenbahn gelegenen Ersatzfläche (Flurstück 2/1 der Flur 47, Gemarkung Ganderkesee) durch gezielte Extensivierungsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

TEIL C: Zusammenfassende Abwägung

1. Darstellung des Verfahrens

Bei dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein gängiges Planverfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung und öffentlicher Auslegung. Die gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2a Satz 2 Nr. 2 EAG Bau in alle nach dem 20. Juli 2004 aufgestellten Bauleitplanungen erforderliche förmliche Verpflichtung zur Umweltprüfung ist in Form des Umweltberichtes im Teil B der Begründung dargelegt.

2. Abwägungsrelevante Informationen

Um feststellen zu können, inwieweit den Anforderungen der Eingriffsregelung durch die beschriebenen Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich Genüge getan ist und inwieweit noch zusätzlicher Kompensationsbedarf besteht, wird nachfolgend eine Gegenüberstellung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Anwendung der Eingriffsregelung / Bilanzierung nach dem OSNABRÜCKER MODELL

Als Grundlage der Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt und daraus resultierend der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist für das vorliegende Plangebiet eine landschaftsökologische Begutachtung erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

Anhand des sogenannten „Osnabrücker Modells“ soll dargestellt werden, wie sich die ökologische Wertigkeit der Flächen nach der Realisierung der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ändert.

Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung, Versorgungsanlagen und vorhandenen Verkehrsflächen²⁶ (Buschmannsweg, Straße Zur Ollen und Achternstraße analog der bestehenden Flurstücksgrenze), dem Erhalt der grundstückswegigen Laubbäume und der mit der Anlage naturnaher Teichanlagen einhergehenden Aufwertung sind ausschließlich die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen für die Eingriffsregelung heranzuziehen.

Gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung Nr. 9 ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung: Parkanlage die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken zulässig. Entsprechend der bestehenden Wertigkeit des artenarmen Scherrasens (0,8) und der geplanten Anlage von Regenwasserrückhalteteichen (mind. 1,0) ist ein vollständiger Ausgleich der innerhalb der Achternstraße ggf. verlorengehenden Grabenfläche herstellbar. Dementsprechend bleibt auch dieser Bereich von der nachfolgenden Eingriffsregelung ausgenommen.

Entsprechend der im Plangebiet vorhandenen Bebauung und bestehenden Verkehrsflächen unterliegen 14.465 m² Plangebietsfläche nicht der Eingriffsregelung. Zusätzlich wird gemäß der o.a. Darstellung die geplante öffentliche Grünfläche außer acht gelassen. Somit reduziert sich die zu betrachtende Fläche auf insgesamt **25.250 m²** (42.955 m² - 14.465 m² - 3.240 m²).

²⁶ Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Den Biotoptypen innerhalb der o.g. Teilbereiche sind folgende Wertigkeiten zuzuordnen:

Biotoptypen		Wertklasse	Bedeutung (Wert)	Wertfaktor
• Sandacker mit Grünlandeinsaat	Asw	III	mittel	0,8
• Artenarmes Grünland	GI	III	mittel	1,0
• Sonstiges mesophiles Grünland artenärmere Ausprägung	GMZ	II	hoch	1,9
• Sonstige Weidefläche	GW	III	mittel	0,9
• Grabeland	PKG	III	mittel	1,1
• Artenarmer Scherrasen	GRA	III	mittel	0,8
• Einzelbaum / Baumgruppe Ø 20 m, 10-12 m	HBE Ei	II	hoch	2,4
• Einzelbaum / Baumgruppe	HBE Ei	II	hoch	2,0
• Einzelbaum / Baumgruppe	HBE Er	II	hoch	1,9
• Einzelbaum / Baumgruppe	HBE Bi	II	hoch	1,9
• Allee / Baumreihe	HBA Ei	II	hoch	2,2
• Allee / Baumreihe	HBA Bi	II	hoch	2,1
• Baumhecke	HFB	II	hoch	1,8
• Strauchhecke	HFS	III	mittel	1,3
• Feldhecke mit standortfremden Gehölzen	HFX	III	mittel	1,2
• Kleiner Müll- und Schuttplatz	OSM			0,1
• Landwirtschaftl. Produktionsanlage	ODP			0,2
• Nährstoffreicher Graben	FGR	III	mittel	1,1
• Sonstiger Graben	FGZ	III	mittel	0,8
• Ruderalflur trockenwarmer Standorte	URT	III	mittel	1,3

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Die Einordnung der Biotoptypen innerhalb der o.g. Teilbereiche führt zu folgendem Eingriffsflächenwert:

Heutige Nutzung		Auf Biotoptyp	Beanspruchte Fläche (m²)	Wertfaktor	Werteinheiten*
Asw	Sandacker mit Grünlandein-saat	Acker (0,6 – 1,5)	5.988 m²	0,8	4.790,4 We
GI	Artenarmes Grünland	Intensiv- / Dauergrünland (1,0 – 1,5)	13.452 m²	1,0	13.452,0 We
GMZ	Sonstiges mesophiles Grünland artenärmerer Auspräg.	Mesophil. Grünland (+ / - 2,0)	146 m²	1,9	277,4 We
GW	Sonstige Weidefläche	Intensiv- / Dauergrünland (1,0 – 1,5)	3.190 m²	0,9	2.871,0 We
PKG	Grabeland	Grabeland (1,0 – 1,5)	384 m²	1,1	422,4 We
GRA	Artenarmer Scherrasen	Grünfl., Parkanl. (1,0 – 1,5)	273 m²	0,8	218,4 We
HBE Ei	Einzelbaum / Baumgruppe Ø 20 m, 10-12 m	Einzelbaum / Baumgruppe (1,6 – 2,5)	451 m²	2,4	1.082,4 We
HBE Ei	Einzelbaum / Baumgruppe	Einzelb. / Baumgr. (1,6 – 2,5)	205 m²	2,0	410,0 We
HBE Er	Einzelbaum / Baumgruppe	Einzelb. / Baumgr. (1,6 – 2,5)	80 m²	1,9	152,0 We
HBE Bi	Einzelbaum / Baumgruppe	Einzelb. / Baumgr. (1,6 – 2,5)	20 m²	1,9	38,0 We
HBA Ei	Allee / Baumreihe	Allee, Baumreihe (1,6 – 2,5)	135 m²	2,2	297,0 We
HBA Bi	Allee / Baumreihe	Allee, Baumreihe (1,6 – 2,5)	180 m²	2,1	378,0 We
HFB	Baumhecke	Hecke (1,6 – 2,5)	165 m²	1,8	297,0 We
HFS	Strauchhecke	Hecke (1,6 – 2,5)	45 m²	1,3	58,5 We
HFX	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen	Hecke (1,0 – 1,5)	128 m²	1,2	153,6 We
OSM	Kleiner Müll- / Schuttplatz	Unversieg. Fläche (0,1 – 0,5)	5 m²	0,1	0,5 We
ODP	Landw. Produktionsanlage	Überb. / vers. Fläche (0)	30 m²	0,2	6,0 We
FGR	Nährstoffreicher Graben	Graben (1,0 – 1,5)	107 m²	1,1	117,7 We
FGZ	Sonstiger Graben	Graben (1,0 – 1,5)	216 m²	0,8	172,8 We
URT	Ruderalflur trock. Standorte	Verkehrsgrün (1,0 – 1,5)	50 m²	1,3	65,0 We
Summe			25.250 m²		25.260,1 We 25.260 We

* gerundete Werte

Ermittlung des Kompensationswertes

Zur Bewertung der Eingriffsfolge ist eine Einschätzung des Versiegelungsgrades, der aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen möglich ist, erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 215 „Sporthalle Altengraben“ setzt für die Allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,25 und für die Gemeinbedarfsfläche – Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Da in diesen Bereichen grundsätzlich jegliche Lebensraumfunktion verloren geht, ist hier ein Wertfaktor von 0 (wertloser Bereich) anzusetzen.

Für die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche bis zu 50 % vom Hundert, höchstens jedoch bis zur einer Grundflächenzahl von 0,8, wird grundsätzlich der Maximalwert – hier die Grundflächenzahl + 50 % - angesetzt. Da davon auszugehen ist, dass ein Teil der zusätzlichen Versiegelung mit wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial hergestellt wird, ist jeweils der Hälfte der möglichen zusätzlichen Versiegelung ein Wertfaktor von 0,3 (unempfindlicher Bereich) zugewiesen. Die verbleibende Fläche ist als vollständig versiegelte Fläche zu werten und demzufolge dem Wertfaktor von 0 (wertloser Bereich) zuzurechnen.

Entsprechend des Erhalts der innerhalb der Gemeinbedarfsfläche befindlichen Gehölzbestände wird für diese Bereiche derselbe Wertfaktor wie für die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes an-

gesetzt. Gleiches gilt für den am östlichen Plangebietsrand befindlichen Graben einschließlich der geplanten Verbreiterung.

Die verbleibende Restfläche ist als unversiegelter Gartenbereich bzw. als Grünfläche anzusehen, der abgesehen von einigen standortheimischen Anpflanzungen voraussichtlich weitestgehend mit Rasen und Zierpflanzen begrünt wird. Aus diesem Grund ist hierfür ein Wertfaktor von 1,0 (Grünfläche 1,0 – 1,5) anzusetzen.

Geplante Nutzung	Auf Biotoptyp	Beanspruchte Fläche	Wertfaktor	Wert-einheiten
Gemeinbedarfsfläche davon:		12.555 m ²		
- Errichtung von Gebäuden GRZ 0,4	Überbaute / Versiegelte Fläche (0)	5.022 m ²	0	0 We
- zulässige Überschreitung + 50 %		5.022 m ² x 50 % = 2.511 m ²		
- davon 25 % wasserdurch.	Fläche mit wassergeb. Befestig. (0,1 – 0,5)	1.255 m ²	0,3	376,5 We
- bzw. 25 % vollst. Versieg.	Überbaute / Versiegelte Fläche (0)	1.256 m ²	0	0 We
- zu erhaltender Einzelbaum / Baumgruppe Ø 20 m, 10-12 m (HBE Ei)	Einzelbaum / Baumgruppe (1,6 – 2,5)	451 m ²	2,4	1.082,4 We
- zu erhaltender Einzelbaum / Baumgruppe (HBE Ei)	Einzelbaum / Baumgruppe (1,6 – 2,5)	205 m ²	2,0	410,0 We
- zu erhaltender Einzelbaum / Baumgruppe (HBE Er)	Einzelbaum / Baumgruppe (1,6 – 2,5)	80 m ²	1,9	152,0 We
- Allee / Baumreihe (HBA Ei)	Allee, Baumreihe (1,6 – 2,5)	135 m ²	2,2	297,0 We
- Baumhecke	Hecke (1,6 – 2,5)	165 m ²	1,8	297,0 We
- Strauchhecke	Hecke (1,6 – 2,5)	45 m ²	1,3	58,5 We
- Anlage von Grünflächen	Hausgarten (1,0 – 1,5)	3.941 m ²	1,0	3.941,0 We
Allgemeines Wohngebiet davon:		10.736 m ²		
- Errichtung von Gebäuden GRZ 0,25	Überbaute / Versiegelte Fläche (0)	2.684 m ²	0	0 We
- zulässige Überschreitung + 50 %		2.684 m ² x 50 % = 1.342 m ²		
- davon 25 % wasserdurch.	Fläche mit wassergeb. Befestig. (0,1 – 0,5)	671 m ²	0,3	201,3 We
- bzw. 25 % vollst. Versieg.	Überbaute / Versiegelte Fläche (0)	671 m ²	0	0 We
- Anlage von Hausgärten	Hausgarten (1,0 – 1,5)	6.710 m ²	1,0	6.710,0 We
Straßenverkehrsflächen davon:		1.023 m ²		
- Planstraße	Überbaute / Versiegelte Fläche (0,0)	427 m ²	0	0 We
- Ausbau Achternstraße	Überbaute / Versiegelte Fläche (0,0)	596 m ²	0	0 We
Wasserflächen (Gräben)	Graben (1,0 – 1,5)	936 m ²	0,8	748,8 We
Summe		25.250 m ²		14.274,5 We 14.275 We

Ermittlung des „Kompensationsdefizits“

Das „Kompensationsdefizit“ wird aus der Differenz von „Eingriffsflächenwert“ (hier: 25.260 We) und „Kompensationswert“ (hier: 14.275 We) berechnet und stellt den Eckwert z.B. für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs dar. Im vorliegenden Fall errechnet sich ein Defizit von 10.985 Werteinheiten:

Eingriffsflächenwert:	25.260 We
<u>Kompensationswert:</u>	<u>14.275 We</u>
Kompensationsdefizit:	10.985 We

Insgesamt können innerhalb des Plangebietes nur rd. 57 % der Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

Durch die unter Teil B, Pkt. 2.3 ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen kann die Ersatzfläche (Flurstück 2/1 der Flur 47, Gemarkung Ganderkesee) um einen Faktor von 0,5 aufgewertet werden.

Bestehende intensive Nutzung	32.809 Werteinheiten	32.809 Werteinheiten
Geplante Extensivierungsmaßnahmen	32.809 Werteinheiten x 0,5	32.809 Werteinheiten + 16.405 Werteinheiten (gerundet)
Kompensationsüberschuss		16.405 Werteinheiten

$$10.985 \text{ We Kompensationsdefizit} < 16.405 \text{ We Kompensationsüberschuss (+ 5.420 Werteinheiten)}$$

Durch die auf der Ersatzfläche durchzuführenden Extensivierungsmaßnahmen zur Entwicklung von standortgerechten Feuchtpflanzen und Nässezeigern auf der Teilfläche 1 und alternativ der Anlage einer Obstbaumwiese auf der Teilfläche 2 können die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes induzierten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Die Ersatzfläche (Flurstück 2/1 der Flur 47, Gemarkung Ganderkesee) befindet sich in kommunalem Eigentum. Daher ist die Umsetzung der unter Teil B, Pkt. 2.3 aufgeführten Extensivierungsmaßnahmen auf der Fläche sichergestellt.

3. Bewertung der Belange und Abwägung

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Informationsveranstaltung am 12. Juli 2006) wurde auf die in der Achternstraße bestehende Entwässerungsproblematik hingewiesen. Diese Hinweise sind durch die Festsetzung von Regenwasserrückhalteanlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage hinreichend berücksichtigt.

Weitere z.T. kontroverse Diskussionspunkte waren die Situation von Kindern und Jugendlichen, u.a. im Hinblick auf das geplante Angebot an weiteren Sportanlagen, die Nutzung des an der Achternstraße bestehende Spielplatzes und die innerhalb der öffentlichen Grünfläche beabsichtigte Anlage eines Dorfplatzes.

Im Februar 2007 ist der Eigentümer der Grundstücke 358/13 und 358/41 an die Gemeinde herangetreten mit der Bitte, dass seine Flächen aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden. Diesem Wunsch ist die Gemeinde mit der geänderten Geltungsbereichsabgrenzung gefolgt.

2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind im Rahmen der einzelnen Kapitel der Begründung unter Teil A und B entsprechend berücksichtigt und zusätzlich in Form geänderter / ergänzter zeichnerischer und textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan eingefügt. Außerdem ist gemäß der Anregung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg – die gegenständliche Planung um eine schalltechnische Begutachtung bezüglich der Immissionen ausgelöst durch die auf der Nutzhorner Straße im Jahre 2015 zu erwartende Verkehrsbelastung ergänzt (siehe hierzu die Anlage 2).

Folgende Anregungen sind im Rahmen der Begründung bislang nicht beinhaltet und werden daher an dieser Stelle aufgeführt:

- 2.1 Anregung:** Bezugnehmend auf § 31 Abs. 2 NStrG sowie die im Planentwurf getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) sind die maßgeblichen Sichtfelder nach EAHV, Kapitel 4.2.12 an der Einmündung der Erschließungsstraße „Zur Ollen“ in die Landesstraße in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Abwägung: Entsprechend des Wunsches des Grundstückseigentümers zur Herausnahme seiner Flächen aus dem vorliegenden Bebauungsplan liegen sowohl der Einmündungsbereich der Straße Zur Ollen in die L 867 als auch die angrenzenden Grünflächen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215.

Fazit: Entsprechend der o.g. Reduzierung des Planbereiches erübrigt sich eine nachrichtliche Übernahme des Sichtfeldes nach EAHV.

- 2.2 Anregung:** Mit Verweis auf § 1 Abs. 6 BauGB ist ein nachrichtlicher Hinweis aufzunehmen, wonach aus dem Plangebiet keine Ansprüche wegen der von der Landesstraße 867 ausgehenden Emissionen gestellt werden können.

Abwägung: Entsprechend der Rücknahme der südlichen Baugrenze ist auf der Grundlage des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens im Planbereich nicht mit unzulässigen Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Insofern erübrigt sich ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis.

Fazit: Der Bitte wird daher nicht entsprochen.

3. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Neben der unter Pkt. 1 – Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – bereits dargelegten Reduzierung des Geltungsbereichs wurde zur Ermittlung von Verkehrslärmemissionen der Landesstraße 867 vom Ingenieurbüro P. Gerlach, Bremen, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und dem Bebauungsplan als Anlage 2 beigelegt. Damit wurde den Anregungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg – adäquat Rechnung getragen.

4. Öffentliche Auslegung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Eigentümer Uhlenkamp 5 beantragt, sein Flurstück 115/8 der Flur 5 in die Planung einzubeziehen und damit einer Bebauung zugänglich zu machen. Er begründet dies mit der im ersten Drittel fast vollständigen Bebauung des Uhlenkamp und der nur für sein Grundstück erfolgten Verweigerung einer Baugenehmigung.

Abwägung: Eine Einbeziehung des am Uhlenkamp gelegenen Flurstückes 115/8 der Flur 5, Gemarkung ist aus folgenden Gründen städtebaulich weder vertretbar noch erforderlich:

1. Das betreffende Flurstück stellt sich eindeutig als Baulücke dar und ist dementsprechend nach § 34 BauGB bebaubar.

Ein im Jahre 1992 beim Landkreis Oldenburg gestellter Bauantrag ist auch dementsprechend beurteilt worden. Hindernis der Erteilung der Baugenehmigung war die Erschließung des Grundstückes. Der Uhlenkamp ist ein privater Erschließungsweg, über den die Antragstellerin vom Grundstückseigentümer des Uhlenkamp kein Überwegungsrecht erhalten hatte. Insofern hatten sich Gemeinde und Landkreis so verständigt, dass die Zuwegung dieser Parzelle auch über das – im Eigentum der Antragstellerin befindliche – Grundstück Achternstraße 37 erfolgen kann. Der Bauantrag sollte diesbezüglich geändert werden und der Landkreis hätte daraufhin eine Baugenehmigung erteilt. Nach Abholung der Bauantragsunterlagen im Mai 1992 vom Architekten ist jedoch keine erneute Vorlage beim Landkreis erfolgt, sodass der Fall nie abschließend bearbeitet werden konnte.

Insofern gelten die o.g. Aussagen unverändert. Der Bauantrag ist daher entsprechend abzuändern.

2. Eine Einbeziehung des Flurstückes 115/8 in den gegenständigen Bebauungsplan ist aufgrund der o.a. bereits bestehenden Bebaubarkeit des Grundstückes nicht erforderlich und gemäß der gewählten Geltungsbereichsabgrenzung auch nicht zweckmäßig. Letztendlich soll im Rahmen der vorliegenden Planung die zwischen der Straße Zur Ollen und der Achternstraße bestehende Straßenrandbebauung fortgeführt und in begrenztem Rahmen ergänzt werden. Die Bebauung am Uhlenkamp dagegen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, zumal wie unter Punkt 1 ausgeführt, bei Nachweis der aufgezeigten Erschließung eine Bebaubarkeit der Baulücke Uhlenkamp 4 nach § 34 BauGB besteht.

Gemäß der o.g. Darstellung wird der Anregung nicht gefolgt. Die Bebaubarkeit des Grundstückes ist entsprechend der vorgenannten Rahmenbedingungen gegeben.

Der Eigentümer des Flurstückes 156/20 der Flur 47, südlich angrenzend an die Ausgleichsfläche, verweist auf die mit dem bisherigen Eigentümer der geplanten Ausgleichsfläche bestehende mündliche Übereinkunft zur Überwegung und bittet darum, diese Regelung auch zukünftig beizubehalten.

Abwägung: Der Zugang zum Flurstück 156/20 der Flur 47 über das gemeindeeigene Flurstück 2/1 der Flur 47, Gemarkung Ganderkesee ist unter Berücksichtigung ihrer Ausgleichsfunktion, d.h. folgender Auflagen, zu vereinbaren:

- Die Mahd der Fläche erfolgt in der Regel nach dem 15.06. eines jeden Jahres. Danach oder aber sehr viel früher ist die Querung der Fläche mit Zugang zum südlich angrenzenden Flurstück ohne Probleme möglich.

Die Überwegung muss mit dem Pächter besprochen und abgestimmt werden.

Insofern besteht seitens der Gemeinde Ganderkesee prinzipiell kein Hinderungsgrund, das gemeindliche Grundstück durch den Eigentümer des Flurstückes 156/20 der Flur 47 zu überwegen.

- Die Übereinkunft gilt solange, als durch den Eigentümer des Flurstückes 156/20 der Flur 47 kein schädigendes Verhalten für den Pächter oder den Zustand des Grundstückes der Gemeinde Ganderkesee erfolgt.

Der Bitte wird entsprechend der o.a. Auflagen Rechnung getragen.

Die betroffenen Anwohner der Achternstraße bitten um Vermeidung jeglicher zusätzlicher Belastung des Schmutz- und Regenwasserkanals in der bereits ausgebauten Achternstraße.

Abwägung: Entsprechend der im Gebiet anstehenden Bodenverhältnisse und der unzureichenden Entwässerungssituation in der Achternstraße wird gegenwärtig ein Oberflächenentwässerungsplan für den vorliegenden Planbereich aufgestellt. Im Rahmen dieser Planung werden die angemerkten Probleme der Regenentwässerung entsprechend berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang ist außerdem darauf hinzuweisen, dass innerhalb der südlich der Achternstraße ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung: Parkanlage Regenwasserrückhalteinrichtungen zulässig sind (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 9).

Des Weiteren ist gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 11 das Oberflächenwasser der geplanten Befestigungen grundsätzlich zu versickern. Die Versickerung ist durch entsprechende Baumaßnahmen (Sickerleitungen / -becken) sicherzustellen.

Insofern sind im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechende Festsetzungen getroffen, eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des geplanten Wohngebietes an der Achternstraße zu gewährleisten.

Die Hinweise zur prekären Schmutzwasserentsorgung werden im Rahmen der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.

Die Anwohner der Achternstraße befürchten eine erhebliche Zunahme des Durchgangsverkehrs zur neuen Sporthalle an der Straße „Zur Ollen“ und zu dem Wohngebiet und empfehlen die Teilung der Achternstraße im Bereich „Uhlenkamp“ in Form einer Barriere. Damit wäre eine Sperre für den Durchgangsverkehr gegeben, die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer jedoch gewahrt.

Abwägung: Derartige Überlegungen sind bereits Bestandteil des im Jahre 2005 aufgestellten Ortsentwicklungskonzeptes Schierbrok. Im Rahmen der Planungsumsetzung werden diese Maßnahmen geprüft und soweit möglich entsprechend berücksichtigt.

4.2 Behördenbeteiligung

Die im Zuge der „normalen“ Behördenbeteiligung (Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind durch Aufnahme des nachrichtlichen Hinweises Nr. 5.2 und unter den Pkt. 9.1 Ver- und Entsorgung – Oberflächenentwässerung und Pkt. 9.3 Belange der Wasserwirtschaft in Teil A sowie unter Pkt. 2.1 Schutzgut Mensch – Verkehr / Verkehrslärmimmissionen und Sportlärmimmissionen in Teil B der Begründung berücksichtigt.

Folgende Anregungen und Hinweise sind in der Begründung bislang nicht beinhaltet und werden daher an dieser Stelle aufgegriffen:

- 4.2.1 Hinweis: Es wird davon ausgegangen, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant und die Betriebsfähigkeit der planfestgestellten Eisenbahnanlagen durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

Abwägung: Im gegenständigen Planbereich befindet sich kein bahneigenes Gelände. Insofern ist eine Überplanung ausgeschlossen.

Aufgrund der mindestens 550 m betragenden Entfernung des Plangebietes von bahneigenem Gelände, insbesondere zur Bahntrasse, und der in Teil B, unter Pkt. 2.1 Schutzgut Mensch - Verkehr / Verkehrslärmimmissionen – Schiene dargelegten Abwägung ist eine Beeinträchtigung der Betriebsfähigkeit der planfestgestellten Eisenbahnanlagen durch die vorliegende Planung ausgeschlossen.

Fazit: Gemäß der o.a. Abwägung werden die Hinweise nur zur Kenntnis genommen.

4.2.2 Hinweis: Für Neuanpflanzungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Baumaßnahme sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ zu berücksichtigen.

Abwägung: Aufgrund der deutlichen Entfernung des Plangebietes zur DB Trasse erübrigen sich die Hinweise zum Grün an der Bahn. Diese betreffen im Wesentlichen Schutzabstände von Bepflanzungen im Nahbereich der Bahn (Gleichsachse).

Fazit: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.2.3 Forderung: Die Bewertung der Betroffenheit der maßgeblichen Hausplätze bedarf der Überprüfung. Nach hiesiger und der Einschätzung des Ing.-büros P. Gerlach sind infolge Verkehrslärm von der L 867 die Hausplätze „Zur Ollen, Nr. 3“ und „Achternstraße, Nr. 64“ am deutlichsten betroffen. Insbesondere aber reicht es nach der Rechtsprechung des OVG Lüneburg nicht aus, in Anwendung des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. der DIN 18005 den Bezugspunkt innerhalb des Baugebietes erst bei den überbaubaren Bereichen anzusetzen.

Freizeiteinrichtungen und der damit einhergehende Verkehrslärm stehen generell dem erhöhten Ruhebedürfnis der Wohnnutzung an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen und in den Abendstunden entgegen. Überdies sind wegen der Nutzung üblicherweise Wohnräume sowie Terrassen und Freisitze in den Außenwohnbereichen mehrheitlich nach Südwesten, d.h. hier zur Landesstraße ausgerichtet.

Abwägung: Die Bewertung der Betroffenheit der maßgeblichen Grundstücke infolge des von der L 867 ausgehenden Verkehrslärms ist gemäß der Anlage 2 zum Bebauungsplan erfolgt.

Im Übrigen ist der Bezugspunkt nicht erst bei den überbaubaren Grundstücksflächen gezogen. Vielmehr ist aus der Rasterberechnung des Ingenieurbüros Peter Gerlach (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan) eindeutig ablesbar, dass ausschließlich der südwestliche Eckbereich des Grundstückes Achternstraße 64 innerhalb des Lärmpegelbereichs III liegt, d.h. innerhalb des Bereichs mit erhöhten Anforderungen an relevante Schallschutzmaßnahmen. Üblicherweise werden Terrassen und Freisitze direkt am Haus bzw. in der Nähe angelegt. Dies ist auch bei dem betreffenden Grundstück der Fall. Es kann daher nicht nachvollzogen werden, warum Grundstückseigentümer, die seit Jahren / Jahrzehnten in der Nachbarschaft der L 867 wohnen, zukünftig ausgerechnet an der Stelle ihren Freisitz einrichten sollten, der der Verkehrsstraße am nächsten liegt, wo doch direkt angrenzend an ihr Wohnhaus, im Abstand vom mind. 15 m zur südlichen Hauskante und auf der gesamten Grundstücksbreite (ca. 22 m), demzufolge auch westlich, ausreichend Gartenfläche ohne entsprechende Lärmbelastung zur Verfügung steht. Dies erscheint weder plausibel noch praxisnah, zumal der im Lärmpegelbereich III gelegene südwestliche Eckbereich dieses Grundstücks gerade einmal 15 % der gesamten Grundstücksfläche (rd. 1.010 m²) beinhaltet.

Fazit: Die Darstellung zur Abwägungsfehleinschätzung wird daher mit Verweis auf die vorangegangene Abwägung und das dem Bebauungsplan als Anlage 2 beigefügte schalltechnische Gutachten zurückgewiesen.

5. Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Umweltberichtes – Teil B - und der vorangegangenen Ausführungen erscheint die Umsetzung der Planung unkritisch. Dies begründet sich sowohl aus dem Standort für die geplanten Sportanlagen, als auch dem angestrebten Einfügen der geplanten Wohnbebauung in die bestehende Siedlungsstruktur und der im Plangebiet bzw. auf externer Fläche erfolgenden vollständigen Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt.

4. Sonstige Hinweise (Kosten)

Bei der Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Kosten für den Ausbau der Achternstraße und des Grabens, die Herstellung der Sportanlagen (insbesondere der Sporthalle), die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und das Monitoring.

Im Auftrag der Gemeinde Ganderkesee gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 18.07.2007

gez. C. Kountchev

Planungsbüro HEYE & KOUNTCHEV
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Dipl.-Ing. Carolin Kountchev
Carl-Schurz-Straße 53 28209 Bremen
Tel.: 0421/243 9771 + 165 2390 Fax: 0421/ 243 9759
E-mail: Heye.Kountchev.PB-Bremen@t-online.de

Ganderkesee, den 25.07.2007

L.S.

gez. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin