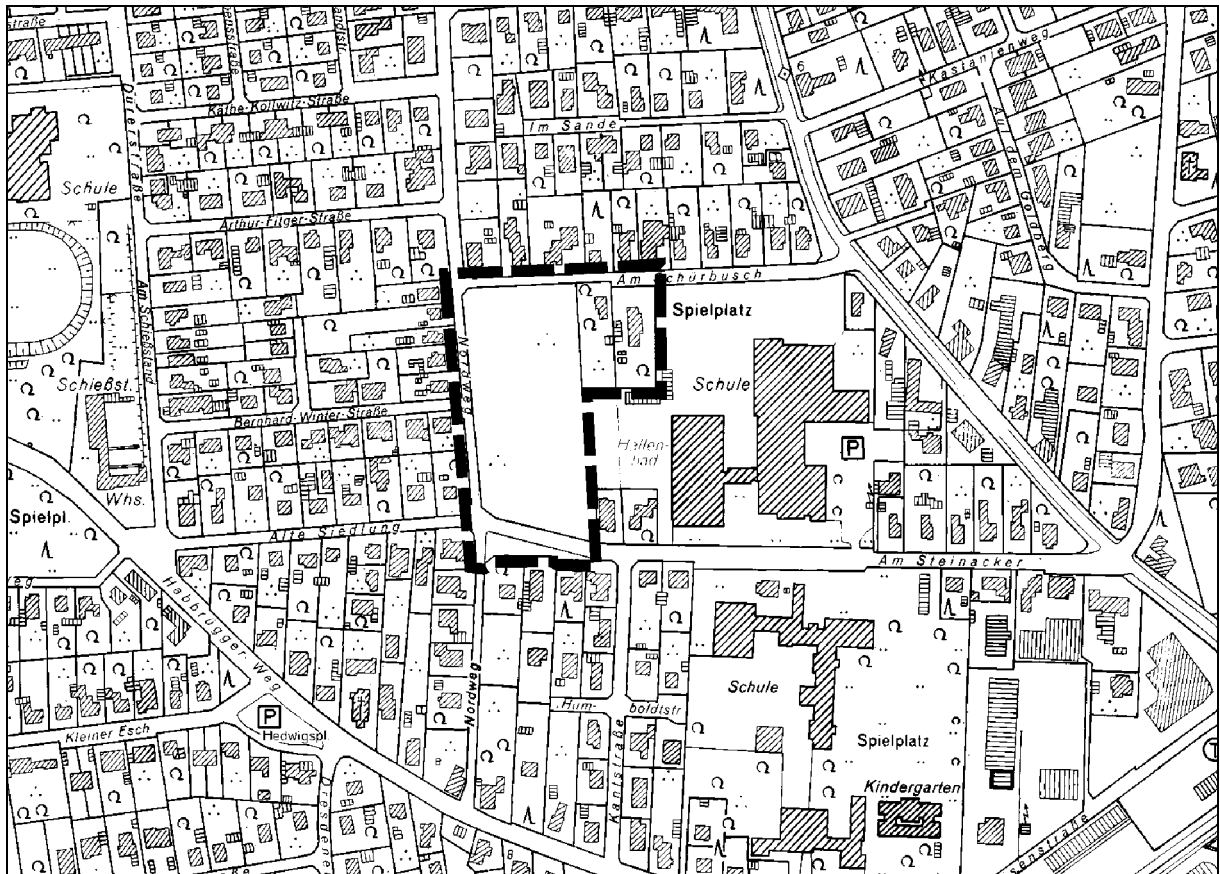


Bebauungsplan Nr. 201  
"Am Schürbusch / Nordweg / Am Steinacker"

## BEGRÜNDUNG



## Übersichtsplan

**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL.....</b>	<b>3</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>A.2</b>	<b>Örtliche Situation .....</b>	<b>3</b>
<b>A.3</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>5</b>
<b>B.1</b>	<b>Bauliche Nutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>B.2</b>	<b>Verkehr .....</b>	<b>6</b>
<b>B.3</b>	<b>Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur .....</b>	<b>7</b>
<b>B.4</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>B.5</b>	<b>Natur und Landschaft.....</b>	<b>10</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>12</b>
<b>C.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>12</b>
<b>C.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>16</b>
<b>C.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>21</b>
<b>D</b>	<b>DATEN .....</b>	<b>23</b>
<b>D.1</b>	<b>Städtebauliche Werte.....</b>	<b>23</b>
<b>D.2</b>	<b>Verfügbare umweltbezogene Informationen.....</b>	<b>23</b>
<b>D.3</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>23</b>

## **A ALLGEMEINER TEIL**

### **A.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

---

In der zentralen Ortslage von Ganderkesee befindet sich südlich der Straße Am Schürbusch neben dem Schulzentrum noch eine unbebaute Ackerfläche, die nun als innerörtliche Baulandreserve mobilisiert werden kann. In den bisherigen Planungen der Gemeinde wurde diese Fläche für einen möglichen Flächenbedarf des Schulzentrums freigehalten. Nachdem nun die Planungen auf dem Schul- und Gemeinbedarfsgelände soweit abgeschlossen sind bzw. bereits umgesetzt werden, dass abzusehen ist, dass die Fläche am Nordweg nicht für Zwecke des Gemeinbedarfs benötigt wird, wird die Planung zur Entwicklung eines Wohngebietes durchgeführt.

Dabei ist es das Ziel der Gemeinde eine der Umgebung, die im Norden, Westen und Osten von einer typischen Einfamilienhausstruktur aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts geprägt ist, fortzuführen. So soll eine offene, eingeschossige Bebauung in zwei Bauzeilen erfolgen, die im Wesentlichen von den vorhandenen Gemeindestraßen erschlossen wird. Flächen, die nicht direkt an diesen Straßen liegen, werden durch private Stichwege angebunden. Zur Befriedigung der Parkplatznachfrage aus angrenzenden Nutzungen werden an der Straße Am Steinacker Flächen für die Anlage von Parkplätzen vorgehalten.

### **A.2 ÖRTLICHE SITUATION**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 befindet sich in der nördlichen Ortslage von Ganderkesee. Er wird von den Gemeindestraßen Am Schürbusch, Nordweg und Am Steinacker begrenzt.

Östlich befindet sich das Gelände des Schulzentrums zwischen Am Schürbusch und Am Steinacker; direkt an das Plangebiet angrenzend liegt die neue Schulbushaltestelle.

An den übrigen Seiten des Plangebietes befinden sich Wohngebiete aus der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts, die überwiegend aus Ein- bis Zweifamilienhäusern bestehen. Wohnblocks mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten sind nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich noch zwei Wohnhäuser Am Schürbusch, die von Hausgärten mit einigen Nebengebäuden umgeben sind.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

## **A.3 PLANUNGSVORGABEN**

---

### **A.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 1996) des Landkreises Oldenburg wurde vom Kreistag des Landkreises Oldenburg am 25.6.1996 als Satzung beschlossen und am 6.5.1997 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt.

Im RROP wird Ganderkesee als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Arbeitsstätten und mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

In der zeichnerischen Darstellung erfolgt keine Aufgabenzuweisung in der Fläche des Siedlungsgebietes.

Die nun vorliegende Planung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen, da die Entwicklung weiterer Baugebiete im Sinne der Entwicklung des Grundzentrums ist. Die Bebauung der Flächen stellt eine städtebaulich wünschenswerte Innenentwicklung der Ortslage dar, mit der innerörtliche Baulandreserven genutzt werden können.

### **A.3.2 Flächennutzungsplanung**

In einem parallelen Planverfahren wird für das Plangebiet eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee durchgeführt (78. Änderung). Auf bisher für Gemeinbedarf dargestellten Flächen erfolgt durch die Änderungsplanung eine Darstellung als Wohnbauflächen

Aus diesen Darstellungen können die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 entwickelt werden.

### **A.3.3 Bebauungsplanung**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 201 sind bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

## **B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **B.1 BAULICHE NUTZUNG**

---

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der oben beschriebenen Ziele zu diesem Bebauungsplan wird eine allgemeine Wohnnutzung auf den Flächen ermöglicht. Der Nutzungskatalog des Allgemeinen Wohngebietes wird so eingeschränkt, dass dem Standort unangemessene Nutzungen ausgeschlossen werden, die sonst ausnahmsweise zulässig wären. Dies sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Die Lage im Siedlungsgefüge sowie die Erschließungsfunktionen der umgebenden Straßen bieten keinen geeigneten Standort für eine Tankstellennutzung. Die oft sehr flächenextensive Nutzung durch Gärtnereibetriebe wird ausgeschlossen, um die bauliche Innenentwicklung zu wohnbaulichen Zwecken nicht zu gefährden.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) orientiert sich an dem vorhandenen Baubestand der Wohnbebauung in der Umgebung sowie den mit der Planung beabsichtigen Zielen zur Entwicklung eines Gebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf nicht zu kleinen Grundstücken.

Somit wird eine höchstens eingeschossige Bauweise bei einer Ausnutzung der GRZ von 0,25 vorgesehen. In den Baugebieten ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % möglich, um Nebenanlagen, Zufahrten usw. auf dem Grundstück einrichten zu können. Diese Überschreitungsmöglichkeit muss eingeräumt werden, da in Einfamilienhausgebieten vielfach Nebenanlagen und Garagen errichtet werden.

Die Grundstücke müssen eine Mindestgröße von 600 qm für Einzelhäuser und 350 qm für Doppelhaushälften aufweisen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hier verzichtet, da die zulässige Geschossfläche nur für Vollgeschosse ermittelt wird. Da nur ein Vollgeschoss im WA festgesetzt wird, stimmt die zulässige Grundfläche mit der zulässigen Geschossfläche überein.

#### **B.1.3 Bauweise**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind.

Zusätzlich wird im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden je Baugrundstück nur zwei Wohnungen zulässig sind. Dies entspricht dem Bestand der Umgebung, die von Einzel- und Doppelhäusern geprägt ist. Es ist Ziel der Planung, die bauliche Entwicklung von Ganderkesee an dieser Stelle in angepasster Weise fortzuführen.

#### **B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Neubebauung der bisher unbebauten Ackerfläche ist eine zweizeilige Bebauung vorgesehen, die jeweils den Erschließungsflächen zugeordnet sind.

Auf den bereits bebauten, verhältnismäßig tiefen Grundstücken an der Straße Am Schürbusch wird ein größeres Baufenster festgesetzt, das Anbauten an den vorhandenen Bestand ermöglicht, aber auch eine zusätzliche Bebauung in zweiter Zeile zulässt, um innerörtliche Baulandreserven zu erschließen.

Die Vorgartenflächen sollen von baulichen Anlagen freigehalten werden, um einen großzügigen Straßenraum mit Vorgartenzone zu schaffen. Daher wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zu den öffentlichen Verkehrsflächen keine Garagen, Carports oder Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

### **B.2 VERKEHR**

---

Das Plangebiet wird von den umgebenden Straßen Am Schürbusch, Nordweg, Am Steinacker erschlossen, die für den Verkehr in einer Tempo-30-Zone ausgebaut sind. Die Anbindung an das Ortszentrum und übergeordnete Straßen erfolgt über die Straße Am Schürbusch zur Gruppenbührener Straße und vom Nordweg, Alte Siedlung über den Habbrügger Weg. Aufgrund der Nähe zur Ortsmitte sind alle Einrichtungen zur täglichen Versorgung und der sozialen Infrastruktur gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

In der Planung wird der Nordweg als öffentliche Verkehrsfläche um 3 m breiter als der vorhandene Bestand festgesetzt, um dort parallel zur Straßenführung in einer öffentlichen Fläche einen Staukanal zur Regenwasserhaltung anlegen zu können.

Die Grundstücke, die nicht direkt an den Gemeindestraßen liegen werden über 5 m breite Privatwege erschlossen. Die Privatwege werden allerdings nicht so ausgebaut, dass Müllfahrzeuge sie befahren können.

Da im Bereich der Straße Am Steinacker insbesondere wegen der benachbarten Schule ein hohe Nachfrage nach Parkplätzen besteht und sich die Parkplatzsituation auf der Straße bisher unbefriedigend darstellt, werden die öffentlichen Verkehrsflächen so festgesetzt, dass direkt an der Straße aber auch beidseitig des südlichen Stichweges neue Parkplätze geschaffen werden können (insgesamt ca. 25 Stück). Dazu wird die jetzige Ausfahrt vom Busplatz/Stellplatz als Stellfläche genutzt und die neue Gebietszufahrt von Süden kann auch als Ausfahrt genutzt werden, in dem sie nach den Stellplätzen auf das Schulgelände verschwenkt.

Darüber hinaus kann geprüft werden, ob auf der Straße Am Steinacker nicht andere Flächenreserven zur Herstellung von Parkplätzen genutzt werden können, ohne dass dies Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan hat.

## **B.3 VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

---

### **Wasserversorgung**

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

### **Abwasserbeseitigung**

Das Gebiet wird im Trennsystem über das Abwassernetz des OOWV entsorgt. Die Grundstücke, die direkt an den umgebenden Gemeindestraßen liegen sind voll angeschlossen. Für die übrigen Grundstücke wird im Verlauf der Stichwege ein Schmutzwasserkanal mit Anschlüssen an die Straßen Am Schürbusch und Am Steinacker hergestellt. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die Kläranlage abzuführen.

### **Niederschlagswasser**

Die Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wird im gemeindlichen Entwässerungssystem mit vorgelagerten Stauanlagen für diesen Ortsteil stattfinden. Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist nicht möglich.

Im Zuge des Ausbaus der Straße Am Schürbusch wurde parallel zum vorhandenen Regenwasserkanal ein Rückstaukanal gebaut, der die neu befestigten Straßenflächen aufnimmt. Die unbebaute Seite südlich dieser Straße wurde im Zuge der Maßnahme bereits mit 6 Hausanschlusspunkten versehen. Für die Entwässerung der übrigen Fläche ist die Verlegung des Rückhaltekanals parallel zum Nordweg geplant, der dann die vorgesehene Häuserzeile entwässert. Hierzu wird ein Geländestreifen von mind. 3,00 m Breite für den erforderlichen Rohrgraben (1,00 m Abstand zum Fahrbahnrand und 2,00 m Rohrgraben) benötigt. Die 2. Häuserzeile parallel zur Schulgrundstücksgrenze erhält einen gesonderten Entwässerungsstrang parallel zu dieser Grenze. Im Zuge des Ausbaus der Straße Am Schürbusch wurde für diese Lösung bereits eine Anschlussleitung auf das Grundstück verlegt, um einen Rückhaltekanal anzuschließen.

### **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Planungsgebietes wird durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert. Die Gasversorgung kann ebenfalls über das vorhandene Versorgungsnetz der EWE erfolgen.

### **Löschwasserversorgung**

Über das vorhandene Versorgungsnetz wird die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/m) bei WA über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Die Löschwasserentnahmestelle wird im Umkreis von 300 m angelegt.

### **Abfallentsorgung**

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Die Anwohner der privaten Stichwege müssen ihre Sammelbehälter an den jeweiligen Gemeindestraßen zur Abholung bereitstellen, da die Müllfahrzeuge die schmalen Stichwege nicht befahren können. Da die Stichwege nur ca. 60 m lang sind, ist dies für die Anwohner zumutbar.

## Spielplätze

Durch die Neuausweisung von Bauflächen entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen für Kinder, der in die Planung einzustellen ist.

Die erforderliche Spielplatzfläche gem. Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze muss 2% der zulässigen Geschossfläche (GFZ ) betragen; wobei eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> Nettospielfläche zu berücksichtigen ist.

Nachweis des Spielplatzbedarf			
Nutzungsart	GRZ/ GFZ	Fläche m <sup>2</sup>	Geschossfläche m <sup>2</sup>
WA	0,25	13400	3350
<b>Summe</b>			3420
<b>2%</b>			67

Die erforderliche Spielplatzfläche beträgt demnach 67 qm.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 wird eine öffentliche Grünfläche von 800 qm festgesetzt, auf der neben den Anpflanzflächen ein Spielplatz mit einer Nettospielfläche von ca. 440 qm angelegt werden kann. Die Anforderung des Spielplatzgesetzes, dass der Weg zum Spielplatz nicht mehr als 400 m betragen soll, wird ebenfalls erfüllt.

## B.4 IMMISSIONSSCHUTZ

### B.4.1 Verkehrslärm

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Schulbushalteinlage direkt östlich des Plangebietes wurde 2005 eine schalltechnische Untersuchung angestellt, um die Geräuschsituation aufgrund der Halteinlage, der geplanten Parkplatznutzung auf dem Schulgelände sowie auf den öffentlichen Straßen zu ermitteln und zu bewerten. Dabei war die vorhandene Wohnbebauung, aber auch die nun im Bebauungsplan Nr. 201 geplante Wohnnutzung zu berücksichtigen. Während für den Neubau oder wesentliche Änderungen wie die geplante Halteinlage die Regelungen der 16. BImSchVO (Verkehrslärmschutzverordnung) heranzuziehen sind, ist im Rahmen der Bauleitplanung (hier Planung eines Allgemeinen Wohngebietes) die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau ) Grundlage zur Beurteilung der Immissionssituation.

	Immissionsgrenzwerte 16. BImSchVO tags / nachts	Orientierungswerte DIN 18005 tags / nachts
Allgemeine Wohngebiete	59 / 49 dB(A)	55 / 45 dB(A)



Die Gutachter kommen in Bezug auf die Planung des Neubaugebietes zu folgenden Aussagen:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordweg“ ergeben sich in den Randbereichen des Plangebietes am Tag Immissionsbelastungen von bis zu 57 dB(A). Damit wird der maßgebende Tag-Orientierungswert für WA-Gebiete (55 dB(A) um 2 dB(A) überschritten. Geht man im Rahmen der Abwägung davon aus, dass eine Überschreitung des jeweils maßgebenden Orientierungswertes um bis zu 3 dB(A) als nicht „wesentlich“ einzustufen ist (vgl. hierzu Ausführungen in Abschnitt 6.1), so ist festzustellen, dass der dann zu beachtende Bezugspegel von 58 dB(A) auf den schutzwürdigen Freiflächen/ Außenwohnbereichen (dies betrifft Terrassen, Freisitze etc.) im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Es wird vorgeschlagen, die Baugrenze des geplanten WA-Gebietes wenigstens bis in den Bereich der 58 dB(A)- bzw. 48 dB(A) - Isophone (Tag/Nacht) zurück zu nehmen (3 dB(A) Überschreitung der Orientierungswerte, s.o.). Im Rahmen der Abwägung ist zu diskutieren, ob ein weitergehender Schutz der geplanten Wohnbauflächen im Sinne einer Einhaltung der Orientierungswerte angestrebt werden soll. In diesem Fall wäre die 55 dB(A) bzw. 45 dB(A) - Isophone (Tag/Nacht) der Planung zugrunde zu legen und ggf. passiver Schallschutz im Plangebiet festzusetzen. Der Verlauf der Isophonen bis zu denen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind, sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Die im Sinne einer Orientierungswertüberschreitung betroffene Gesamtfläche ergibt sich aus der Immissionsbelastung für das Beurteilungszeitintervall „nachts“, da im vorliegenden Fall in der Nachtzeit die größten Orientierungswertüberschreitungen innerhalb des Baugebietes auftreten.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn der Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A)<sup>vi</sup> beträgt. Demnach ist die Raumbelüftung bei einer festgestellten Überschreitung des Orientierungswert für WA-Gebiete in der Nachtzeit durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfüguings-Dämpfungsmaß) oder durch andere Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) sicherzustellen (vgl. DIN 1946).

Bei Wohnräumen und anderen Aufenthaltsräumen, die nicht dem Schlafen dienen, kann die erforderliche Raumlüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden; in Zeitintervallen eines erhöhten Ruhebedürfnisses (Gespräche, Telefonieren, Fernsehen usw.) können die - schallgedämmten - Fenster geschlossen werden. Der Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen ist hier aus den genannten Gründen u.E. nicht erforderlich.“ (Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau einer Schülerbushalteinlage im Bereich des Schulzentrums Am Steinacker in Ganderkesee, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 2005)

Die von den Gutachtern vorgeschlagene Festsetzung der Baugrenze in dem Bereich, der nur mit einer geringen Überschreitung belastet ist, ergibt sich in der Planung dadurch, dass eine Fläche für einen Staukanal am Nordweg vorgehalten werden muss, die zwar zur Verkehrsfläche zählt, aber nicht als Fahrbahn ausgebaut wird. Daneben wird die Baugrenze in 3 m Abstand festgesetzt. Insgesamt ergibt sich ein Abstand der festgesetzten Baugrenze von 6 m zur Fahrbahn des Nordweges und damit wird der erforderliche Schallschutzabstand eingehalten. An der Straße Am Schürbusch ist die Überschreitung des Orientierungswertes geringer, so dass schon der geplante 3 m Abstand in dem empfohlenen Bereich liegt. Im neuen südlichen Einfahrtsbereich zur Halteinlage/Parkplatz liegt in dem am stärksten belasteten Streifen ein privater Stichweg, so dass sich die überbaubare Fläche hier ebenfalls in einem unwesentlich belasteten Bereich befindet.

Die Schallbelastung in den überbaubaren Flächen beträgt damit in schmalen Randbereichen im 1. OG etwa bis zu 47/48 dB(A) nachts. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist immissionsschutzmäßig unproblematisch. Für die bereits vorhandene Wohnbebauung Am Schürbusch wurde keine Überschreitung der Richt- bzw. Orientierungswerte festgestellt.

Aufgrund dieser geringen Überschreitung der Orientierungswerte verzichtet die Gemeinde auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, da im betroffenen Lärmpegelbereich II der Einbau von besonderen Schallschutzfenstern bei dem üblichen Einsatz moderner Isolierglasfenster nicht erforderlich ist.

## **B.5 NATUR UND LANDSCHAFT**

---

### **B.5.1 Vorhandene Situation**

Der größte Teil des Geltungsbereiches stellt sich als innerörtliche Freifläche dar, auf der sich keinerlei bauliche Anlagen befinden. Die ebene Fläche wird als Ackerfläche genutzt. Auf der Fläche befinden sich keine Laubgehölze oder wertvolle Biotopstrukturen.

Zum Geltungsbereich gehören darüber hinaus zwei Grundstücke Am Schürbusch, auf denen sich Wohnbebauung sowie einige Nebengebäude befinden. Die unbebauten Grundstücksteile werden als Hausgärten verschiedener Pflegeintensität genutzt. Hinter dem Haus Nr. 3 wird ein Teil des Grundstücks als Acker mit genutzt.

Das Plangebiet wird von der an drei Seiten vorhandenen eingeschossigen Wohnbebauung sowie dem östlich gelegenen Schulzentrum geprägt. Im Ortsbild hat die Fläche den Charakter einer unbebauten innerörtlichen Freifläche, ohne dass damit wertvolle Gestaltungselemente im Ortsbild verbunden sind.

### **B.5.2 Planerische Auswirkungen**

Aus der Sicht der Ortsentwicklung handelt es sich um einen geeigneten Standort für ein Wohngebiet, da es sich um eine innerörtliche Verdichtung handelt.

Der größte Teil der Fläche ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 BauGB einzustufen und zwar in der Tiefe einer Bauzeile entlang der Gemeindestraßen. Gem. § 1a BauGB ist ein Ausgleich erheblich beeinträchtigter Funktionen des Naturhaushaltes nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor der Planung zulässig waren. Daher wird nur für die Teile des Plangebietes, die bisher nicht auf der Grundlage von § 34 BauGB bebaut werden konnten, die Eingriffsregelung angewendet.

Es handelt sich um ca. 5 Grundstücke (ca. 3380 qm) am östlichen Rand des Plangebietes, die durch die kleinen privaten Stichwege erschlossen werden.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da es sich um eine innerörtliche Baufläche handelt, die schon von der angrenzenden Bebauung geprägt ist und die selbst keine Beitrag zur Vielfalt und Eigenart des Ortsbildes beiträgt. Der Eingriff in den Biotoptyp Acker ist nicht erheblich, da es sich um einen Biotoptyp allgemeiner Wertigkeit handelt.

Das Maß der zulässigen Versiegelung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Trotzdem wird die zu erwartende Bodenversiegelung zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führen und zwar in dem Umfang in dem Bebauung sowie die Erschließung stattfinden wird. Bei den betroffenen Grundstücken ist bei einer Größe von ca. 3380 qm eine Versiegelung von ca. 1270 qm für Gebäude und Nebenanlagen zulässig; dazu kommt die Fläche für die Stichwege von zusammen ca. 325 qm. Als Ausgleich wird auf dem Spielplatz auf ca. 360 qm eine Anpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen vorgenommen. Auf dieser Fläche wird die intensive Bodennutzung beendet und der Boden kann sich als Standort für Gehölze mit seinen natürlichen Funktionen regenerieren.

Bei den beiden bereits bebauten Grundstücken an der Straße Am Schürbusch handelt es sich ebenfalls um Teile des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur ist diese Qualität bis in ca. 45 m Grundstückstiefe festzustellen. Insbesondere auf dem Grundstück Nr. 1 ist darüber hinaus eine Vielzahl von Nebenanlagen vorhanden. Da bei einer anderen oder weiteren Bebauung dieser beiden Grundstücke keine besonderen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigt würden und eine weitere Bebauung aufgrund der gegebenen Rechtslage möglich ist, werden Ausgleichsmaßnahmen bei der Planung auf diesen beiden Grundstücken nicht berücksichtigt.

## **C UMWELTBERICHT**

### **C.1 EINLEITUNG**

---

#### **C.1.1 Kurzdarstellung der Planung**

Die Gemeinde Ganderkesee bereitet mit dieser Planung die Bebauung einer unbebauten Ackerfläche innerhalb der Ortslage vor. Neben bereits vorhandener Bebauung, bei der es sich überwiegend um Ein- bis Zweifamilienhäuser handelt, soll sich eine Bebauung dieser innerörtlichen Freifläche dieser Struktur anpassen. Es wird daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dass in eingeschossiger, offener Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden kann. In dem Allgemeinen Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die Nutzung durch Tankstellen und Gartenbaubetriebe wird im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Die Erschließung des Gebietes wird über die vorhandenen Gemeindestraßen und durch kleine, private Stichwege aus erfolgen.

Um den Kindern des Baugebietes, aber auch aus der Nachbarschaft Spielmöglichkeiten zu bieten, wird ein Kinderspielplatz im Geltungsbereich eingeplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,89 ha. Die neu zu bebauende Fläche hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

#### **C.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

**Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete**

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

**Landschaftsrahmenplan**

Für den Landkreis Oldenburg liegt seit 1995 ein Landschaftsrahmenplan (LRP) vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwar nach der systematischen Abgrenzung in der Landschaftseinheit der Ganderkeseer Geest. Die naturraumtypischen Ausprägungen sind aber aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht mehr zu erkennen. Daher wird hier das Handlungskonzept für den Zielbereich G Geest nicht wiedergegeben, sondern die Anforderungen des Landschaftsplanes an die Siedlungsentwicklung.

Für den Änderungsbereich, der als verdichteter Siedlungsbereich im LRP kartiert wird, stellt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg von 1995 allgemeine Anforderungen Siedlung, Industrie und Gewerbe. (Seite 290)

**Anforderungen des Landschaftsrahmenplanes**

- Flächensparende und funktionserhaltende Bauweisen sollen konsequent angewendet werden (vgl. § 2 Abs. 2 NNatG).
- Ortstypische Siedlungsstrukturen wie Haufendörfer und Moorsiedlungsstraßendörfer und gewachsene Ortsränder sollen unter Verwendung ortstypischer Baumaterialien und -formen wie Klinker und Fachwerk erhalten werden.
- Vorhandene Landschaftsstrukturen wie Bäume, Hecken, Gewässer sollen erhalten bleiben; ggf. Einbindung in die Planung der Siedlungsgebiete, z.B. im Rahmen der Bebauungspläne und Grünordnungspläne.
- Pflanzgebote in Bebauungsplänen oder im Rahmen der Eingriffsregelung geforderte Pflanzflächen und freiwillige Pflanzungen bei der Gestaltung von Siedlungsrändern sollten insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorwiegend Gehölzarten umfassen, die im Naturraum heimisch sind (vgl. Pkt. 7.12).
- Naturnahe Lebensräume sollten erhalten und entwickelt werden, z.B. Anlage von Gewässern, Obstwiesen, Gräben mit bewachsenen Uferbereichen; Anlage von Überwinterungshilfen und Nistmöglichkeiten für Nischenbrüter, Höhlenbrüter, Zweiflügler und Fledermäuse.
- Baukörper sollen durch Pflanzungen von Gehölzstrukturen, vor allem mit den im Naturraum heimischen Gehölzarten, eingebunden werden; insbesondere an Industrie- und Gewerbeanlagen wie bei Achternmeer, bei Hude, bei Wildeshausen und bei Aldrup; in Wohngebieten und Ortsrandlagen sollten wieder vermehrt Obstgehölze angepflanzt werden.
- Die zukünftige Siedlungsentwicklung sollte Lärmsituationen verstärkt berücksichtigen.
- Vorhandene Lärmbelastungen v.a. durch die Bundesfernstraßen sind durch technische und landschaftspflegerische Maßnahmen zu vermindern.
- Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln im öffentlichen und privaten Bereich sollte verzichtet werden. Stattdessen ist eine naturnahe Pflege der Grünflächen, Wege, Plätze und des Straßenbegleitgrüns anzustreben.
- Durch Anpassung der Anlagen an den Stand der Technik sollen die Lärm-, Staub und Schadstoffbelastung von Gewerbe und Industrie verringert werden.
- Zersiedelung der Landschaft und ein "Ineinanderfließen" von Ortsteilen sollte vermieden werden; Neubaugebiete einschl. Freizeitwohnanlagen sollten sich an bestehende Siedlungen anlehnen. Dabei sollten vorhandene landschaftstypische Ortsränder erhalten werden, v.a. im Raum Hude-Ganderkesee-Heide, am Rand des Huntetales, im Raum Wardenburg, bei Sandkrug und Sandhatten.
- Neuversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Eine dezentrale größtmögliche Versickerung der Niederschläge ist anzustreben, die Verwendung alternativer Bauweisen wie wassergebundener Decken ist zu prüfen.
- Auf Standorten mit besonderer Bedeutung für Bodenfunktionen oder für den Wasserhaushalt ist die Versiegelung von Boden und die Ausweisung von Bauflächen zu vermeiden.
- Die Bebauung von Waldrändern sollte vermieden werden; ein ausreichender Mindestabstand zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Waldränder, z.B. bei Stenum, Sandhatten, Wildeshausen, Harpstedt, sollte eingehalten werden.

## Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde von 1993 formuliert für die Entwicklung von Siedlungsflächen folgende Ziele (Seite 128ff).

### SIEDLUNG

Der Handlungsschwerpunkt liegt bei der Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Landschaftsteile von Bebauung und der Entwicklung umweltfreundlicher Siedlungsstrukturen und -nutzungen. Die Begrenzung der Boden Versiegelung (flächensparende Bauweisen "Gärten und Grünflächen statt Asphalthöfe") ist hierfür besonders wichtig.

Die Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Landschaftsteile von Bebauung wird durch die Darstellung von "Grenzen der Bebauung im Landschaftsplan" (Karte 7) räumlich konkretisiert.

Rücknahme bzw. Begrenzung von Bodenversiegelung ist besonders im Ortskern von Ganderkesee und Ganderkesee, in Gewerbegebieten und bei Verbrauchermärkten vordringlich.

Die Zahl naturnaher bzw. naturbetonter Ökosystembestände ist im Siedlungsbereich vorrangig zu erhöhen durch:

- Vielgestaltige Laubholzbestände (kleinere Waldflächen, Hecken, Gebüsche, Obstwiesen, Alleen u.a.)
- Blütenreiche Stauden- und Ruderalfluren
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Wiesen (extensiv gepflegt)
- Naturnahe Stillgewässer

Räumliche Schwerpunkte für die Umsetzung des Handlungskonzeptes sind die zahlreichen Privatgärten und öffentliche Grünflächen einschließlich der Freianlagen an öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Sportanlagen u.a.)

Die nutzungsbezogenen Anforderungen des Handlungskonzeptes sind in Tab. 3.2/2 dargestellt. Wichtige Instrumente zur Umsetzung des Handlungskonzeptes sind:

- Bauleitplanung: Verschiedene Darstellungen und Festsetzungen, u.a. hinsichtlich: Bodenschutz (nicht überbaubare Flächen), Grünflächen (Sicherung vorhandener und zukünftiger Anlagen in Verbindung mit Festsetzungen von Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen)
- Umweltverträglichkeitsprüfung
- Grünordnungspläne (insbesondere zu Bebauungsplänen)
- Öffentlichkeitsarbeit

Wichtiger Träger der Umsetzung ist die Gemeinde

Der Geltungsbereich ist dem Entwicklungsbereich S 9 in Ganderkesee zugeordnet.

Als Belastung und Gefährdung von Natur und Landschaft wird die geplante Siedlungsfläche gesehen, weil damit Flächenversiegelung, Verlust von Lebensräumen, kleinklimatische Veränderungen und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate verbunden sind.

Ganderkesee ist insgesamt gesehen stark unterversorgt mit nutzbaren öffentlichen Freiräumen und Grünanlagen. Baumreihen und Alleen aus standorttypischen Holzarten entlang der Straßen und Wege. Die wenigen Beispiele für Alleen oder alleearartige Bestände wie entlang der Straße „Nedderhüsen“, Lindenstraße und Wittekindstraße sollten als Vorbild für dringend erforderliche Alleepflanzungen in Ganderkesee dienen.

Bedeutend ist der historische Siedlungskern in Ganderkesee mit der überregional bekannten Gaukirche im Mittelpunkt. Eine städtebaulich zufrieden stellende Verknüpfung der wertvollen Elemente im Ortskern fehlt jedoch bisher. Beeinträchtigungen des Ortskernbildes sind aktuell insbesondere vorhanden durch.

- Brachfläche des alten Marktplatzes und Bereich südlich der Post
- Fassadengestaltung und Gebäude- und Parkplatzsituation der Supermärkte
- Gewerbeareale der Raiffeisengenossenschaften und der Engbartschen Mühle
- Breite trennende Straßen ohne Grünelemente
- Weit verbreitete ortsuntypische Fassadengestaltungen

Vordringlich im gesamten Ortsbereich Ganderkesee und insbesondere im Ortskern ist die städtebauliche und freiraumplanerische Aufwertung durch Platz-, Straßen-, Fassaden- und Gebäudegestaltungen.

Im Ortskernbereich ist zudem die Entsiegelung von Teilbereichen vordringlich.

- Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
  - Fließgewässerrenaturierung im Bereich der Dumbbäke
  - Schutz insbesondere der Gewässerabschnitte von der Dumbbäke am Siedlungsrand von Ganderkesee
  - Naturnahe Gestaltung (Renaturierung) Stillgewässer
  - Erhalt und bereichsweise Renaturierung der noch vorhandenen Schlatts an den Ortsrändern von Ganderkesee
  - Schutz unversiegelter Flächen/Entsiegelung
    - Erhalt/Pflanzung standortheimischer, landschaftstypischer Bäume und Sträucher im Ortskernbereich
    - Erhalt/Pflanzung von Obstbäumen
    - Erhalt/Entwicklung artenreicher Säume (Schwerpunkt Gärten, Weg-/Straßenränder)
    - Umwandlung/Beseitigung orts-/landschaftsbildungstypischer Nadelholzbestände in den Hausgärten
    - Fassadenbegründung insbesondere im Ortskern an den Gewerbe- und Supermarktgebäuden, aber auch an den Schulen vordringlich
  - Im überwiegenden Teil der Randbereiche von Ganderkesee ist eine Ortsrandverbesserung dringend erforderlich (Pflanzung standortheimischer Baum- und Straucharten)
  - Erhalt/Schaffung von (Teil-)Lebensstätten von Eulen, Fledermäusen und Weißstorch in/an Gebäuden
  - Erhalt/Entwicklung von Gärten mit naturnahen Strukturen insbesondere in den neueren Einfamilienhausgebieten vordringlich
  - Erhalt/Entwicklung von Ruderalfluren
  - Naturbetonte Pflege von Gärten/Grünflächen/Saumbiotopen/Ruderalfluren
  - Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Torf
  - Alleepflanzungen sind an folgenden Straßen vordringlich: B 212, Urneburgerstraße, Bergedorfer Straße, Mühlenstraße
- Anforderungen an Nutzungen
  - Grundsätzliche Freihaltung von weiteren baulichen Anlagen im Bereich des Urneburger Schlatts
  - Verwendung umweltfreundlicher Bau- und Betriebsstoffe
  - Schutz von Vegetation, Boden und Wasser bei Neu- bzw. Ausbau von Gebäuden
  - Rückbau der B212 u.a. aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes
  - Gewässerunterhaltung der Dumbbäke gemäß den Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege
  - Erfassung Indirekteinleiter
  - Aufbau von Belastungen des Wasserhaushalts durch Verringerung, Oberflächenwasseranfall sowie Reinigung Oberflächenwasser
  - Verbesserung der Wasserqualität der Dumbbäke vordringlich
  - Sicherung, ggf. Sanierung eines funktionsfähigen Kanalnetzes zum Schutz vor Boden bzw. Grundwasserbelastungen
  - Schutz von Vegetation beim Leitungsbau bzw. Instandhaltungsarbeiten
  - Vermeidung, Ermittlung und Sanierung von Bodenvergiftung (Altlasten)
  - Keine Neuanlage von Freileitungen
  - Erhalt/Förderung von Mischnutzung u.a. im Hinblick auf Begrenzung Kfz-Verkehrsaufkommen bzw. Stellplatzbedarf

- Folgeplanungen
  - Grünordnungsplan; Erarbeitung vordringlich u.a. im Hinblick auf Wiederherstellung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes, Baumschutz, Fassaden- und Dachbegründung sowie Grünverbindungen
  - Pflege- und Entwicklungsplan im Bereich Urneburger Schlatt
  - Überprüfung/Ergänzung/Änderung der Bauleitpläne
  - Festsetzungen B-Pläne zum Freiflächenschutz und zur Begründung vordringlich

### Immissionsschutz

Gem. § 1 BauGB sind als Grundsatz der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung (hier Planung eines Allgemeinen Wohngebietes) ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Grundlage zur Beurteilung von Immissionssituationen. Für den Neubau oder wesentliche Änderungen von Verkehrsanlagen sind die Regelungen der 16. BImSchVO (Verkehrslärmschutzverordnung) heranzuziehen.

	Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV tags / nachts	Orientierungswerte DIN 18005 für Verkehrslärm tags / nachts
Allgemeine Wohngebiete	59 / 49 dB(A)	55 / 45 dB(A)

## C.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

#### C.2.1.1 Bestandsaufnahme

Im Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee von 1993 sind im Geltungsbereich keine wichtigen Bereiche für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Klima/Luft sowie Landschaftsbild vermerkt.

Der größte Teil des Plangebietes wird als Acker intensiv genutzt. Geschützte Arten und Biotope sind nicht vorhanden. Auf den beiden an der Straße Am Schürbusch benachbarten Grundstücken, die Teil des Geltungsbereiches sind, befindet sich Wohnbebauung mit Hausgärten mit einer siedlungstypischen Mischung aus Laub- und Nadelgehölzen. Der hintere Teil des Grundstücks Nr. 3 wird als Acker mit bewirtschaftet.

Bei den benachbarten Flächen handelt es sich um Siedlungsgebiete mit typischen Hausgärten bzw. um das intensiv baulich genutzte Schulgelände.

Bei dem Boden handelt es sich um einen anthropogen überprägten Boden in landwirtschaftlicher Nutzung.



Klimaausgleichs- und Schutzfunktionen werden für das Plangebiet und dessen Umgebung aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge und der intensiven Ackernutzung nicht gesehen.

Der Geltungsbereich stellt sich als innerörtlich verbliebene Ackerfläche dar. Diese ebene Fläche enthält keine landschaftsbildprägenden Elemente. Im Westen, Norden und Süden bestimmt die dort vorhandene Wohnbebauung mit ihren Gärten das Ortsbildsbild. Zu einer Bereicherung des Ortsbildes trägt lediglich die Gehölzgruppe auf dem Verkehrsgrün an der Straße Am Steinacker im Süden des Plangebietes bei. Dagegen dominieren die Gebäude des Schulzentrums das Ortsbild nach Osten.

#### C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bauflächen überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere auf der innerörtlichen Ackerfläche. Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die versiegelten Flächen reduziert. Bei dem betroffenen Biototyp Acker handelt es sich allerdings um einen Biototyp, der wegen der intensiven Nutzung und der isolierten Lage innerhalb des Siedlungsgefüges von geringer Bedeutung ist.

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen. In dem Versiegelungsumfang, der sich aus der zulässigen Bebauung (Grundflächenzahl GRZ) und der Erschließung bemisst, erfolgt ein Eingriff mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der relativ geringen Größe des Plangebietes werden durch die Bebauung - in erster Linie über versiegelten Flächen / Gebäudeflächen – kaum Veränderungen des Kleinklimas festzustellen sein.

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung wird die Ackerfläche durch Aspekte einer Neubausiedlung überformt. Die Wirkungen auf die Bewertungsindikatoren naturraumtypische „Naturnähe“, „Eigenart“ und „Vielfalt“ bleiben vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage gering.

#### C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung kann jeweils eine Bauzeile entlang der Straßen Am Schürbusch, Am Steinacker und am Nordweg bebaut werden, da dieser Bereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB liegt. Welcher Nutzung die verbleibenden Flächen zugeführt würden, ist unklar. Eine Weiterführung der Ackernutzung erscheint angesichts der geringen Flächenausdehnung unrealistisch.

#### C.2.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

##### Vermeidung

Aus der Sicht der Ortsentwicklung handelt es sich um einen geeigneten Standort für ein Wohngebiet, da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt.

Die zulässige Versiegelung wird in dem geplanten Einfamilienhausgebiet auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

## Ausgleich

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur in soweit zu beachten als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren (gem. § 1a Abs. 3 BauGB). Im vorliegenden Fall handelt es sich um mögliche Bauzeilen entlang der vorhandenen Gemeindestraßen, auf denen eine Bebauung im Innenbereich nach § 34 BauGB zulässig ist und auf solche Bereiche ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Im Nachfolgenden beschränkt sich die Bearbeitung der Eingriffsregelung daher auf die Flächen, für die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neue Baurechte entstehen. Es handelt sich um ca. 5 Baugrundstücke, die von den kleinen Stichwegen erschlossen werden (zusammen ca. 3700 qm).

Als Ausgleich für die durch Versiegelung verloren gehenden Bodenfunktionen auf ca. 1600 qm werden im Baugebiet Flächen für Anpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen, auf denen die intensive ackerbauliche Nutzung beendet wird und auf denen sich aufgrund der Bepflanzung in Zukunft die Bodenfunktionen regenerieren können. Als Beitrag zur Verbesserung des Naturhaushaltes ist eine Anpflanzung von ca. 360 qm auf dem Spielplatzgelände vorgesehen.

Mit einer solchen Pflanzung kann auch eine der Forderungen des Landschaftsplanes zur Anpflanzung von weiteren Gehölzen im Siedlungsbereich umgesetzt werden.

Aufgrund der besonderen innerörtlichen Situation ohne Bezug zur Landschaft und aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für Natur und Landschaft sowie wegen der besonderen rechtlichen Situation, die für den größten Teil des Plangebietes keinen Ausgleich erforderlich macht, wird in dieser Planung keines der sonst üblichen Bilanzierungsmodelle angewendet.

## C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit

### C.2.2.1 Bestandsaufnahme

Erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebietes und ihre Gesundheit durch Immissionen aus Gewerbe, Freizeitnutzung und Landwirtschaft sind nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Schulbushalteinlage direkt östlich des Plangebietes wurde eine 2005 eine schalltechnische Untersuchung angestellt, um die Geräuschsituation aufgrund der Halteinlage, der geplanten Parkplatznutzung auf dem Schulgelände sowie auf den öffentlichen Straßen zu ermitteln und zu bewerten. Dabei war die vorhandene Wohnbebauung, aber auch die nun im Bebauungsplan Nr. 201 geplante Wohnnutzung zu berücksichtigen. Die Gutachter kommen in Bezug auf die Planung des Neubaugebiets zu der Aussage, dass aus der Sicht des Neubaus der Schulbushalteinlage keine Überschreitungen der Richtwerte der 16. BImSchVO an der vorhandenen benachbarten Bebauung oder im geplanten Baugebiet zu verzeichnen sind.

Aus der Warte der Bauleitplanung sind nachts Überschreitungen von bis ca. 5 dB(A) (tags bis zu 2 dB(A)) im geplanten Baugebiet an den Randbereichen zu den Gemeindestraßen aufgrund des Fahrzeugaufkommens festzustellen, wenn die empfohlenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 für Verkehrslärm herangezogen werden.

#### C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes wird der Ziel- und Quellverkehr in dem beplanten Bereich zunehmen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung werden aber keinen Umfang erreichen, der über das für ein Wohngebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht. So ist keine Verdopplung der Verkehrsdichte zu erwarten, bei der mit einer Erhöhung des Emissionspegels um 3 dB(A), die als erheblich zu bezeichnen wäre, zu rechnen wäre.

#### C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne verbindliche Bauleitplanung bestehen für die Bereiche, die direkt an den Gemeindestraßen liegen, Baurechte gem. § 34 BauGB, so dass der größte Teil des Planungsgebietes bebaut werden könnte, wenn die geplante Bebauung sich in die Umgebung einfügt. Die so zulässige Bebauung liegt allerdings auch in den Bereichen, für die eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 errechnet wurde. Im Rahmen der Bauvorhaben wäre auch in diesem Fall das Erfordernis und die Möglichkeiten des gesunden Wohnens zu prüfen und zu berücksichtigen.

#### C.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Schallgutachten wird vorgeschlagen, die Baugrenze des geplanten WA-Gebietes wenigstens bis in den Bereich der 58 dB(A)- bzw. 48 dB(A) -Isophone (Tag/Nacht) zurück zu nehmen (3 dB(A) Überschreitung der Orientierungswerte, s.o.). Dieser Anregung ist die Gemeinde gefolgt, so dass nur in den Randbereichen der überbaubaren Flächen eine Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte zu verzeichnen ist.

Aufgrund dieser geringen Überschreitung der Orientierungswerte verzichtet die Gemeinde auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, da im betroffenen Lärmpegelbereich II der Einbau von besonderen Schallschutzfenstern bei dem üblichen Einsatz moderner Isolierglasfenster nicht erforderlich ist.

### C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

#### C.2.3.1 Bestandsaufnahme

Nach Informationen der Gemeinde befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### C.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei (Nicht) Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit der Bebauung entlang der vorhandenen Gemeindestraßen mit Bauvorhaben, die sich im Sinne von § 34 BauGB in die Umgebung einfügen.

### C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

#### C.2.4.1 Bestandsaufnahme

Das anfallende Schmutzwasser wird über ein Trennsystem entsorgt.

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

#### C.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Allgemeine Wohngebiet ist zur alsbaldigen Erschließung geplant. Sämtliche Häuser sind an die Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer sind zentral abzuführen.

Die Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege erfolgt entsprechend der Planung der Oberflächenentwässerung für diesen Ortsteil. Danach wird das anfallende Oberflächenwasser in vorhandenen bzw. geplanten Staukanälen innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt und gedrosselt an die Vorflut weitergeleitet.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes wird weiterhin entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg erfolgen.

### C.2.5 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Wohngebiet ist so konzipiert, dass für die einzelnen Grundstückseigentümer die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in einem Wohngebiet scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht entgegen.

### C.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges an vorhandenen Erschließungsstraßen, auf einer für ein Neubaugebiet verhältnismäßig kleinen Fläche ergeben sich als Planungsalternativen nur die Möglichkeiten einer geringeren oder höheren baulichen Dichte. Mit der Planung kann die Gemeinde diese innerörtliche Baulandreserve vollständig Baumöglichkeiten eröffnen. Hinsichtlich der baulichen Dichte folgt sie in ihrer Planung dem baulichen Erscheinungsbild der Umgebung, dass durch Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt wird. Mit den nun vorgenommenen Festsetzungen und den sich daraus ergebenden Baumöglichkeiten wird die Bebauung in angepasster Weise fortgeführt.

### C.2.7 Wechselwirkungen

In der Planung sind keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Belangen von Natur und Landschaft, den Belangen des Menschen und seiner Gesundheit sowie den Belangen von Kultur- und anderen Sachgütern zu erkennen.

## C.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

---

### C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

---

siehe schalltechnisches Gutachten

### C.3.2 Überwachung

Eine Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

### C.3.3 Zusammenfassung

Mit dieser Planung kann eine in der zentralen Ortslage befindliche unbebaute Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden, da die Fläche nicht, wie vorher geplant, zur Erweiterung des Schulzentrums benötigt wird. Es ist das Ziel der Gemeinde eine der Umgebung, die im Norden, Westen und Osten von einer typischen Einfamilienhausstruktur aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts geprägt ist, fortzuführen. So soll eine offene, eingeschossige Bebauung in zwei Bauzeilen erfolgen, die im Wesentlichen von den vorhandenen Gemeindestraßen erschlossen wird. Flächen, die nicht direkt an diesen Straßen liegen, werden durch private Stichwege angebunden.

Die Fläche wird bisher intensiv ackerbaulich genutzt. An der Straße Am Schürbusch befinden sich zwei bebaute Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches.

Da für große Teile des Geltungsbereiches bereits Baurechte gem. § 34 BauGB bestehen und neue Baurechte nur im westliche Teil der Ackerfläche geschaffen werden, sind in dieser Bauleitplanung zu berücksichtigende Eingriffe in den Naturhaushalt nur in untergeordnetem Umfang zu berücksichtigen. Hier ist die zusätzlich mögliche Bodenversiegelung zu nennen. Als Kompensation für die erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bebauung und Wegebau wird im Plangebiet die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen vorgesehen, so dass bisher intensiv ackerbaulich genutzter Boden sich regenerieren kann und das Ortsbild gleichzeitig bereichert wird.

Durch die umgebenden Gemeindestraßen ist das Plangebiet in den Randbereichen einer gewissen Lärmbelastung ausgesetzt, die allerdings nicht so groß ist, dass von der Planung einer Wohnnutzung abgesehen werden müsste. Bei Freihalten der am stärksten belasteten Randbereiche, ist die Belastung in den Wohnhäusern nicht so hoch, dass weitere Schallschutzmaßnahmen verhältnismäßig wären.

Bei den Beratungen zur Vorentwurfsplanung wurde angeregt, die eine Lösung für die unregelmäßige Parkplatzsituation auf der Straße Am Steinacker zu finden. Daraufhin wurden im Süden des geplanten Baugebietes die Verkehrsflächen vergrößert, so dass dort Parkplätze angelegt werden können. Daneben wurde der geplante Spielplatz verlegt, da die bis dahin geplante Grundstücksaufteilung schlecht mit den neuen Parkplatzebenen zu vereinbaren war. Die Zielsetzung der Planung wurde von einer solchen Verschiebung aber nicht betroffen.

## D DATEN

### D.1 STÄDTEBAULICHE WERTE

Nutzungsart	qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.400
Grünflächen	800
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	4160
Straßenverkehrsfläche, privat	500
$\Sigma$	<b>18.860</b>

### D.2 VERFÜGBARE UMWELTBEZOGENE INFORMATIONEN

Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg

Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau einer Schülerbushalteinlage im Bereich des Schulzentrums Am Steinacker in Ganderkesee, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 2005

### D.3 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Am Schürbusch / Nordweg / Am Steinacker“ öffentlich in der Zeit vom 20.04.2006 bis zum 19.05.2006 einschließlich ausgelegt.

gez. Sprung

Ganderkesee, den

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 201 „Am Schürbusch / Nordweg / Am Steinacker“ in der Sitzung am 13.07.2006 beschlossen.

gez. Sprung

Ganderkesee, den

.....

Bürgermeister