

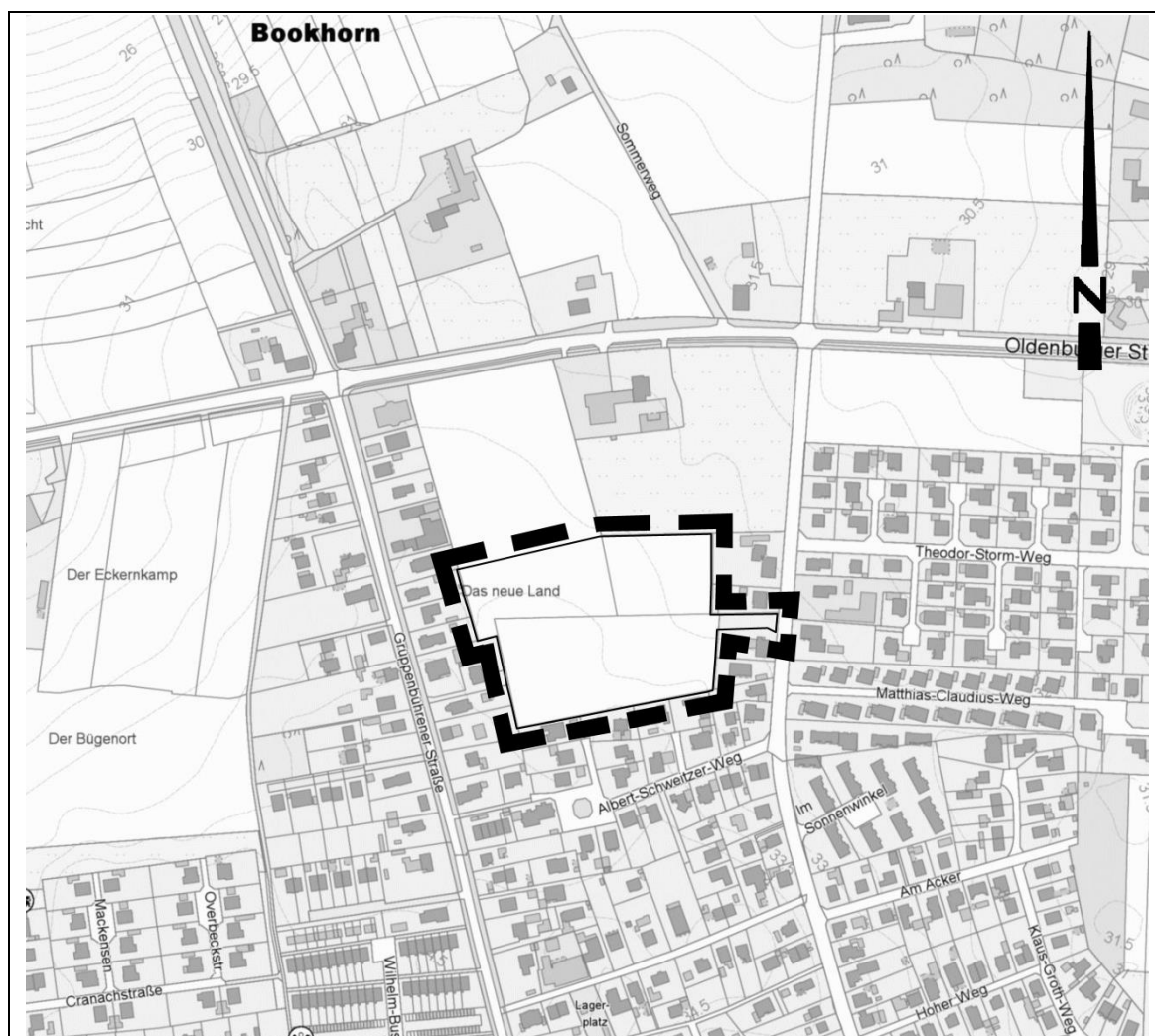
Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 244 „Westlich Brüninger Weg“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

- Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch –



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG..... | 3 |
| 1.1 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG..... | 3 |
| 1.2 | VERFAHREN..... | 3 |
| 1.3 | LAGE UND BESTAND..... | 3 |
| 2 | PLANERISCHE VORGABEN | 4 |
| 2.1 | RAUMORDNUNG | 4 |
| 2.2 | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN..... | 4 |
| 3 | BESTAND | 6 |
| 3.1 | STÄDTEBAULICHE SITUATION | 6 |
| 3.2 | VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG | 6 |
| 3.3 | VERKEHRLÄRMMISSIONEN..... | 6 |
| 4 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 8 |
| 4.1 | KONZEPTION..... | 8 |
| 4.2 | ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA 1 BIS 3..... | 8 |
| 4.2.1 | <i>Mehrfamilienhäuser.....</i> | <i>8</i> |
| 4.2.2 | <i>Einfamilien- und Doppelhausbebauung.....</i> | <i>8</i> |
| 4.2.3 | <i>Eingeschossige Bebauung.....</i> | <i>9</i> |
| 4.3 | ÜBERBAUBARE/NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | 9 |
| 4.4 | ERSCHLIEßUNG | 9 |
| 4.5 | SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN | 10 |
| 4.6 | GRÜNFESTSETZUNGEN UND REGENRÜCKHALTUNG..... | 11 |
| 4.7 | FLÄCHENBILANZ | 12 |
| 5 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 NBAUO..... | 12 |
| 6 | ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN..... | 13 |
| 6.1 | POTENTIALABSCHÄTZUNG..... | 13 |
| 6.2 | FAZIT | 16 |
| 7 | VER- UND ENTSORGUNG..... | 17 |
| 7.1 | OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG..... | 17 |
| 7.2 | SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG..... | 17 |
| 8 | HINWEISE..... | 18 |
| 8.1 | BAUNUTZUNGSVERORDNUNG..... | 18 |
| 8.2 | BODENFUNDE | 18 |
| 8.3 | ALTABLAGERUNGEN | 18 |
| 8.4 | KAMPFMITTEL | 18 |
| 9 | VERFAHRENSABLAUF | 19 |

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt am Brüninger Weg eine Freifläche als Wohnbauland zu entwickeln. Das Plangebiet liegt im Hauptort Ganderkesee und schließt sich an vorhandene Wohnbebauung an.

Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, wie auch Kindergarten und Schulen (Grundschule, Oberschule, Gymnasium) liegen im weiteren Umfeld des Plangebietes in einer Entfernung von 1 bis 1,5 km. Ein Spielplatz ist östlich des Brüninger Weges vorhanden.

In der Gemeinde Ganderkesee liegt eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor. Dies bezieht sich sowohl auf Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke wie auch auf Wohnungen, hier sind nicht zuletzt preisgünstige Wohnungen gefragt.

1.2 Verfahren

Das Plangebiet liegt an vorhandenen Siedlungsbereichen von Ganderkesee, es ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben, lediglich nach Norden grenzt es an den Außenbereich. Insofern liegt keine Außenentwicklung vor, sondern es handelt sich um eine organische Siedlungsentwicklung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das Plangebiet zum größten Teil bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planungsabsicht erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Wie ausgeführt dient die Planung der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 245 liegt zwar in räumlicher Nähe, aber in keinem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang. Zwischen beiden Plangebieten befinden sich bereits länger gewachsene Wohnsiedlungen mit Bauformen unterschiedlicher Art der Bebauung und aus verschiedenen Jahren. Auch verkehrlich sind beide Bereiche völlig unabhängig voneinander zu sehen. Es besteht allein eine gewisse zeitliche Nähe der Bauleitplanverfahren. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Außenbereichslage handelt und der potentielle Versiegelungsgrad deutlich unter 10.000 qm liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - angewandt. Bei einem Verfahren gemäß § 13b BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

1.3 Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt westlich des Brüninger Weges, angrenzend an vorhandene Wohnbebauung. Die Fläche stellt sich als Ackerfläche dar, am Brüninger Weg wird eine Gartenfläche für die Straßenzufahrt benötigt.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich Brüninger Weg und umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Zurzeit gibt es kein gültiges RROP im Landkreis Oldenburg. Der Landkreis Oldenburg hat daher im Jahr 2011 beschlossen, das RROP neu aufzustellen und das Verfahren durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten einzuleiten. Um die Raumordnung an neue Ansprüche anzupassen und zukunftsfähig zu machen und den gesetzlichen Anforderungen Genüge zu tun, wird nun ein neues RROP auf dem Grundgerüst des außer Kraft getretenen Programms aus dem Jahr 1996 erarbeitet.

Bis zur Rechtskraft wird daher das LROP Niedersachsen als raumordnerische Grundlage herangezogen. Für die Gemeinde Ganderkesee werden hinsichtlich der räumlichen Entwicklung und Funktion keine Aussagen getroffen.

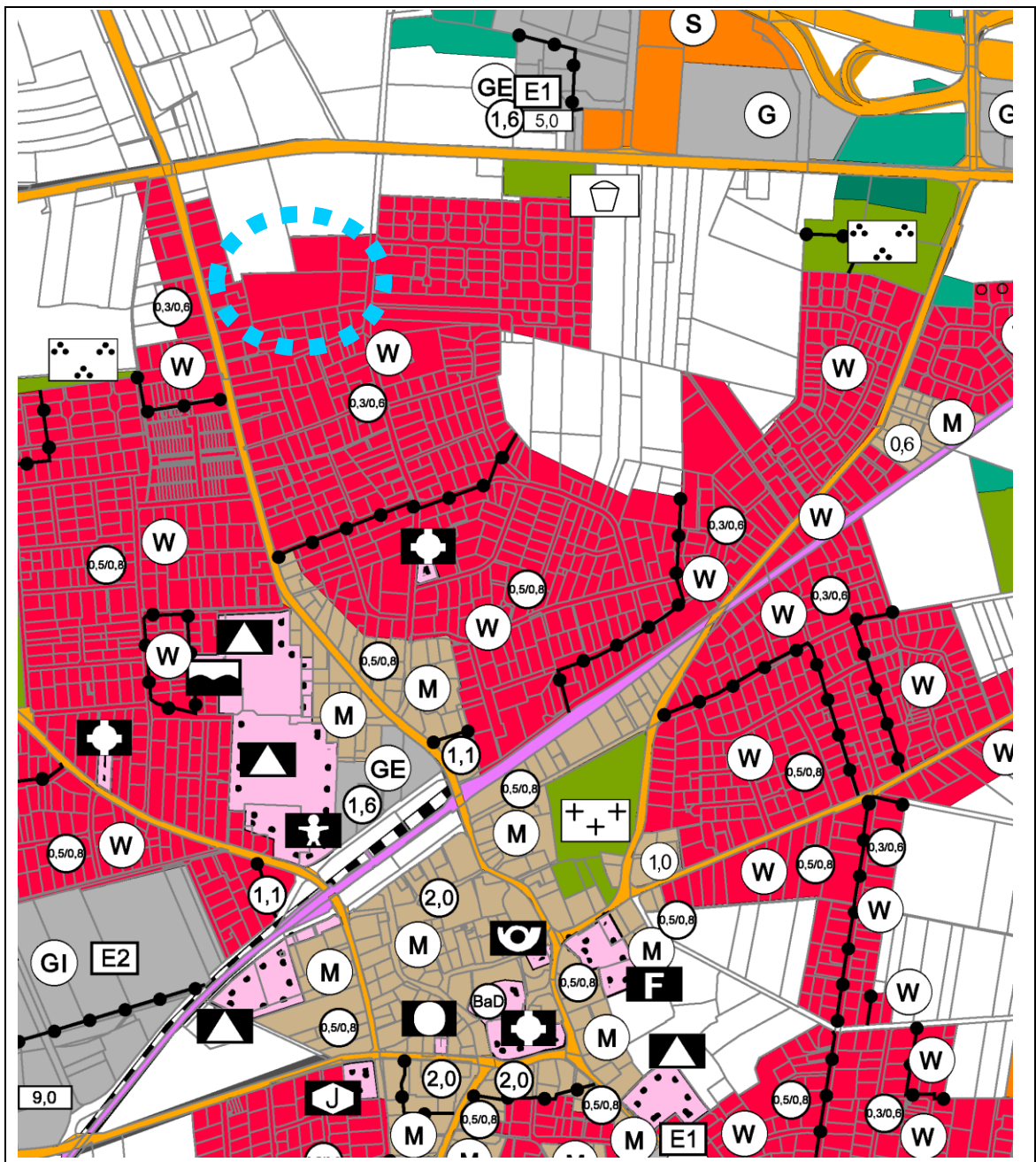
Die vorliegende Planungsaufgabe entspricht dem regionalplanerischen Ziel zur Sicherung der Wohnraumversorgung, da die Planung der Wohnversorgung dem Innenbereich dient.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Ganderkesee werden im Wesentlichen bereits allgemeine Wohngebiete dargestellt, allerdings ist die nordwestliche Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Planungsabsicht ist somit nur zum Teil aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Daher ist für den kleinen Teilbereich im Nordwesten die Berichtigung des Flächennutzungsplanes, mit der Darstellung einer Wohnbaufläche (W), erforderlich.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee



3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches von Ganderkesee, westlich des Brüninger Weges. Die Umgebung des Plangebietes ist durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt, nördlich des Plangebietes setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung fort.

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als Ackerland dar. Die geplante Zufahrt zum Brüninger Weg wird derzeit als Gartenfläche genutzt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet kann ausgehend von dem Brüninger Weg über eine Planstraße erschlossen werden. Die Zufahrt wird zwischen den Grundstücken Brüninger Weg Nr. 43 und Nr. 45 erfolgen, im Zufahrtsbereich befindet sich eine Eiche.

Das Plangebiet ist durch den westlich verlaufenden Brüninger Weg an das Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen.

Der Anschluss an den ÖPNV ist durch den relativ nahe gelegenen Bahnhof gewährleistet. Teile des Gebietes liegen noch im erweiterten Einzugsbereich (1000 m Radius) des Bahnhofs Ganderkesee.

Eine Bushaltestelle befindet sich an der Grüppenbührer Straße. Die Haltestelle „Richtweg“, die im fußläufigen Einzugsbereich von 600 m liegt, wird mit Standardlinienbussen bedient. Neben dieser Linie 220 wird die Haltestelle auch von der Linie 246 bedient, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist.

3.3 Verkehrslärmimmissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im weiteren Umfeld der BAB 28, der Oldenburger Straße und der Grüppenbührener Straße ist mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Es sind die Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet zu ermitteln sowie Aussagen zur Immissionsbelastung und ggf. von baulichen Lärmschutzmaßnahmen abzuleiten. Die Verkehrslärmimmissionen werden auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Verkehr“ berechnet und beurteilt (Schalltechnische Immissionsprognose - Bebauungsplan Nr. 244 „Westlich Brüninger Weg“ - Gemeinde Ganderkesee vom 13.11.2017, Oldenburg).

Beurteilungspegel

Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden tags weitgehend eingehalten, nachts werden sie überschritten (vgl. Anlage 1 der Schalltechnischen Immissionsprognose).

Tags: Die Beurteilungspegel halten den Orientierungswert von 55 dB(A) tags im Erdgeschoss und bei den Gärten/Terrassen fast vollständig ein. Die Beurteilungspegel halten den Orientie-

rungswert von 55 dB(A) tags in den Obergeschossen weitgehend ein. Es ist in den nördlichen und westlichen Teilbereichen eine Überschreitung von 1 bis 2 dB(A) festzustellen. Es sind keine Maßnahmen zum baulichen Schallschutz erforderlich, da die Überschreitungen nur gering sind.

Nachts: Die Beurteilungspegel überschreiten den Orientierungswert von 45 dB(A) nachts im Erdgeschoss, sie liegen im südlichen Bereich bei 46 bis 47 dB(A), im nördlichen bei bis 48 dB(A). Die Beurteilungspegel überschreiten den Orientierungswert von 45 dB(A) nachts im Obergeschoss, sie liegen im kleineren südlichen Bereich bei 47 dB(A), im nördlichen bei bis 48 dB(A) (vgl. Kap. 4.5).

Wegen der Nachtbelastung sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Da wegen der weiträumigen Verkehrslärmimmissionen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, werden bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Konzeption

Die Bebauungsstruktur der Umgebung soll innerhalb des Plangebietes im Wesentlichen fortgesetzt werden. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser, dabei wird auch der weiter steigenden Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen Rechnung getragen.

Das Plangebiet kann ausgehend von dem Brüninger Weg über eine Planstraße erschlossen werden. Die Zufahrt wird zwischen den Grundstücken Brüninger Weg Nr. 43 und Nr. 45 erfolgen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

4.2 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis 3

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Der Ausschluss ist sinnvoll, da in dem Gebiet eine Wohnsiedlung entstehen soll und die genannten Nutzungen hinsichtlich des Störgrades, des Flächenanspruchs und der Anforderungen an die Erschließung nicht zu einer kleinteiligen Wohnbebauung passen.

Die allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet werden hinsichtlich der Baustruktur in 3 Teilbereiche unterteilt.

4.2.1 Mehrfamilienhäuser

Im nördlichen Teil, dem WA 1, ist neben dem Regenrückhaltebecken eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Errichtung von Wohngebäuden mit Wohnungen für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Da in den nächsten Jahren für zahlreiche bestehende Wohnungen in Ganderkesee die Sozialbindung endet, besteht ein entsprechender Bedarf an der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

Wegen des relativ hohen Flächenbedarfs für Mehrfamilienhäuser und die erforderlichen Nebenanlagen werden hier hohe Nutzungskennziffern festgesetzt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, es sind 2 Vollgeschosse vorgesehen. Es gilt die offene Bauweise.

4.2.2 Einfamilien- und Doppelhausbebauung

Der südliche und westliche Bereich soll sich an der lockeren Baustruktur der Umgebung orientieren, daher ist hier ausschließlich eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit großen

Grundstücken vorgesehen. Im WA 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² für Einzelhäuser bzw. 350 m² je Doppelhaushälfte je Baugrundstück festgesetzt. Es sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

Wegen der relativ großen Grundstücke ist hier eine Grundflächenzahl von 0,25 ausreichend. Es ist 1 Vollgeschoss bei offener Bauweise zulässig.

4.2.3 Eingeschossige Bebauung

Im Südwesten, dem WA 3, soll der Nachfrage nach kleinen Grundstücken Rechnung getragen werden. Nicht zuletzt wegen des demografischen Wandels gibt es Nachfragen nach kleinen Grundstücken mit dem Wunsch zur Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden. Diese Nachfragen kommen aus Reihen der älteren Bevölkerung in Ganderkesee, die i.d.R. größere Einfamilienhäuser mit Dachgeschoss bewohnt. Deshalb soll hier die Entstehung von (senioren-gerechten) Bungalows forciert werden. Daher gilt hier eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m², verbunden mit einer Höhenbegrenzung der Gebäude von 4,50 m.

Im WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, es ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, da der Flächenbedarf für eingeschossige Bungalows im Vergleich zur traditionellen Einfamilien- und Doppelhausbebauung höher ist. Es ist 1 Vollgeschoss bei offener Bauweise zulässig.

4.3 Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Über die Baugrenzen wird die Lage der Wohngebäude definiert.

Damit die Vorgärten das Ortsbild im Plangebiet prägen, sind in den der Straße zugewandten Bereichen keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig. Hierdurch wird auch die Sichtbeziehung zur Straße sichergestellt und es können gefährliche Situationen bei der Ausfahrt von den Grundstücken vermieden werden.

Daher sind in den WA 2-/WA 3-Gebieten Garagen, Carports und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

4.4 Erschließung

Das Plangebiet kann ausgehend von dem Brüninger Weg über eine Planstraße erschlossen werden. Die Zufahrt wird zwischen den Grundstücken Brüninger Weg Nr. 43 und Nr. 45 erfolgen.

Im Eingangsbereich wird insgesamt eine 11 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Im späteren Straßenausbau wird sie nördlich in eine 3 m breite Verkehrsgrünfläche und südlich in eine 8 m breite Verkehrsfläche aufgeteilt. Die Verkehrsgrünfläche dient als Abstandsfläche und Eingrünungsschutz zum nahe gelegenen nördlichen Wohnhaus Brüninger Weg Nr. 45. Für die Planstraße wird im weiteren Verlauf eine Verkehrsfläche von 8 m Breite festgesetzt.

Die Planstraße verläuft vom Brüninger Weg in einem kleinen südlichen Bogen in das Plangebiet und endet nach Norden mit einer Wendeanlage von 22 m Durchmesser bzw. einer Fortsetzung der Planstraße. Die Planstraße wird bis an den Geltungsbereich geführt, falls später ein 2. Bauabschnitt erschlossen wird. Von den beiden nördlich gelegenen Grundstücken müssen die Abfallbehälter zum nahen Wendehammer transportiert und dort abgestellt werden, hier ist durch die Wendeanlage ausreichend Platz vorhanden.

Das WA 1 - Gebiet wird nach Norden über zwei 4,5 m breite Stichwege erschlossen.

4.5 Schallschutzmaßnahmen

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachts überschritten. Im Bebauungsplan sind daher Lärmpegelbereiche auf Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels nachts und Maßnahmen zur Einhaltung der Wohnraum-Innenpegel nachts festzusetzen:

In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche III und IV festzusetzen. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen durchzuführen.

- (1) *Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (hier IV und III) maßgeblich.*

Zudem werden Maßnahmen zur Einhaltung der Wohnraum-Innenpegel nachts festgesetzt:

- (2) *Die Fenster von Schlafräumen sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.*

Im konkreten Einzelfall können ggf. geringere Ansätze im Zuge des Bauantrages nachgewiesen werden:

- (3) *Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen.*

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

4.6 Grünfestsetzungen und Regenrückhaltung

Die an der südlichen Grundstücksgrenze stehende alte Buche wird als zu erhalten festgesetzt, der Kronentraufbereich ist von Bebauung freizuhalten, der Kronentraufbereich liegt daher in einer nicht überbaubaren Fläche. Die Buche ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Kronentraufbereich dürfen keine nachteiligen Einwirkungen, die den Baum schädigen, wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe oder ähnliches vorgenommen werden. Bei Abgang ist der Baum zu ersetzen.

Nördlich zum Außenbereich ist als Abschirmung zur freien Landschaft eine Baum-Strauch-Wallhecke anzulegen. Die Bepflanzung erfolgt auf einem Erdkörper (Verwallung) mit einer Höhe von 0,5 m über Erdboden. Aus Platzgründen beim Regenrückhaltebecken wird auf eine Fortsetzung der Wallhecke auf der Fläche für die Regenrückhaltung verzichtet. Eine Begrünung wird jedoch nach Möglichkeit angestrebt.

Es sind Bäume und Gehölze gemäß der Pflanzliste zu verwenden:

1. Großbäume

| | |
|------------------------|-------------|
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |

2. Mitttelgroße Bäume

| | |
|-------------------------|---------------|
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarzerle |
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Prunus aviunn</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wild-Apfel |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum |

3. Sträucher

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | Schneeball |

Beim Erwerb ist darauf zu achten, dass es sich nicht um züchterisch veränderte bzw. aus regionalfremdem Saatgut stammende Varianten handelt.

Regenrückhaltebecken

Im Eingangsbereich ist im nordöstlichen Teil des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, der Ablauf wird zum vorhandenen Regenwasserkanal im Brüninger Weg führen.

4.7 Flächenbilanz

| | |
|-----------------------------------|---------|
| Plangebiet | 2,29 ha |
| Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis 3 | 1,75 ha |
| Verkehrsflächen | 0,34 ha |
| Regenrückhaltebecken | 0,20 ha |

5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Um die Gartenbereiche hinsichtlich der freien Sicht offen zu halten, werden sichtbehindernde Einfriedungen auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt.

1. Einfriedungen gemäß § 84 Abs. 3 i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO

Einfriedungen aus Baustoffen und/oder Bauteilen dürfen, soweit sie undurchsichtig sind, eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

6 Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen

6.1 Potentialabschätzung

Im Juli 2017 wurde im Plangebiet eine Geländebegehung mit dem Ziel einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLWKN (Drachenfels, O. von, 2016) erfasst und sind in der Karte „Biotoptypen“ dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ganderkesee und schließt sich an ein Einzelhausgebiet an. Nördlich des Plangebietes und südlich der „Oldenburger Straße“ befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle. Das Plangebiet ist unmittelbar von Ziergärten umgeben, die überwiegend durch Zier- bzw. Schnitthecken eingefriedet sind.

Darüber hinaus befinden sich am Rande der Ackerfläche vereinzelt **Einzelbäume (HEB)** aus Stieleiche (*Quercus robur*) sowie **Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Gehölzarten (HSE)**, u.a. Stieleiche (*Quercus robur*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*).

Im Bereich der geplanten Zufahrt stockt auf dem privaten Grundstück eine alte Stieleiche unmittelbar am Brüninger Weg. Im hinteren Teil grenzt ein **Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten - BZN** an die Ackerfläche. Ansonsten bestimmt ein **Artenarmer Scherrasen – GRA** einschließlich eines kleinen Bereiches mit einer angesäten artenreichen Wildblumenwiese den Zufahrtsbereich.

Die landwirtschaftliche Fläche wird aktuell zum Maisanbau genutzt und ist als **Sandacker – AS** einzustufen. Artenreiche Ackerbegleitvegetation ist nicht ausgebildet. Nur vereinzelt finden sich zum Untersuchungszeitpunkt nitrophile Begleitarten. Die Ackerfläche im Plangebiet, die den überwiegenden Teil ausmacht zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus und sind demzufolge sehr arten- und strukturarm ausgeprägt. Nach der „Einstufung der Biotoptypen“ (Drachenfels, O. von, 2012) sind sie von geringer Bedeutung.

Von hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist die Buche im Süden des Plangebietes.

Tiere

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden konkrete Tiervorkommen nicht festgestellt. Im Folgenden wird die faunistische Besiedlung der Fläche im Rahmen einer Potentialanalyse behandelt, die sich am Lebensraumpotenzial der vorgefundenen Biotoptypen orientieren. Im Plangebiet sind als potentielle Lebensräume die Ackerfläche sowie die einzelnen randlich vorhandenen Gehölzbestände zu nennen.

Die **Ackerfläche** unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit einem hohen Einsatz von Pestiziden, Düngung mit Gülle und Fehlen von arten- bzw. struktureichen Randstreifen. Auch die nähere Umgebung weist eine starke Vorbelastung durch intensive Nutzungen -

Wohnen, Landwirtschaft und Verkehr - auf. Es handelt sich bei dem Plangebiet als um einen Lebensraum, der stark anthropogen geprägt und durch menschliche Tätigkeiten gestört ist.

Betrachtet man die Tiergruppen der Insekten, Avifauna und Fledermäuse, kann zugrunde gelegt werden, dass der Maisacker sowie das angrenzende Intensivgrünland für nahrungssuchende Fledermäuse nur von sehr geringer Bedeutung sind, da sie aufgrund der intensiven Nutzung und der floristischen Verarmung keinen Lebensraum für Fluginsekten bzw. für weitere Insekten darstellen. Auch Vögel suchen die Maisfläche allenfalls zur Nahrungssuche auf, eine Nutzung als Bruthabitat kann ausgeschlossen werden. Störepfindliche, seltene bzw. anspruchsvolle Arten finden hier keine geeigneten Lebensbedingungen.

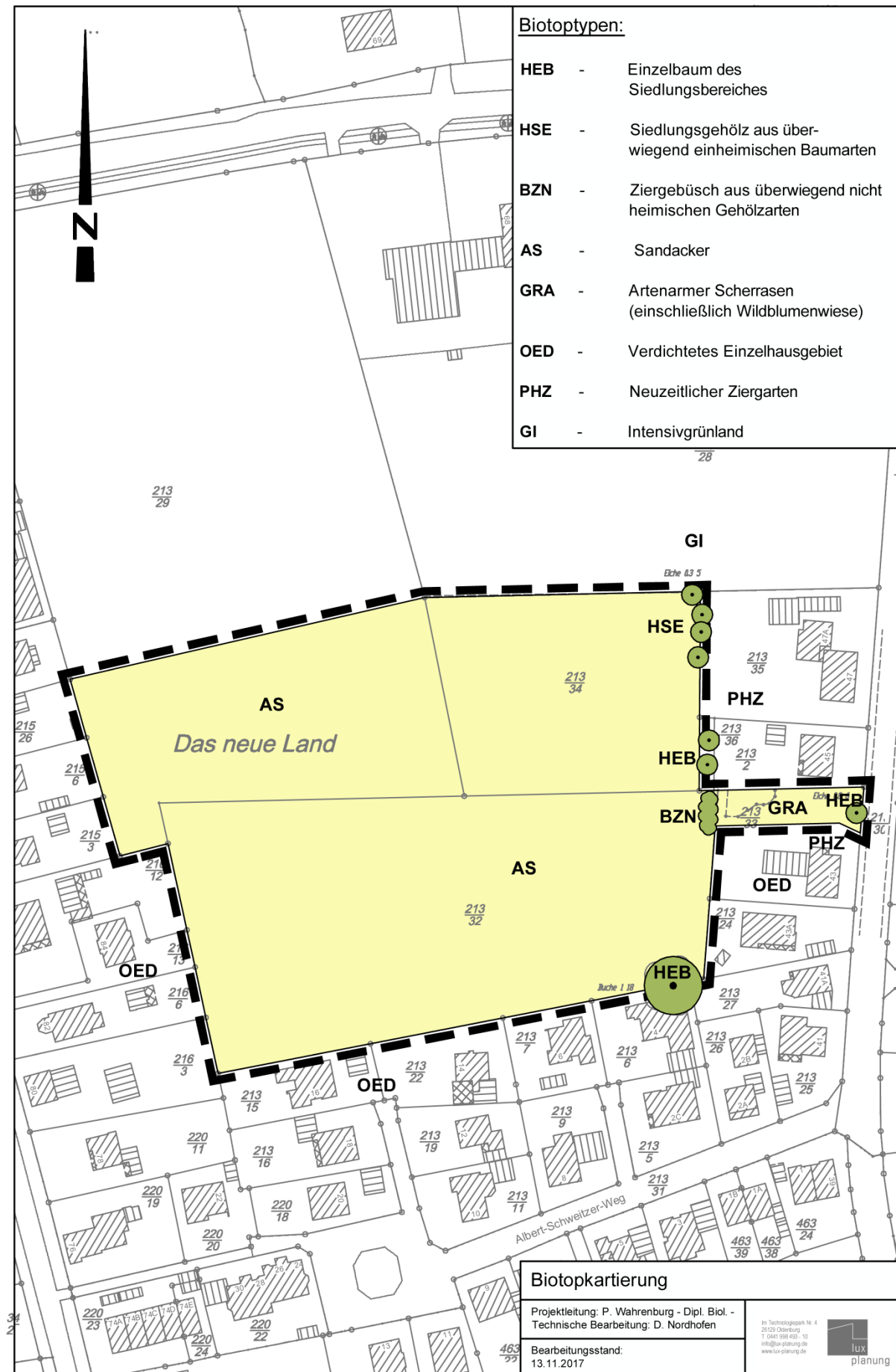
Es kann zugrunde gelegt werden, dass die randlichen **Gehölzbestände** im Plangebiet unterschiedliche Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen erfüllen. Allerdings wird es aufgrund der siedlungsbezogenen Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Grünland- und Ackerflächen des Plangebietes vermutlich überwiegend von Vertretern von Tiergruppen aufgesucht, die keine speziellen Ansprüche an Ausprägung und Qualität ihrer Habitate stellen.

Alte Stieleichenbestände ziehen Nachtfalterarten und andere Insekten an. Daher werden sie gerne von Fledermäusen als Jagdrevier genutzt. Sie bieten potenzielle Quartiermöglichkeiten (Sommer- und Winterquartier, Wochenstuben). Hierbei muss es sich nicht immer um große Baumhöhlen handeln. Auch sehr kleine Höhlen oder ein Stück vorstehende Baumrinde können Fledermäusen als Quartier dienen. Allerdings ist aufgrund des mangelnden Nahrungsangebotes mit einem allenfalls eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Die für die Fledermäuse wichtigen Strukturen (Quartiere) bleiben also vollständig erhalten. Die Bebauung der Fläche (Maisacker) mit einer Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) sowie den dazugehörigen Gärten wird die Funktion des Gebietes für Fledermäuse nicht in Frage stellen. Hausgärten bieten in der Regel mehr Insekten eine Nahrungsgrundlage als intensiv genutzte Agrarflächen. Durch die Bebauung entstehen möglicherweise sogar zusätzliche Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermausarten wie z. B. Breitflügelfledermaus oder Zwergfledermaus.

Auch für die Avifauna, insbesondere für gehölz- und höhlenbrütenden Arten, bieten die Gehölzbestände potenziell gute Habitatbedingungen. Allerdings ist auch in diesem Fall aufgrund des geringen Nahrungsangebotes für insektenfressenden Arten, die über Flächen jagen, und auch bei Samen fressende Arten das Artenspektrum der Avifauna eher eingeschränkt anzunehmen.

Die Lebensraumvielfalt im Plangebiet wird dementsprechend als gering eingeschätzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine natürlichen Biototypen, die wenigen, z.T. strukturreichen alten Gehölzbestände können allerdings wertvolle Lebensräume bieten. Die Potenzialanalyse schließt ein Vorkommen von einzelnen Fledermausarten und Vögeln ohne spezifische Lebensraumansprüche nicht aus. Hinweise auf Rote-Liste-Arten, auch von weiteren Tierartengruppen liegen für das Plangebiet nicht vor.



Durch ein Bauvorhaben ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Fledermaus- und Vogelpopulationen zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch die Realisierung einer Bebauung nicht ausgelöst.

6.2 Fazit

Das Plangebiet befindet sich im inntzen eines großräumigen, relativ dichten Einzelhausgebietes im Norden von Ganderkesee. Nördlich grenzen eine Acker- und eine Grünlandfläche an und in Sichtbeziehung die vielbefahrene „Oldenburger Straße“. Naturnahe Landschaftselemente sind von sehr untergeordneter Bedeutung. Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus und sind demzufolge sehr arten- und strukturarm ausgeprägt. Die Ackerfläche ist arten- und strukturarm entwickelt. Ackerrandstreifen sind aus wenigen, weit verbreiteten Pflanzenarten zusammengesetzt. Die Eingriffsfolgen auf Arten und Lebensgemeinschaften der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die Vorhabenplanung sind eher als gering zu bewerten.

Es kann allgemein zugrunde gelegt werden, dass die im Plangebiet vorkommenden Tierarten durch das Bauvorhaben von der Eingriffsfläche zwar verdrängt werden, aber in der unmittelbaren Umgebung vergleichbare Voraussetzungen antreffen.

Demgegenüber sind die wenigen Gehölzbestände von mittlerer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Zur Eingriffsvermeidung

- wird die Buche als zu erhalten festgesetzt

Als Ausgleichsmaßnahmen

- werden die Veränderungen im Wasserhaushalt durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens minimiert und
- an der Nordseite eine neue Wallhecke angelegt,

Insgesamt resultieren aus der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die geplante Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 m², somit entfällt die Umweltprüfung.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Oberflächenentwässerung

Nach den Ergebnissen einer durchgeführten Bodenuntersuchung ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Daher wird das anfallende Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken in einem Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Gebietsrand zwischengespeichert. Die Bemessung des Rückhaltebeckens erfolgt für eine Häufigkeit von 10 Jahren. Das Becken kann auf einer Fläche von rd. 2.000 m² realisiert werden, die geplante Ausbautiefe beträgt rd. 2,00 m, die Böschungen werden mit unterschiedlichen Neigungen von rd. 1:3 bis 1:4 hergestellt. Es ist ein Randstreifen mit einer Breite von rd. 4,00 m bis 6,00 m umläufig als Unterhaltungsweg vorgesehen. Als zulässiger Drosselabfluss wird eine Abflussspende von $q_{dr}=1,5 \text{ l/(sxha)}$ angesetzt. Die Ablaufleitung erfolgt in östlicher Richtung über die Planstraße an den vorhandenen RW-Kanal in dem Brüninger Weg. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über Regenwasserkanäle DN 300 bis DN 500.

Die Entwässerungsplanung wird im Weiteren mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Da das Plangebiet über ein eigenes Regenrückhaltebecken entwässert, ist davon auszugehen, dass sich die Entwässerungsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes durch die Anlage des Baugebietes Nr. 244 nicht wesentlich verändern werden.

7.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen können bei der Anlage der Planstraße vom Brüninger Weg in das Plangebiet hinein geführt werden. Auf diese Weise erfolgt die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal im Brüninger Weg.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oldenburg. Die Wendeanlage der vorgesehenen Planstraße wird ausreichend dimensioniert, so dass Müllfahrzeuge dort gefahrlos wenden können.

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

8.2 Bodenfunde

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) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.3 Altablagerungen

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

8.4 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

9 **Verfahrensablauf**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2017 bis 02.06.2017 öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2017 bis 19.01.2018 erneut öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 08.03.2018 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung sowie die örtliche Bauvorschrift beschlossen.

Ganderkesee, den 05.04.2018

gez. Alice Gerken

Bürgermeisterin

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 02.02.2018

gez. M. Lux

Dipl.-Ing. M. Lux

Dipl. Biol. P. Wahrenburg (Umwelt)