

Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 213

**„Bürstel -
Bürsteler Straße / Bassumer Weg“**

mit örtlichen Bauvorschriften

26. April 2007



NWP

- Planungsgesellschaft mbH
- Escherweg 1
- Postfach 3867
- Telefon 0441/97 174 0
- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

1.	VORBEMERKUNG	1
1.1.	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4.1	Siedlungs- und Nutzungsstruktur.....	2
1.4.2	Verkehrsstruktur	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen	3
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	3
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND	
	ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange.....	7
3.2.1	Grundsätze der Raumordnung	7
3.2.2	Ergebnisse der Umweltprüfung	7
3.2.3	Immissionsschutzrechtliche Belange	9
3.2.4	Belange der Landwirtschaft	11
3.2.5	Verkehrliche Belange.....	12
3.2.6	Belange der Oberflächenentwässerung	12
3.2.7	Belange des Kinderspiels	13
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	13
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	13
4.3	Grünflächen/ Grünordnerische Festsetzungen	14
4.4	Örtliche Bauvorschriften	15
4.5	Ver- und Entsorgung	15
4.6	Leitungen.....	16
4.7	Lärmschutz	17
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	17
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	17
5.2	Daten zum Verfahrensablauf.....	17



TEIL II DER BEGRÜNDUNG

1	EINLEITUNG.....	19
1.1	Ziele und Inhalte des Bauleitplans	19
1.2	Ziele des Umweltschutzes im überplanten Gebiet	19
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	23
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	23
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	28
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	31
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	31
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	31
2.4.3	Gegenüberstellung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanzierung)	33
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	35
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	35
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	35
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	36
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

Anlagen:

Immissionsabschätzung Verkehrslärm

Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORBEMERKUNG

1.1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 213 befindet sich in der Ortschaft Bürstel. Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Wohnbauflächenentwicklung, bei gleichzeitiger Beibehaltung des dörflichen Charakters zu schaffen. Die Bauernschaft Bürstel liegt ca. 3 km südwestlich vom Hauptort Ganderkesee entfernt und ist stark landwirtschaftlich geprägt. Um eine zukünftige Eigenentwicklung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur zu gewährleisten, sowie dem anstehenden Bedarf an Wohnflächen zeitnah gerecht zu werden, sollen nun die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 213 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV) sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

Der Verwaltungsausschuss hat in einer Sitzung vom 28.09.2005 den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 213 liegt im nördlichen und südöstlichen Teil der Ortschaft Bürstel. Der insgesamt ca. 8,8 ha große Geltungsbereich besteht aus drei Teilbereichen.

Der Teilbereich 1 wird südlich und westlich durch die Bürsteler Straße (K 234) begrenzt. Er erstreckt sich von der Einmündung Bassumer Weg bis zur Einmündung eines landwirtschaftlichen Weges westlich des Grundstückes Bürsteler Straße Nr. 43. Er umfasst einen ca. 50 m tiefen Streifen nördlich der Bürsteler Straße und das Wohnhaus Bürsteler Straße Nr. 45.

Der Teilbereich 2 liegt südlich der Bürsteler Straße bzw. westlich des Bassumer Weges. Die Tiefe beträgt ca. 90 m. Er erstreckt sich vom Einmündungsbereich des Bassumer Weges bis einschließlich der Hofstelle Bürsteler Straße Nr. 37.

Der Teilbereich 3 liegt im südöstlichen Bereich der Ortschaft Bürstel. Er wird östlich durch den Bassumer Weg und südlich durch den Ganderkeseer Weg begrenzt. Westlich grenzt das Flurstück Nr. 77 an den Geltungsbereich an.

Die genauen Teilgeltungsbereiche sind aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen, die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

1.4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Bereich und einen südöstlichen Teil der Bauernschaft Bürstel. Der Geltungsbereich beinhaltet drei Teilbereiche.

Der Teilbereich 1, nördlich der Bürsteler Straße, ist im gesamten östlichen Bereich ackerbaulich genutzt. Im nördlichen und westlichen Bereich des Teilbereiches 1 befindet sich jeweils eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit einem eingeschossigen Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden. Südlich des Wohnhauses Bürsteler Straße Nr. 45 befindet sich ein Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Arten. Die die Hofstelle Bürsteler Straße Nr. 43 umgebenden Flächen stellen sich als artenarmes Extensivgrünland dar. Entlang der Bürsteler Straße befindet sich eine Baumreihe.

Im östlichen Teil des Teilbereiches 2, südlich der Bürsteler Straße, liegen ein Wohnhaus und zwei ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Auf den ehemaligen Hofstellen sind Wohnhäuser und mehrere Nebengebäude vorhanden. Es handelt sich bei allen Wohnhäusern um ein- bis zweigeschossige Gebäude. Die sie umgebenden Flächen sind als Obstwiesen und artenarmes Extensivgrünland genutzt. An den Rändern sind teilweise Heckenstrukturen vorhanden. Am östlichen Rand des Teilbereiches 2 liegt eine Ackerfläche. Der westliche Bereich des Teilbereiches 2 ist noch stärker landwirtschaftlich geprägt. Hier befinden sich noch drei aktive landwirtschaftliche Hofstellen. Auf den Hofstellen wird überwiegend Rindviehhaltung betrieben, ein Betrieb hat zusätzlich auch Sauenhaltung und Ferkelaufzucht. Am südwestlichen Rand des Teilbereiches 2 liegt ein Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Arten.

Der Teilbereich 3, westlich des Bassumer Weges und nördlich des Ganderkeseer Weges, umfasst im südlichen Bereich einen Gewerbebetrieb. Auf dem Gewerbegrundstück befinden sich neben zwei Wohngebäuden ein Werkstattgebäude mit Büro- und Verkaufsräumen sowie zwei Lagerhallen und Garagen. Es handelt sich um einen Betrieb der Garten- und Landtechnik sowie der Kfz-Technik. Es werden Wartungs- und Reparaturarbeiten an kleineren Arbeitsgeräten und größeren Fahrzeugen und Maschinen durchgeführt. Im nördlichen Bereich des Teilbereiches 3 ist eine ackerbaulich genutzte Fläche vorhanden.

Nördlich an den Teilbereich 1 und südlich an den Teilbereich 2 schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich und südwestlich des Teilbereiches 2 befinden sich an der Sykstraße und an der Straße „Holtstreek“ sowie am Ganderkeseer Weg mehrere aktive landwirtschaftliche Hofstellen.

1.4.2 Verkehrsstruktur

Die Teilbereiche 1 und 2 werden durch die Bürsteler Straße (K 234) voneinander getrennt. Die K 234 führt in nördlicher Richtung zur Kreisstraße K 232 und damit nach Ganderkesee und in südlicher Richtung zur Ortslage Immer. Die Ortschaft Bürstel ist damit an das überörtliche Straßennetz angebunden. Den übrigen an die Teilbereiche angrenzenden Straßen ist lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion beizumessen.

Südlich des Teilbereiches 3 verläuft außerdem die überregionale Eisenbahnstrecke Delmenhorst – Vechta/Osnabrück. Der nächste Bahnhof mit Funktionen für den ÖPNV befindet sich in der benachbarten Ortschaft Ganderkesee.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Regionales Raumordnungsprogramm

Die Ortschaft Ganderkesee ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Oldenburg als Grundzentrum eingestuft. Zwischen der Ortschaft Bürstel und Ganderkesee befindet sich ein Vorrangstandort für Siedlungsabfallkompostierung.

Die Ortschaft Bürstel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt.

Westlich grenzt ein umfangreiches Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung an.

□ Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Nördlich des Geltungsbereiches weist der Flächennutzungsplan einen Bauschutzbereich bedingt durch den Verkehrslandeplatz Ganderkesee als nachrichtliche Übernahme aus.

Aus der Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entwickelbar. Die Gemeinde Ganderkesee führt daher im Parallelverfahren die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Im Rahmen dieser Änderung sollen die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 213 kann somit aus der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

□ Bebauungspläne und Satzungen

Für die Ortschaft Bürstel besteht momentan weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch eine Satzung.

□ Sonstige Planungen

Die Ortschaften Bürstel und Immer waren Kerngebiet einer Dorferneuerungsplanung aus dem Jahre 1990. Der Dorferneuerungsplan hat empfohlen, in Bürstel die Landwirtschaft als vorrangige Nutzung mit dem dazugehörigen Wohnen weiter zu entwickeln, weil hier hauptsächlich Vollerwerbsbetriebe mit aufsteigender Tendenz ansässig sind.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Ganderkesee verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 drei wesentliche Ziele. Zum einen sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine maßvolle und nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung geschaffen werden. Dazu werden derzeit noch unbebaute Flächen nördlich der Bürsteler Straße und westlich des Bassumer Weges mit Baufeldern für eingeschossige Gebäude vorgesehen (MD 1). Diese Potenziale stellen eine städtebauliche Weiterentwicklung der Ortschaft in Richtung Osten dar. Im Anschluss an den Kurvenverlauf der Kreisstraße 234 entsteht somit ein neuer, durch die neuen Bauplätze auch gut wahrnehmbarer Ortseingang. Die mögliche Bebauung darf einen Mindestabstand zur Kreisstraße von 20 m nicht unterschreiten. Außerdem ist je Baugrundstück höchstens eine Wohneinheit je angefangene 1.500 qm Baugrundstück zulässig. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Wohnhäuser in die bestehenden Strukturen einfügen. Durch die Festlegung der Firstrichtung wird weitestgehend der Ausrichtung der Gebäude im Bestand

entsprochen. Durch die Örtlichen Bauvorschriften soll die Einbindung der Neubauten in die bestehende dörfliche Bebauung, sowohl was die Gebäudekubatur als auch was die Material- und Farbgestaltung anbetrifft, abgesichert werden. Zusätzlich zu den Baufeldern in den Teilbereichen 1 und 2 wird auch im Teilbereich 3 ein weiteres Baufeld für eine Neubebauung vorgesehen. Insgesamt betrachtet stehen somit im gesamten Geltungsbereich acht neue Baugrundstücke in der Ortschaft zur Verfügung.

Zum anderen soll der bauliche Bestand zuzüglich Potenziale für An- und Umbauten planungsrechtlich abgesichert werden. Außerhalb der 20 m Bauverbotszone sind die bestehenden Wohngebäude mit großzügigen Baufenstern versehen und als MD 2 festgesetzt. Der Abstand zu den bestehenden Gebäudekörpern in diesen Bereichen beträgt ca. 10 m. Innerhalb der Bauverbotszone werden über den Bestand hinaus keine Baumöglichkeiten geschaffen. Aufgrund der bestehenden Immissionsbelastungen und der starken landwirtschaftlichen Prägung ist in den MD 2 die Festsetzung von zusätzlichen Baufeldern nicht sinnvoll.

Die Festsetzung der umfangreichen privaten Grünflächen soll außerdem eine über die festgesetzten Baufelder hinausgehende stärkere Verdichtung verhindern und gleichzeitig den dörflichen Charakter der Bauernschaft mit zahlreichen innerörtlichen Freiflächen sichern. Insbesondere die Grünfläche im Teilbereich 2 hat Ortsbildprägende Bedeutung. Die Grünfläche bildet eine deutliche Zäsur zwischen der Bebauung an der Kreisstraße und der Bebauung an der Straße „Holtstreek“ und soll daher auch langfristig abgesichert werden. Drei der privaten Grünflächen sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen Obstwiesen bzw. eine Wallhecke angelegt werden. Diese Maßnahmen sollen als interne Kompensationsmaßnahmen die naturschutzrechtlichen Eingriffe ausgleichen. Des weiteren soll durch die gebotene großzügige Abpflanzung der neuen Grundstücke eine gleichmäßige und Ortsbildgerechte Einfriedung sowie Ortsrandgestaltung gesichert werden.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Aufgrund der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde auf der Bürsteler Straße eine Verkehrszählung und darauf basierend eine Lärmberechnung durchgeführt. Die Ergebnisse führten zur Entwurfsauslegung zu der Festsetzung der Lärmpegelbereiche III und II. Die Ergebnisse werden in Kapitel 3.2.3 im Detail wiedergegeben.
- Ebenfalls aufgrund der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden die Baugrenzen bei den bestehenden Gebäudekörpern zur

Entwurfsauslegung so verändert, dass keine zusätzlichen Baumöglichkeiten innerhalb der 20 m Bauverbotszone mehr bestehen.

- Auf Basis der Stellungnahme des OOWV wurde im Planteil die Trinkwasserleitung nachgetragen.
- Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Oldenburg wurden die bestehenden Wallhecken zur Entwurfsauslegung nachrichtlich in den Planteil übernommen.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG beidseitig der Kreisstraße erneut hingewiesen. Der Festsetzung von überbaubaren Bereichen innerhalb der Bauverbotszonen - Hausplätze Nr. 41, 43, 44/44a und 47 – sowie der Erschließung neuer Hausplätze direkt vor der Kreisstraße 234 wurde nicht zugestimmt. Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Innerhalb der Bauverbotszone werden lediglich die bestehenden Gebäudekörper mit Baufeldern versehen. Sie werden soweit eingegrenzt, dass keine zusätzlichen Baumöglichkeiten mehr bestehen. Neue Baufelder auf bislang unbebauten Grundstücken werden in der Bauverbotszone nicht festgesetzt. Damit wird lediglich der Bestandsschutz der bestehenden Gebäude um die Möglichkeit ergänzt, im Falle von Veränderungen (z.B. durch einen Gebäudebrand) das Gebäude wieder in gleicher Stelle aufzubauen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich bei der Ortschaft Bürstel um eine alte gewachsene Siedlungslage handelt, bei der die Bebauung in räumlicher Nähe zur Verkehrsparzelle üblich und typisch war. Es ist Ziel der Gemeinde Ganderkesee, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die alten Strukturen langfristig abzusichern, zu bewahren und die Ortslage zu stärken. Ein Verzicht auf die Festsetzungen von Baufeldern in der Bauverbotszone würde dieser Absicht und Zielsetzung widersprechen. Die verkehrlichen Belange sind zudem im Vorfeld der Planung zwischen der Gemeinde Ganderkesee und dem zuständigen Straßenbaulastträger der Kreisstraße, dem Landkreis Oldenburg, abgestimmt worden. Das gilt auch für die Erschließung der neuen Baufelder. Eine direkte Erschließung der geplanten Baugrundstücke von der Kreisstraße ist demnach weitestgehend möglich. Lediglich im östlichen Teilabschnitt ist aufgrund der Einmündungssituation des Bassumer Weges und der sich anschließenden Kurvensituation eine direkte Erschließung nicht möglich. Für diesen Bereich wird im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Kreisstraße festgesetzt. Die Erschließung der betroffenen Grundstücke kann jedoch über gemeinsame Zufahrten erfolgen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat außerdem Bedenken gegen die Festsetzung eines Dorfgebietes geäußert. Das Dorfgebiet sei wegen Funktionslosigkeit unwirksam. Die Bedenken werden nicht geteilt. Bei der Ortslage Bürstel handelt es sich um eine historisch gewachsene Ortslage, die stark landwirtschaftlich geprägt ist. Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend sind noch alte landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Der Bestand und die vorhandene dörfliche Struktur sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert und bewahrt werden. Zur Absicherung des Bestandes ist daher die Festsetzung eines Dorfgebietes erforderlich und sinnvoll. Der Bestand soll lediglich um einige wenige Baufelder ergänzt werden. Aufgrund der geringen Anzahl an zusätzlichen Baufeldern kann davon ausgegangen werden, dass sich die neuen Gebäude in die dörfliche Struktur einfügen und nicht den Charakter eines eigenständigen Wohngebietes entwickeln werden. Innerhalb eines Dorfgebietes haben die anderen zulässigen Nutzungsarten, insbesondere die Wohnnutzungen, auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe

einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Zudem sind in den bislang noch unbebauten Baufeldern der Dorfgebiete neben den Wohngebäuden u.a. auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat zudem kritisiert, dass der Verkehrslärm nach einer Lärmberechnung ermittelt wurde, in die aufgrund von Beobachtungen Fahrzeuggeschwindigkeiten eingestellt wurden. Das ließe eine unzulässige Verengung von Sachstandserhebung und gemeindliche Abwägung i.S. von § 1 Abs. 7 BauGB besorgen. Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen sei zu berechnen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990- RLS-90. Die Bedenken werden nicht geteilt. Es wurde eine Zählung und Geschwindigkeitsmessung durchgeführt, die repräsentativ für die vorliegende Situation ist. Die Zählung bzw. Messung wurde an einem Dienstag, den 16.01.2007 (14:49 Uhr) bis Donnerstag, 18.01.2007 (7:58 Uhr) durchgeführt. Die Dauer und der Zeitraum der Zählung sowie die Technik und Methodik sind geeignet, um die vorhandene Verkehrsbelastung und Geschwindigkeit abzubilden. Eine Einengung der Sachstandserhebung wird daher nicht gesehen. Die Planunterlagen werden nicht geändert. Die in die Schallberechnung eingestellten Geschwindigkeiten wurden nicht durch „Beobachtungen“ festgelegt, sondern wurden im Zuge der Verkehrszählung gemessen. Danach wurde von keinem Verkehrsteilnehmer eine höhere Geschwindigkeit als 70 km/h am Zählpunkt gefahren. Die überwiegenden Geschwindigkeiten lagen bei unter 55 km/h, so dass die in die Schallberechnung eingestellten 70 km/h als Maximalgeschwindigkeit sachgerecht sind. Es wurde eine Lärmberechnung mit dem EDV-Programm LIS 4.1 „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt. Die Methode und das angewandte rechnergestützte Berechnungsprogramm sind geeignet, um eine solide Einschätzung der Immissionsituation vorzunehmen. Die vorgenommene Berechnung wird als ausreichend erachtet.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Ein Bürger hat angeregt, den Altbauten und seinem Wohnhaus Bürsteler Straße 44 auch innerhalb der 20-m-Bauverbotszone einen Erweiterungsspielraum einzuräumen. Der Bürger beabsichtigt, eine Verbindung des ehemaligen Clubraumes mit der angrenzenden Terrasse und als Abschirmung der Terrasse zur Straße hin einen Ausbau des Clubzimmers nach Osten, am besten in Form eines Wintergartens. Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Für das entlang der K 234 gelegene Plangebiet ist keine Ortsdurchfahrt festgesetzt. Das angesprochene Wohnhaus liegt entsprechend innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG. Das Wohnhaus genießt Bestandsschutz und ist daher mit einem Baufeld versehen. Erweiterungen und Anbauten sind innerhalb der Bauverbotszone jedoch nicht zulässig. Eine Erweiterung des Baufeldes für Erweiterungen und Anbauten innerhalb der Bauverbotszone ist daher rechtlich nicht möglich.

Ein Landwirt (Bürsteler Straße 37) hat angeregt, seinen Betrieb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, weil er Nachteile befürchte. Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Anregung wird nicht nachgekommen. Die Aufnahme des angesprochenen Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist städtebaulich sinnvoll, weil die Bebauung auf dem Grundstück die südliche Grenze der bebauten Ortslage markiert. Durch die Aufnahme in den Geltungsbereich ergeben sich für den Landwirt aber keine Nachteile. Das angesprochene Grundstück wird als Dorfgebiet überplant. Innerhalb eines Dorfgebietes haben die anderen zulässigen Nutzungsarten, insbesondere die Wohnnutzungen, auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Dies bedeutet für die Neuerrichtung von

Wohngebäuden in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Hofstellen, dass diese mit den üblichen von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehenden Immissionen bereits im Zeitpunkt der Ansiedlung rechnen müssen, einschließlich etwaiger zusätzlicher Störungen bei Erweiterungen eines bereits bestehenden Betriebs. Bei den Entwicklungsmöglichkeiten handelt es sich um solche, die im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes zur Wahrnehmung einer vernünftigen Wirtschaftsführung erfolgen (vergl. Fickert / Fieseler Kommentar zur BauNVO zu § 5 RdNr. 3.11). Auch Immissionen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Flächennutzung sind von den Bewohnern hinzunehmen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Grundsätze der Raumordnung

Die Ortschaft Bürstel ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Oldenburg als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials eingestuft. In den Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft sind vorhandene gute und entwicklungsfähige landwirtschaftliche Betriebs- und Produktionsstrukturen zu sichern und zu verbessern. Dabei ist in erster Linie für die Erhaltung und Sicherung einer standort-, umwelt- und marktgerechten sowie bäuerlich geprägten Landwirtschaft Sorge zu tragen.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Mit der Festsetzung der Dorfgebiete wird die bestehende Struktur berücksichtigt und abgesichert. Die o.g. raumordnerischen Ziele werden damit im wesentlichen umgesetzt und berücksichtigt. Eine Ausweisung von neuen Baufeldern erfolgt nur in geringem Umfang. Im Bereich dieser neuen Baufelder werden die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt. Die geringe Zahl von neuen Bauplätzen soll der Eigenentwicklung des Dorfes dienen. Dieser Belang wird daher stärker gewichtet. Bei dieser Abwägung ist zu berücksichtigen, dass das Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft weit über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinausgeht.

Zudem ist das Plangebiet im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für Erholung eingestuft. Die das Plangebiet umfassenden Flächen stehen derzeit für Erholungssuchende allerdings auch nur eingeschränkt zur Verfügung, da es sich in erster Linie um landwirtschaftlich genutzte Flächen oder bestehende Wohn- bzw. Wirtschaftsnutzungen handelt. Wichtige Wander- und Fahrradwege sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Aufgrund der bestehenden eingeschränkten Nutzbarkeit und in Anbetracht der Großflächigkeit des Vorsorgegebietes wird der Belang der Erholungsnutzung zurückgestellt und dem Belang der Entwicklung des Dorfgebietes der Vorrang eingeräumt. Die Nutzung der angrenzenden Flächen für Erholungssuchende wird durch die Planung kaum beeinträchtigt.

Westlich grenzt ein umfangreiches Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung an. Auswirkungen durch die geplanten zusätzlichen Bauplätze sind nicht zu erwarten.

Raumordnerische Belange stehen damit der Aufstellung des Bebauungsplanes insgesamt nicht entgegen.

3.2.2 Ergebnisse der Umweltprüfung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung und die Belange der Umweltschutzgüter sind in Teil II dieser Begründung im Detail dargelegt. Sie werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 213 „Bürsteler Straße/ Bassumer Weg“ bereitet die Gemeinde Ganderkesee die maßvolle nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Bürstel vor und sichert zugleich die bestehenden Bebauungsstrukturen (einschließlich Anbau- und Umbaupotenzial) und die prägenden Grünflächen. Zu diesem Zweck werden in drei Teilbereichen von zusammen 8,84 ha Größe Dorfgebiete und private Grünflächen festgesetzt.

Im gegenwärtigen Zustand stellt sich das Plangebiet als Nebeneinander von bebauten Grundstücken sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen dar. Die Bebauung ist überwiegend dörflich geprägt, insbesondere im westlichen Teil sind noch aktive landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Im südlichen Teilbereich ist ein Gewerbebetrieb gelegen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden teils als Acker, teils als Intensivgrünland genutzt. Auf mehreren Grünlandparzellen sind lockere Obstbaumbestände vorhanden. Weitere prägende Strukturen sind eine Wallhecke, sowie mehrere markante Altbaumbestände (überwiegend Eichen). Es sind einzelne straßenbegleitende Gräben vorhanden.

Den Ackerflächen im Nordosten des Plangebietes wird als Pseudogley-Plaggenesche eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden beigemessen.

Klimaökologisch zählt das Plangebiet zum Geest- und Bördenbereich, in dem bioklimatische Belastungssituationen selten sind.

Als Teil der geesttypischen Kulturlandschaft eignet sich das Plangebiet für landschaftsgebundene Erholungsnutzungen.

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung finden sich Wohnnutzungen. Die Wohnumfeldqualität ist durch Geruchsbelastungen (insbesondere aus der landwirtschaftlichen Viehhaltung) sowie durch Lärmimmissionen vom im südlichen Teilbereich gelegenen Gewerbebetrieb vorbelastet. Diese Vorbelastungen erreichen jedoch kein erhebliches Ausmaß.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und Erschließungseinrichtungen sowie die landwirtschaftlichen Nutzflächen und Entwässerungsgräben zu nennen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Grundsatz von einem Fortbestehen der derzeitigen Nutzungsstrukturen und einem weitgehenden Erhalt des derzeitigen Umweltzustandes auszugehen.

Bei Durchführung der Planung werden in den MD1-Gebieten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Landschaftsbild sowie sonstige Sachgüter vorbereitet. Diese sind insbesondere auf die zu erwartenden Neuversiegelungen und auf die Verluste von Biotopstrukturen zurückzuführen.

Zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen werden bestimmte Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen, wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad begrenzt und werden verschiedene Vorgaben zur Einpassung der zusätzlichen Bebauung in das Ortsbild gemacht. Weiterhin werden die vorhandenen Wallhecken erhalten.

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen werden Heckenpflanzungen zur randlichen Eingrünung vorgenommen sowie eine Wallhecke und zwei Obstwiesen neu angelegt.

In Vorbereitung der Planung wurden Alternativen hinsichtlich der Anzahl und Lage der neuen Baufelder sowie hinsichtlich der Grünflächen-Festsetzungen geprüft.

Zur Erarbeitung des Umweltberichtes wurden Standardmethoden angewendet und vorliegende Unterlagen zum Plangebiet ausgewertet. Schwierigkeiten ergaben sich hinsichtlich der Beurteilung der Bodenverhältnisse, da hierzu unterschiedliche Angaben vorlagen. Aus Vorsorgegründen wurde von der höheren Wertigkeit ausgegangen.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen werden bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sowie Hinweise auf Altablagerungen den zuständigen Behörden gemeldet. Weiterhin wird nach Realisierung der Planung eine Geländebegehung durchgeführt, um ggf. unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Planung zu dokumentieren.

3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

3.2.3.1 Geruchsimmissionen

Landwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Es wurde daher eine Immissionsbewertung durch die Landwirtschaftskammer durchgeführt.¹ Als Immissionspunkte wurden dabei die noch unbebauten Baugrundstücke bzw. die Baufelder des MD 1 untersucht. Die Beurteilung wurde auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) durchgeführt. Die wesentlichen Inhalte werden nachstehend verkürzt wiedergegeben.

Innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes befinden sich insgesamt 9 relevante landwirtschaftliche Betriebe, davon liegen 3 innerhalb des Teilbereiches 2, südlich der Bürsteler Straße. Die übrigen 6 Betriebe befinden sich – außerhalb des Geltungsbereiches - südlich und südwestlich des Teilbereiches 2, an der Sykstraße, an der Straße „Holtstreek“ sowie am Ganderkeseer Weg. Es handelt sich dabei um Betriebe, die Sauenhaltung, Ferkelaufzucht, Schweinemast oder Rindviehhaltung betreiben. Die genauen Betriebszweige sind der Immissionsbewertung zu entnehmen.

Nach der GIRL sind Geruchsimmissionen dann als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn sie im Dorfgebiet den Wert von 1 GE/m³ in 20 % der Jahresstunden überschreiten. Die Ausbreitungsberechnung der Gutachter beruht auf den bekannten Jahresmittelwerten der Geruchsstoffemissionen. Solche Jahreswerte wurden durch olfaktorische Untersuchungen ermittelt und dokumentiert. Weitere Quelldaten, auf die im Rahmen der Ausbreitungsberechnungen zurückgegriffen wurde, sind u.a. die Lage der Quellen, die Quellart und die Höhe des Abluftaustritts. Meteorologische Daten wurden der Zeitreihe des Deutschen Wetterdienstes entnommen.

Die Gutachter sind zu dem Schluss gekommen, dass im Bereich der geplanten Baufelder die Geruchstundenhäufigkeit (1 GE/ m³) zwischen 10 % und 20 % der Jahresstunden liegt. Der Wert von 20 % nach der GIRL wird damit im Bereich der geplanten neuen Baufelder nicht überschritten. Die im Plangebiet vorhandenen Geruchsimmissionen stehen der Planung damit nicht entgegen.

Immissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Flächennutzung sind von den Bewohnern hinzunehmen.

Kompostierungswerk

Zwischen der Ortschaft Bürstel und Ganderkesee befindet sich ein Kompostierungswerk. Das Werk liegt östlich des Geltungsbereiches und damit abgewandt von der Hauptwindrich-

¹ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Bebaubarkeit von Flurstücken im Bereich Bürstel, Ortsteil Ganderkesee, Immissionsbewertung Landwirtschaft, 02.05.2006

tung. In der Vergangenheit sind keine immissionsschutzrechtlichen Probleme bekannt geworden. Immissionskonflikte werden daher auch zukünftig nicht erwartet.

3.2.3.2 Lärmimmissionen

Gewerbelärm

Innerhalb des Teilbereiches 3 befindet sich ein Gewerbebetrieb. Von dem Betrieb gehen Lärmemissionen aus. Im Rahmen eines schalltechnischen Berichtes wurde daher überprüft, ob die vorhandenen bzw. die zu erwartenden Geräuschemissionen mit der Festsetzung eines Dorfgebietes vereinbar sind.² Die Ergebnisse werden nachstehend verkürzt wiedergegeben.

Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Gewerbebetrieb mit intensiver Tagesnutzung im Bereich Garten- und Landtechnik, sowie Kfz-Technik. Während der täglichen Arbeitszeit zwischen 8:00 Uhr und 18:00 Uhr werden kleine motorbetriebene Arbeitsgeräte gewartet und repariert (z.B. Kettensägen, Fräsen, Rasenmäher). Im Bereich Landtechnik werden Wartungs- und Reparaturarbeiten an größeren Fahrzeugen und Maschinen durchgeführt (z.B. Traktoren, Schlepper und Anhänger). Die Kfz-Technik beschäftigt sich mit Wartung, Reparatur und Hauptuntersuchungen sowie Abgasprüfungen von PKW. Alle geräuschrelevanten Arbeiten finden innerhalb des Werkstattgebäudes statt. Das Rolltor ist während der Arbeitszeit geschlossen. Es finden täglich bis zu 12 LKW-Fahrbewegungen auf dem Betriebsgrundstück statt. Außerdem wurden rd. 80 PKW-Bewegungen auf ca. 20 Stellplätzen zur Tagzeit berücksichtigt.

Die Gutachter haben für das Betriebsgrundstück einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 51 dB(A) ermittelt. Sie sind damit zu dem Ergebnis gekommen, dass für die durch den Gewerbebetrieb verursachten Geräuschemissionen ein flächenbezogener Schallleistungspegel zu erwarten ist, der deutlich unter den gewerbegebietstypischen Emissionskennwerten liegt.

Zur Nachtzeit sind keine nennenswerten Geräuschemissionen zu erwarten. Belange des Immissionsschutzes bzw. des Lärmschutzes stehen der Planung damit nicht entgegen.

Verkehrslärm

Das Plangebiet (Teilbereiche 1 und 2) liegt beidseitig der Bürsteler Straße (K 234). In dem an das Plangebiet angrenzenden Teilabschnitt der Bürsteler Straße ist mit Ausnahme eines östlichen Bereiches eine maximale Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig. Im östlichen Bereich bis zum Ortsschild, bzw. bis ungefähr zur Wallhecke, sind 100 km/h zulässig.

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm durch die Bürsteler Straße ein. Der Verkehrslärm wurde im Rahmen einer Lärmberechnung mit dem EDV Programm LIS 4.1 „Schallschutz im Städtebau“ untersucht (siehe Anlage).³ Die Gemeinde hat im Vorfeld der Lärmberechnung eine beidseitige Verkehrszählung auf der Bürsteler Straße (Höhe Bassumer Weg) durchgeführt. Sie ergab eine DTV von 1.525 bei einem Schwerverkehrsanteil von 13 %. Die Zählung wurde von Dienstag, den 16.01.2007 (14:49 Uhr) bis Donnerstag, 18.01.2007 (7:58 Uhr) durchgeführt. Die auf der Zählung basierende Berechnung berücksichtigt eine Verkehrsstei-

² Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Emissionsbericht zum Bebauungsplan Nr. 213 „Bürstel – Bürsteler Weg / Bassumer Weg“ in der Gemeinde Ganderkesee, Ortsteil Bürstel, Garbsen, 28.04.2006

³ Dipl.-Ing. Van Knoll: Lärm im Städtebau; Dannenberg (Elbe)

gerung von 20 %, entsprechend 1.830 DTV. Die Berechnung ergab in einem Abstand von 23 m zur Fahrbahnmitte bei 50 km/h und einer angenommenen Höhendifferenz von 5,6 m Immissionswerte von 57,4 dB(A) tags und 48,6 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden entsprechend eingehalten. Die Werte entsprechen nach der DIN 4109 dem Schallpegelbereich III bis zu einem Abstand bis ca. 25 m zur Fahrbahnmitte und von II bis zu einem Abstand von 60 m zur Fahrbahnmitte. Eine zusätzliche Berechnung unter der Annahme einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h ergab Immissionswerte von 59,3 dB(A) tags und 50,5 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit eingehalten bzw. geringfügig überschritten. Die Werte entsprechen dem Lärmpegelbereich III bis zu einem Abstand von 57 m zur Fahrbahnmitte und dem Lärmpegelbereich II bis 80 m.

Die Berechnung wurde aus folgenden Gründen mit 70 km/h anstelle der eigentlich zulässigen 100 km/h durchgeführt:

- Der Ortseingang liegt direkt hinter einer starken Kurve. Verkehrsteilnehmer reduzieren bereits deutlich vor dem Ortsschild automatisch die Geschwindigkeit. Das Ortsschild ist nach der Kurve direkt wahrnehmbar.
- Die starke Kurvenführung erfordert eine Geschwindigkeitsreduzierung und ein der Situation angepasstes Fahrverhalten. 100 km/h sind in diesem Bereich bei einem angemessenen Fahrverhalten nicht zu erreichen.
- Im Rahmen der o.g. Verkehrszählung wurde auch eine Geschwindigkeitserhebung durchgeführt. Sie ergab, dass maximal 70 km/h in diesem Bereich gefahren werden. Die meisten Verkehrsteilnehmer fahren jedoch 50 bis 60 km/h.

Insgesamt entspricht der gewählte Ansatz von 70 km/h der tatsächlichen Situation. Eine Annahme von 100 km/h ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht realistisch und auch tatsächlich nicht meßbar.

Die o.g. ermittelten Lärmpegelbereiche III und II werden im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzt und über textliche Festsetzungen abgesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem Baugebiet keine Ansprüche wegen der von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen gestellt werden können.

Südöstlich des Plangebietes verläuft in geringer Entfernung die überregionale Eisenbahnstrecke Delmenhorst – Vechta/ Osnabrück. Da die mit der Planung vorbereiteten zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten gegenüber der Bahntrasse durch bestehende Gebäude abgeschirmt sind und überwiegend auch in größerer Entfernung zur Bahntrasse liegen, wird von einer Vereinbarkeit der Festsetzungen mit den Belangen des Lärmschutzes ausgegangen.

Insgesamt können die Belange des Lärmschutzes damit ausreichend berücksichtigt werden.

3.2.4 Belange der Landwirtschaft

Der Bebauungsplan zielt lediglich auf die Eigenentwicklung bzw. Ergänzung des wohnbaulichen Bestandes und die Absicherung des Bestandes ab. Dazu werden Dorfgebiete ausgewiesen. Den Landwirten werden ausreichend Möglichkeiten zur eigenen Entwicklung im Bereich ihrer bestehenden Hof- und Wirtschaftsflächen gegeben. Innerhalb eines Dorfgebietes haben die anderen zulässigen Nutzungsarten, insbesondere die Wohnnutzungen, auf die

Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Dies bedeutet für die Neuerrichtung von Wohngebäuden in räumlicher Nähe zu wirtschaftlichen Hofstellen, dass diese mit den üblichen von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehenden Emissionen rechnen müssen, einschließlich etwaiger zusätzlicher Störungen bei Erweiterungen eines bereits bestehenden Betriebs. Bei den Entwicklungsmöglichkeiten handelt es sich um solche, die im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes zur Wahrnehmung einer vernünftigen Wirtschaftsführung erfolgen (vergl. Fickert / Fieseler Kommentar zur BauNVO zu § 5 RdNr. 3.11). Insgesamt stehen damit Belange der Landwirtschaft der Planung nicht entgegen.

3.2.5 Verkehrsliche Belange

Für das entlang der K 234 gelegene Plangebiet ist keine OD festgesetzt. Bei der Ortschaft Bürstel handelt es sich jedoch um eine geschlossene Ortslage, die optisch auch als solche wahrgenommen wird. Die verkehrlichen Belange sind im Vorfeld der Planung zwischen der Gemeinde Ganderkesee und dem zuständigen Straßenbaulastträger der Kreisstraße, dem Landkreis Oldenburg, abgestimmt worden. Danach sind außerhalb der Ortsdurchfahrt für die geplanten neuen Bebauungsmöglichkeiten in den Baugebieten MD 1 die Bestimmungen des Niedersächsischen Straßengesetzes (§ 24) zu den Bauverbotszonen und Baubeschränkungszonen einzuhalten.

Innerhalb der 20 m Bauverbotszone werden über den Gebäudebestand hinaus keine Baumöglichkeiten geschaffen. Die bislang unbebauten Baufelder und die Baupotenziale für die bestehenden Gebäudekörper halten einen Mindestabstand von 20 m zu den jeweiligen Fahrbahnkanten der Kreisstraße ein.

Eine direkte Erschließung der geplanten Baugrundstücke ist jedoch weitestgehend möglich und mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt, so dass die Erschließung des Baugebietes MD 1 auch von der Kreisstraße unmittelbar gesichert ist. Lediglich im östlichen Teilabschnitt kann aufgrund der Einmündungssituation des Bassumer Weges und der sich anschließenden Kurvensituation eine direkte Erschließung nicht zugelassen werden. Für diesen Bereich wird im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Kreisstraße festgesetzt. Die Erschließung der betroffenen Grundstücke ist jedoch gesichert.

Mit der K 234 und dem Bassumer Weg sind leistungsfähige Erschließungsstraßen vorhanden. Die zu erwartende unwesentliche Mehrbelastung durch die geringe Zahl zusätzlicher Fahrten kann ohne weiteres aufgenommen werden. Eine weitere interne Erschließung ist nicht notwendig, da es sich um eine einzeilige Erweiterung ohne rückwärtige Bebauung handelt.

Auch der Teilbereich 3 ist über den Bassumer Weg ausreichend erschlossen. Die Mehrbelastung durch das eine geplante Grundstück ist zu vernachlässigen.

Die maßgeblichen Sichtfelder bzw. -dreiecke nach RAS-K-1, Kapitel 3.4 i. V. m. DIN 18024-1 in der Kreisstraße 234 und an der Einmündung des Bassumer Weges sind zu beachten.

3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist im Bestand bereits geregelt. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht. Das bestehende System soll beibehalten werden. Auch das auf den neuen Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll zur Versickerung gebracht werden.

3.2.7 Belange des Kinderspiels

Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist bereits bebaut. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden lediglich 8 zusätzliche Bauplätze geschaffen. In Anbetracht der geringen Potenziale wäre die Errichtung eines Kinderspielplatzes unverhältnismäßig. Außerdem sind im Plangebiet nur sehr große Grundstücke (Mindestgrundstücksgröße 1.500 qm) und je angefangene 1.500 qm Grundstück nur eine Wohneinheit zulässig. In Kombination mit einer Grundflächenzahl von 0,2 ist damit sichergestellt, dass auf den privaten Grundstücken große Flächenpotenziale für das Kinderspiel verbleiben. Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig. Auch die Lage des Geltungsbereiches im ländlichen Raum ermöglicht den Kindern ausreichend Frei- und Spielräume in der angrenzenden freien Landschaft. Den Belangen des Kinderspiels kann damit ausreichend Rechnung getragen werden.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Ausweisung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO vor und wird in MD₁ und MD₂ gegliedert. In allen Dorfgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Sie würden sich nicht in die bestehenden Strukturen einfügen und zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen. Als MD₂ sind die Bereiche mit bestehender Bebauung zuzüglich Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt. Neben den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 12 und 14 BauNVO sind im MD₂ in Anlehnung an den Bestand auf den nicht überbaubaren Flächen landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude (z.B. Ställe, Remisen) zulässig. Die MD₁ umfassen die Bereiche, die für eine mögliche Neubebauung vorgesehen sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Dorfgebiete MD₁

Um einer behutsamen Weiterentwicklung in der historisch gewachsenen Ortschaft Bürstel gerecht zu werden, sieht der Bebauungsplan lediglich die Ausweisung von insgesamt acht Baufeldern mit einer jeweiligen Größe von max. 20x20 Metern vor. Die Mindestgrundstücksgröße muß 1.500 m² betragen. In Anpassung an die vorhandene Bebauung im angrenzenden Umfeld sind nur eingeschossige Baukörper zulässig. Je angefangene 1.500 m² Baugrundstück ist außerdem nur maximal eine Wohneinheit zulässig.

Die Grundflächenzahl ist auf 0,2 begrenzt, um auch die Bodenversiegelung zu beschränken. Die Festsetzung wird in Anlehnung an den Bestand getroffen. Es gilt eine offene Bauweise mit einer Gebäudelängenbeschränkung von maximal 20 Metern. Insgesamt wird durch die getroffenen Festsetzungen verhindert, dass überdimensionierte Baukörper oder nicht ins Ortsbild passende Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 10 m betragen. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Von dieser Bauhöhenbeschränkung sind

untergeordnete Bauteile ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung wird eine zu große Höhenentwicklung und Verdichtung in der dörflichen Struktur vermieden.

Mit der Festlegung der zu den Straßen traufständigen Firstrichtung soll ein einheitliches städtebauliches und an dem Bestand orientiertes Ortsbild erzeugt werden.

Dorfgebiete MD2

Für die Dorfgebiete MD2 werden die überbaubaren Flächen entsprechend dem Bestand festgesetzt. Ein Abstand der Baugrenzen von jeweils 10 Metern (außerhalb der Bauverbotszone) zu den Umfassungswänden des Wohngebäudes soll, in Abhängigkeit von gegebenen Grundstücksgrenzen, einen angemessenen Erweiterungsspielraum berücksichtigen.

Die Grundflächenzahl ist in den MD2 allgemein auf 0,3 und im Bereich der landwirtschaftlichen Hofanlagen auf 0,5 festgesetzt. In beiden Fällen gilt eine Geschossflächenzahl von 0,6. Es gilt auch hier eine offene Bauweise sowie die zuvor beschriebene Bauhöhenbeschränkung. Die Anzahl der zulässigen Geschosse ist dem Bestand entsprechend auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

4.3 Grünflächen/ Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der Geltungsbereiche sind umfangreiche private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen unterliegen der besonderen Zweckbestimmung einer landwirtschaftlichen Nutzung oder Gartennutzung. Hier sind bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 35 m² zulässig.

Die vorhandenen Wallhecken sind im Planteil eingetragen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich übernommen.

Im nördlichen Teilbereich (Teilbereich 1) sind die privaten Grünflächen randlich des MD1-Gebietes als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Hier ist eine dreireihige Heckenpflanzung zur Bildung eines Ortsrandes und Einfassung des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft anzulegen.

Ein entsprechendes Pflanzgebot wird am nördlichen Rand des Teilbereiches 3 innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des MD1-Gebietes festgesetzt.

Jeweils im Osten des Teilbereiches 1 und des Teilbereiches 2 sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier sind Obstbaumwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind weiterhin mit einer standortgemäßen Wildwiesenmischung einzusäen und extensiv als Dauergrünland zu nutzen. Weiterhin ist am östlichen und nordöstlichen Rand des Teilbereichs 2 eine Wallhecke neu anzulegen.

Die vorstehend angeführten Flächen und Maßnahmen (in der Planzeichnung mit AF gekennzeichnet) dienen der naturschutzfachlichen Kompensation der in den Baugebieten MD1 zulässigen Eingriffe. Mit der Festsetzung der Kompensationsflächen im Bebauungsplan wird den Anforderungen des § 1 a (3) BauGB zur erforderlichen Sicherung entsprochen. Weiter-

hin hat die Gemeinde mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 die Zuordnung der Kompensationsflächen zu den Eingriffsflächen vorgenommen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Ortschaft Bürstel sollen die Neubauten einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass gerade in den noch recht ländlich strukturierten Bereichen die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Der historische Baubestand – im wesentlichen die ehemals landwirtschaftlichen Gebäude und die Siedlungshäuser als ortsbildprägende Baubsubstanz - sollen weitestgehend erhalten bleiben. Bei der Gestaltung von Neubauten soll auf die historischen Vorbilder zurückgegriffen werden. Dies trifft insbesondere auch auf die Dachgestaltung als prägendes Element der Gebäudegestaltung zu. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Bauvorschriften weitestgehend erhalten. Konkret werden für das Dorfgebiet MD 1 Gestaltungsvorschriften zur Dachform, Dachneigung, zur Dacheindeckung sowie zu Dachausbauten und Einfriedungen erlassen.

Die ortsübliche und ortsbildprägende Dachlandschaft in der Ortschaft Bürstel in Form des geneigten Daches als dominierendes Gestaltelement wird fortgeführt. Die Gebäude sind mit Satteldach zu errichten. Die Dachneigung muss entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild zwischen 35° und 50° liegen. Gerade in den örtlichen Siedlungsrandbereichen soll die besonders nach außerorts wirkende Dachlandschaft als eines der ortsbildprägenden Strukturelemente erhalten werden. Mit der Spanne der festgesetzten, zulässigen Dachneigung ist eine ausreichende Ansichtsfläche der Dächer gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der Erscheinungsbilder vorhandener, benachbarter Siedlungsbereiche und zur Fortsetzung der geplanten Ortsgestalt werden Festsetzungen zur Farbgebung der Dacheindeckungen getroffen. Danach sind lediglich die ortsüblichen Dachziegel in roter oder anthraziter Farbgebung zugelassen.

Etwaige Dachausbauten dürfen die Hauptdachfläche nicht dominieren. Daher darf die Gesamtlänge der Ausbauten maximal 1/3 der gesamten Dachlänge betragen. Der seitliche Abstand ist mit mindestens 1,50 m zu bemessen.

Die Ränder der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke einzufrieden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind vorhanden; an diese kann angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere private Anbieter.

Das Planungsgebiet kann an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Je nach Lage der Grundstücke ist im Rahmen einer Kanalnetzerweiterung die Verlegung eines Schmutzwasserkanals in der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig. Freispiegelkanal DN 200 in der Bürsteler Straße, K 234, in der Straße Holtstreek und Ganderkeseer Weg ist bereits vorhanden. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen. Ob die Anschlüsse im Freigefälle erfolgen können oder ob Hebeanlagen notwendig werden, ist von den Geländehöhen im Planungsgebiet abhängig. Das anfallende Abwasser wird in das Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Delmenhorst und damit zur Kläranlage Delmenhorst geleitet. Die vorhandenen Pumpwerke auf dem Weg des Schmutzwassers in Richtung Kläranlage sind zur Zeit ausreichend dimensioniert. Je nach anfallender Schmutzwassermenge müssen die Pumpwerke gegebenenfalls hydraulisch aufgerüstet werden. Ein Schutzstreifen, der 1,5 m rechts und 1,5 m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z. B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. 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/Min.) bei WA über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

4.6 Leitungen

Trinkwasser: Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des OOWV. Die Versorgungsleitung ist im Planteil eingetragen. Die Leitungen dürfen durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

4.7 Lärmschutz

Im Planteil des Bebauungsplanes werden die Lärmpegelbereiche III und II festgesetzt. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen auf der der Bürsteler Straße direkt und in einem Winkel bis zu 90° zugewandten Fassadenseite die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w, res}$) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer usw.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w, res}$ = 35 dB für Aufenthaltsräume und Wohnungen

erf. $R'_{w, res}$ = 30 dB für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich II: erf. $R'_{w, res}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume und Wohnungen

erf. $R'_{w, res}$ = 30 dB für Büro- und Sozialräume

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 8,84 ha, davon entfallen auf:

Teilbereich 1, davon:	21.765 qm
Dorfgebiet MD 1	11.040 qm
Dorfgebiet MD 2	5.825 qm
Private Grünfläche (davon O2: 2.170 qm und Anpflanzfläche: 1.520 qm)	4.900 qm
Teilbereich 2	59.480 qm
Dorfgebiet MD 1	4.545 qm
Dorfgebiet MD 2	33.525 qm
Private Grünfläche (davon O1: 1.600 qm und H1: 890 qm und Erhalt Wallhecken: 365 qm)	21.410 qm
Teilbereich 3	7.160 qm
Dorfgebiet MD1 (davon Anpflanzfläche: 220 qm)	1.480 qm
Dorfgebiet MD 2	4.395 qm
Private Grünfläche	1.285 qm

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss 28.09.2005

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB 01.11.2006



Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3
(2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
Satzungsbeschluss durch den Rat

Ganderkesee, den

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1 EINLEITUNG

1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Das Plangebiet umfasst drei Teilbereiche von zusammen ca. 8,84 ha Größe in Ganderkesee-Bürstel. Zwei Teilbereiche liegen beidseits der Bürsteler Straße (K 234), der dritte Teilbereich ist südlich davon in geringer Entfernung am Ganderkeseer Weg lokalisiert.

Ziel der Planung ist es, die bestehenden dörflichen Bebauungsstrukturen planungsrechtlich abzusichern und in begrenztem Umfang bauliche Erweiterungen sowie Neubebauung zu ermöglichen. Ein hoher Anteil an Frei- und Grünflächen soll eine übermäßige Verdichtung der Bebauungsstrukturen verhindern.

1.2 Ziele des Umweltschutzes im überplanten Gebiet

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<p>Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.</p>	<p>Da der überplante Bereich bereits weitgehend bebaut ist und durch die Planung nur in begrenztem Umfang eine zusätzliche Bebauung vorbereitet wird, sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts ebenfalls nur in begrenztem Umfang zu erwarten. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die Möglichkeiten zur Vermeidung geprüft und unvermeidbare Eingriffsfolgen ausgeglichen.</p>
<p>Die Waldflächen Bürsteler Fuhren östlich der Bahn sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans berühren die Schutzvorschriften des LSG nicht.</p>
<p>Gemäß § 33 NNatG sind Wallhecken unter besonderen Schutz gestellt. Es ist verboten, Wallhecken zu beseitigen oder das Wachstum der Bäume oder Sträucher zu beeinträchtigen.</p>	<p>Im Nordosten des Plangebietes (Teilbereich 2) sind zwei Wallhecken vorhanden. Diese werden als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p>
<p>Im Landschaftsrahmenplan werden für den betrachteten Raum insbesondere folgende Maßnahmen im Ziel- und Handlungskonzept benannt:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt landschaftstypischer Ortsbilder und Siedlungsformen 	<p>Da der Plan weitgehend bestandsorientierte Festsetzungen trifft und darüber hinaus nur sehr eingeschränkt eine Neubebauung vorbereitet, da die bauliche Entwicklung entlang der bestehenden Straßenzüge fortgesetzt wird und da zudem differenzierte Festsetzungen über die Größe und Gestaltung der zulässigen Gebäude getroffen werden, bleiben landschaftstypisches Ortsbild und Siedlungsform weitgehend erhalten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung, Pflege und Entwicklung ortsbildprägender Gehölzbestände 	<p>Die Bauflächen-Festsetzungen erfolgen weitgehend bestandsorientiert. Allerdings werden mit dem Bebauungsplan keine ortsbildprägenden Gehölze zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Im Bereich der zusätzlich ermöglichten Bebauung (MD1-Flächen) werden nur in geringem Umfang ortsbildprägende Gehölzbestände überplant. Weiterhin trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen, u.a. zur Entwicklung zweier ortsbildtypischer Obstwiesen.</p>

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt, Pflege und Entwicklung von Wallhecken, Feldgehölzen, Baumgruppen, Rainen und Randstreifen als Lebens- und Rückzugsräume in der Agrarlandschaft 	<p>Es werden keine konkreten Festsetzungen zu Erhalt, Pflege und Entwicklung von Feldgehölzen, Baumgruppen, Rainen und Randstreifen getroffen. Innerhalb der bestandsorientiert festgesetzten Bauflächen sowie der privaten Grünflächen kann aber überwiegend von einem Erhalt der bestehenden Strukturen ausgegangen werden. Auf den Flächen, auf denen eine zusätzliche Bebauung vorbereitet wird, sind nur in geringem Flächenumfang Raine und Randstreifen betroffen. Ein Erhalt dieser Raine und Randstreifen ist mit den Zielen der Planung nicht vereinbar.</p> <p>Die bestehenden Wallhecken werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Am östlichen Rand des Teilbereichs 2 ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Wallhecke neu anzulegen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der naturraumtypischen Landschaftsvielfalt durch Sicherung und Entwicklung von Schlatts, Heiden, naturnahen altholzreichen Wäldern sowie heckenreichen Grünlandbereichen und naturnahen Fließgewässerabschnitten 	<p>Entsprechende Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung, Pflege und Entwicklung der naturraumtypischen, gliedernden und belebenden Gehölzbestände und Raine, insbesondere der Wallhecken sowie ortsbildprägender Hofgehölze und Obstwiesen 	<p>siehe oben</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Qualität des Grundwassers einschließlich Neubildungsrate durch Rückhaltung und eine möglichst hohe Versickerung der Niederschläge in Siedlungsgebieten 	<p>Mit der Planung werden nur in sehr begrenztem Umfang Neuversiegelungen vorbereitet. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Eine erhebliche Einschränkung der Grundwasser-Neubildungsrate wird nicht erwartet. Nachteilige Auswirkungen auf die chemische Grundwasserqualität sind ebenfalls nicht zu befürchten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Entwicklung von Waldgebieten als Frischluftentstehungsgebiete und für Belange des Klimaschutzes 	<p>Waldgebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p>
<p>Im Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Handlungskonzept folgendermaßen für den Planungsraum konkretisiert:</p>	

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<ul style="list-style-type: none"> Schutz insbesondere der alten Hofgehölze und Streuobstbestände 	<p>Festsetzungen zum Gehölzerhalt werden mit dem Bebauungsplan nicht getroffen. In den Bereichen der zusätzlich entwickelten Bauflächen (MD1) sind jedoch kaum alte Hofgehölze und keine Streuobstbestände vorhanden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Ergänzungspflanzungen im Alleebestand der Kreisstraße K 234 	<p>Ergänzungspflanzungen im Alleebestand der K 234 werden mit der Planung nicht vorbereitet. Die Planung steht jedoch auch nicht entgegen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Schutz unversiegelter Flächen/ Entsiegelung 	<p>Innerhalb des Plangebietes werden in größerem Umfang private Grünflächen festgesetzt. Es werden jedoch keine Entsiegelungen vorbereitet, sondern in begrenztem Umfang zusätzliche Versiegelungen ermöglicht.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Erhalt/ Pflanzung standortheimischer, landschaftstypischer Bäume und Sträucher sowie von Obstbäumen 	<p>Es werden Festsetzungen zu Heckenpflanzungen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie zur Entwicklung zweier landschaftstypischer Obstbaumwiesen getroffen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Fassadenbegrünung in Teilbereichen wünschenswert, z.B. an großen Stallneubauten 	<p>Festsetzungen zur Fassadenbegrünung werden nicht getroffen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Erhalt/ Schaffung von (Teil-)Lebensstätten von Eulen, Fledermäusen und Weissstorch in/ an Gebäuden 	<p>Ziel der Planung ist u.a. die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Bebauungsstrukturen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Grundsätzliche Freihaltung von weiteren baulichen Anlagen, abgesehen von existenzwichtigen Hoferweiterungen 	<p>Mit der Planung wird in begrenztem Umfang eine zusätzliche Bebauung ermöglicht.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Schutz von Vegetation, Boden und Wasser bei Neu- bzw. Ausbau von Gebäuden 	<p>Schutzmaßnahmen während Neu- und Ausbau von Gebäuden werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht geregelt. Sie können im konkreten Einzelfall getroffen werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Sicherung/ Wiederherstellung von Feuchtgrünland und mesophilem Grünland, extensive Grünlandbewirtschaftung 	<p>Entsprechende Festsetzungen werden nicht getroffen. Von der Planung ist jedoch kein Feuchtgrünland und kein mesophiles Grünland betroffen.</p>

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wird nachfolgend tabellarisch vorgenommen. Sie basiert auf den Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Oldenburg und des Landschaftsplans der Gemeinde Ganderkesee sowie einer Geländebegehung einschließlich Biotoptypenkartierung im November 2005. Zur Beschreibung der Bodenverhältnisse wurde darüber hinaus die Bodenübersichtskarte BÜK 50 herangezogen, für die großräumige Klimacharakterisierung der Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland (Teil 1) sowie das Heft „Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung“.

Schutzgut	aktueller Zustand: Beschreibung und Bewertung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird anhand von Biotoptypen charakterisiert. Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind im Bestandsplan Natur und Landschaft im Anhang dargestellt. Die Situation im Plangebiet und der näheren Umgebung stellt sich folgendermaßen dar:</p> <p>Die Ortslage von Bürstel setzt sich aus einer lockeren, dörflichen Bebauung entlang der Bürsteler Straße, des Bassumer Weges, des Ganderkeseer Weges, des Gärtnereweges und der Straße Holtstreek zusammen. Es handelt sich teils um landwirtschaftlich genutzte Hofstellen, teils um eher städtisch geprägte Einfamilienhausbebauung. Am Ganderkeseer Weg finden sich auch Gewerbebetriebe. Südlich der Straße Holtstreek sind eine ehemalige Gärtnerei und eine Stallanlage lokalisiert.</p> <p>Die Wohnhäuser und Nebengebäude sind von Gärten, befestigten oder unbefestigten Hofflächen, Abstandsgrün und ähnlichen Freiflächen umgeben. Die Grundstücke weisen teils einen prägenden Gehölzbestand auf, wobei Alteichen und Obstbäume besonders typisch sind. Vereinzelt finden sich auch Pflanzungen aus standortfremden Nadelgehölzen, zumeist Fichten.</p> <p>Auch im Straßenraum finden sich teils bedeutsame Gehölzstrukturen. Besonders hervorzuheben sind die Baumreihen beidseits des Bassumer Weges (südlicher Abschnitt): Westlich der Straße wächst eine dichte Birkenreihe, östlich stockt eine Reihe aus sehr alten Eichen.</p> <p>Ebenfalls von besonderer Bedeutung sind einige Wallhecken. Ein kurzer Wallhecken-Abschnitt ist westlich des Bassumer Weges (nördlicher Abschnitt) vorhanden. Im Osten des Teilbereichs 2 wurde randlich eines bebauten Grundstücks eine Wallhecke neu angelegt. Weitere Wallhecken finden sich randlich eines landwirtschaftlichen Weges östlich des Plangebietes sowie innerhalb der Landwirtschaftsflächen nordwestlich des Plangebietes.</p> <p>Zwischen den bebauten Grundstücken liegen innerhalb der Ortslage von Bürstel sowie angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Anteil an Ackerflächen überwiegt leicht, jedoch sind auch viele Grünländereien vorhanden. Letztere weisen intensive bis mäßig intensive Nutzungseinflüsse auf und zeichnen sich oftmals durch Obstbaumbestände aus. Diese Streuobstwiesen sind in hohem Maß charakteristisch für die Ortslage von Bürstel.</p> <p>Randlich der Bürsteler Straße und des Bassumer Weges sowie an einzelnen</p>

Schutzgut	aktueller Zustand: Beschreibung und Bewertung
	<p>landwirtschaftlichen Wegen verlaufen abschnittsweise Gräben. Sie weisen ein naturfernes Trapezprofil auf und unterliegen intensiven Unterhaltungsmaßnahmen.</p> <p>Südlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse Wildeshausen – Ganderkesee – Delmenhorst.</p> <p>Das Waldgebiet Bürsteler Fuhren südöstlich der Bahntrasse setzt sich laut Landschaftsrahmenplan aus jungen Nadelholzforsten und Kiefernaltholzbeständen zusammen. Kleinflächig eingelagert ist naturnaher Stieleichen-Birkenwald.</p> <p>Detaillkenntnisse über die Fauna im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor.</p> <p>Im Landschaftsrahmenplan wird auf die Bedeutung der zahlreichen Obstwiesen als Lebensraum der Schleiereule hingewiesen.</p> <p>Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen kann angenommen werden, dass dem Plangebiet eine Bedeutung als Lebensraum oder Teillebensraum solcher Tierarten erlangt, die charakteristisch für dörfliche Siedlungen sind. Neben der o.g. Schleiereule können z.B. Rauch- und Mehlschwalbe, Feld- und Haussperling, Türkentaube, Turmfalke, Grünspecht sowie verschiedene Fledermaus-Arten als potenziell vorkommende Tierarten genannt werden.</p> <p>Im Landschaftsrahmenplan werden weite Teile des Plangebietes sowie die Bürsteler Fuhren als wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften eingestuft. Im Landschaftsplan wird hingegen den im Westen und Südwesten an das Plangebiet angrenzenden Flächen eine besondere Bedeutung für dieses Schutzgut beigemessen. Es handelt sich um kleinteilig strukturierte Feuchtgrünländereien, die von wertvollen Gehölzstrukturen (überwiegend Wallhecken) umgeben sind. Kleinflächig sind auch Nassgrünland- und Feuchtwaldbestände vorhanden.</p>
Boden	<p>Weite Bereiche im Plangebiet werden von Pseudogley-Podsolböden eingenommen. Es handelt sich um sandige, versauerungsgefährdete Böden, die durch lehmigere Schichten im Unterboden einen Stauwassereinfluss aufweisen.</p> <p>Im Norden und Nordosten sind laut Bodenkarte Pseudogley-Plaggenesche ausgeprägt. Die Entstehung dieser kulturhistorisch bedeutsamen Böden geht auf die in den vergangenen Jahrhunderten regionstypische Plaggenwirtschaft zurück, bei der mit Dung angereichertes Bodenmaterial auf die Ackerfluren aufgebracht wurde.</p> <p>Beeinträchtigungen der Böden bestehen im Wesentlichen durch die verschiedentlich vorhandenen Versiegelungen und sonstigen Bodenbefestigungen. Auch auf den übrigen Flächen sind Beeinträchtigungen der Böden im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung zu vermuten. Hierzu zählen insbesondere Störungen des Bodengefüges durch Verdichtung und/ oder Umbruch sowie Schad- und Nährstoffeinträge durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel.</p> <p>Gemäß Landschaftsplan sind die im Waldgebiet Bürsteler Fuhren anstehenden Podsolböden einschließlich der vorkommenden Flugsanddünen als wichtiger Bereich für dieses Schutzgut eingestuft.</p>

Schutzgut	aktueller Zustand: Beschreibung und Bewertung
	<p>Eschböden sind im Landschaftsplan ebenfalls als wichtige Bereiche für das Schutzgut Boden eingestuft. Allerdings sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung im Landschaftsplan keine Vorkommen gekennzeichnet.</p>
Grundwasser	<p>Der Grundwasserhaushalt ist durch eine mittlere Neubildungsrate und eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen gekennzeichnet.</p> <p>Mit der vorhandenen Bebauung ist eine Vorbelastung des Grundwasserhaushaltes gegeben. Die Flächenversiegelungen vermindern die Grundwasserneubildung. Ob darüber hinaus auch Einschränkungen der Grundwasserqualität durch Stoffeinträge von landwirtschaftlichen Nutzflächen (z.B. Nitrat) oder sonstigen Flächen (z.B. Silage-Sickerwasser) bestehen, ist nicht bekannt.</p> <p>Im Landschaftsrahmenplan ist das Gebiet als wichtiger Bereich für das Grundwasser eingestuft.</p> <p>Im Südwesten und Westen liegt gemäß Landschaftsplan ein für Trinkwasser geeignetes Grundwasservorkommen, das bis unmittelbar an das Plangebiet heranreicht.</p>
Oberflächengewässer	<p>Als Oberflächengewässer sind im Plangebiet einige straßenbegleitende Gräben vorhanden.</p> <p>Diese Gewässer sind künstlich angelegt und weisen eine naturferne Struktur auf.</p> <p>Nähere Angaben zur Wasserqualität und zum Abflussgeschehen der Gräben liegen nicht vor.</p> <p>Den Oberflächengewässern kommt keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zu.</p>
Klima und Luft	<p>Im langjährigen Mittel der Jahre 1961 bis 1990 ergaben sich im Rahmen der bundesweiten Klimamessungen folgende Klimacharakteristika für den betrachteten Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 8,5 – 9,0 °C. • Im Sommerhalbjahr werden mittlere Lufttemperaturen von 13,5 – 14,0 °C erreicht, während sie im Winterhalbjahr bei 3,0 – 3,5 °C liegen. • Die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagssummen belaufen sich auf 700 – 800 mm. • Die Niederschlagsmengen liegen im Sommerhalbjahr (350 – 400 mm) im Durchschnitt etwas höher als im Winterhalbjahr (300 – 350 mm). • Als niederschlagsreiche Monate sind im langjährigen Mittel Juni, Juli und August hervorzuheben. Besonders niedrige Niederschlagsmengen entfielen auf die Monate Februar und April. <p>Großräumig betrachtet ist das Plangebiet dem Geest- und Bördenbereich zuzuordnen. Der Klimahaushalt dieser Region ist – im Vergleich zum nordwestlich angrenzenden küstennahen Raum – durch eine herabgesetzte Vermischung der Luftmassen, größere mittlere Temperaturschwankungen im Jahresgang mit höheren Sommermaxima, leicht verminderte Niederschlags-</p>

Schutzgut	aktueller Zustand: Beschreibung und Bewertung
	<p>mengen und das Auftreten reliefbedingter Klimabesonderheiten gekennzeichnet.</p> <p>Auf lokaler Ebene wird das Klima von dem kleinräumigen Wechsel landwirtschaftlicher Nutzflächen und versiegelter/ überbauter Bereiche und von dem hohen Gehölzanteil geprägt. Reliefbedingte klimatische Sonderstandorte (z.B. Mulden, exponierte Südhänge, Kuppenlagen) sind nicht vorhanden. Es ist anzunehmen, dass kaum bioklimatische Belastungssituationen (z.B. Smog) auftreten.</p> <p>Lokal begrenzte Auswirkungen auf die Luftqualität werden durch die Emissionen der größeren viehhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe verursacht. Diese liegen im südwestlichen Teil des Plangebietes sowie außerhalb des Geltungsbereiches (insbesondere an der K 234 und der Straße Holtstreek). Schadstoffemissionen aus Hausbrand und Verkehr sind aufgrund der geringen Siedlungsgröße sowie des begrenzten Verkehrsaufkommens nur von untergeordneter Relevanz.</p> <p>Im Landschaftsrahmenplan sind die Bürsteler Fuhren aufgrund der allgemeinen Klimaschutzfunktion von Waldflächen als wichtiger Bereich für das Schutzgut Klima/ Luft eingestuft. Auf lokaler Ebene (Landschaftsplan) wird dem Waldgebiet ebenfalls eine Funktion als Frischluft-/ Kaltluftentstehungsgebiet beigemessen.</p>
Landschaft	<p>Landschaftlich stellt sich der Bereich als kleinräumige Verflechtung von dörflichen Siedlungsstrukturen und Landwirtschaftsflächen der Geest dar.</p> <p>Die Bebauung von Bürstel ist vergleichsweise locker entlang der Straßenzüge angeordnet. Es handelt sich teils um landwirtschaftliche Hofstellen mit den zugehörigen Nebengebäuden und Betriebsflächen, teils um städtisch geprägte Wohnbebauung (Einfamilienhäuser). Dazwischen liegen in größerem Umfang Acker- und Grünlandflächen.</p> <p>Von besonderer Bedeutung sind die vielfach erhaltenen Obstwiesen. Teilweise sind sehr alte Obstgehölze vorhanden. Ebenfalls landschafts-/ Ortsbildprägend sind einzelne Wallhecken sowie einige markante Altbäume bzw. Altholzbestände. Oftmals handelt es sich um Eichen im Bereich der Hofstellen. Abschnittsweise werden die Bürsteler Straße sowie der Bassumer Weg von prägenden Baumreihen gesäumt.</p> <p>Mehrere der Gebäude weisen regionstypische Bauweisen auf und prägen damit ebenfalls den Charakter von Bürstel.</p> <p>Als Beeinträchtigungen sind einzelne Nadelholz-Anpflanzungen sowie einige untypische Gebäude zu nennen.</p> <p>Auch die von der Bahntrasse ausgehenden optischen und akustischen Beunruhigungen stellen eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar.</p> <p>Gemäß Landschaftsrahmenplan handelt es sich beim Plangebiet mit Ausnahme von Teilflächen im Norden (nördlich der Bürsteler Straße) um einen Ausschnitt einer charakteristischen Kulturlandschaft mit hoher Strukturvielfalt. Wertgebend sind die von Obstwiesen umgebene Ortschaft Bürstel und das reliefreiche, inzwischen von Kiefernaltholzbeständen und Nadelholzaufforstungen bewachsene, ehemalige Flugsanddünengebiet der Bürsteler Fuhren.</p>

Schutzgut	aktueller Zustand: Beschreibung und Bewertung
	<p>Auf lokaler Ebene (Landschaftsplan) sind markante Gehölzstreifen an der K 234 hervorgehoben. Als wichtiger Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind die Bürsteler Fuhren und außerhalb des Plangebietes angrenzende Geestbereiche mit hohem Gehölzanteil dargestellt.</p>
Mensch	<p>Das Plangebiet umfasst Teile der Ortslage von Bürstel. Entsprechend befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung eine Reihe von wohngenutzten Gebäuden.</p> <p>Die Wohnumfeldqualität ist von der dörflichen Siedlungslage beeinflusst. Hierdurch sind Beeinträchtigungen infolge von Geruchsemissionen gegeben. Als Quellen sind schwerpunktmäßig die größeren viehhaltenden Betriebe zu nennen, die vor allem im südwestlichen Teil der Ortslage angesiedelt sind. Kurzzeitig können Geruchsbelästigungen jedoch auch von den landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, namentlich bei Gülle-Aufbringung. Östlich des Plangebietes liegt ein Kompostierungswerk. Dieses liegt jedoch abgewandt von der Hauptwindrichtung. Immissionsschutzrechtliche Probleme sind in der Vergangenheit nicht aufgetreten.</p> <p>Als weitere Vorbelastungen sind die Lärmemissionen des im Süden des Plangebietes lokalisierten Gewerbebetriebes sowie der Bahnstrecke südlich des Plangebietes und der Kreisstraße K 234 im Norden zu nennen. Entsprechend den gutachtlichen Untersuchungen zur Lärmsituation verursacht der Gewerbebetrieb Geräuschemissionen, die deutlich unter den gewerbegebietstypischen Emissionskennwerten liegen. Zur Nachtzeit entstehen keine nennenswerten Geräuschemissionen.</p> <p>Die Verkehrslärm-Emissionen der durch das Plangebiet verlaufenden Kreisstraße K 234 (Bürsteler Straße) wurden in Vorbereitung der Planung überschlägig abgeschätzt. Die Berechnung ergab in einem Abstand von 23 m zur Fahrbahnmitte bei 50 km/h und einer angenommenen Höhendifferenz von 5,6 m Immissionswerte von 57,4 dB(A) tags und 48,6 dB(A) nachts. Eine zusätzliche Berechnung unter der Annahme einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h ergab Immissionswerte von 59,3 dB(A) tags und 50,5 dB(A) nachts.</p> <p>Neben den Wohnnutzungen sind in Bürstel auch Arbeitsstätten vorhanden. Es handelt sich um die landwirtschaftlichen Betriebe sowie um einzelne Gewerbebetriebe. Für die Arbeitsverhältnisse gelten die Ausführungen zur Wohnumfeldqualität sinngemäß.</p> <p>Als Teil der geesttypischen Kulturlandschaft eignet sich das Plangebiet für landschaftsgebundene Erholungsnutzungen.</p> <p>Diese Eignung kann im Plangebiet einerseits auf die landschafts- und ortsbildprägenden Strukturen (s. Schutzgut Landschaft) zurückgeführt werden, andererseits auf das vorhandene Straßennetz mit geringem Verkehrsaufkommen.</p> <p>Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg (1996) wird der betrachtete Raumausschnitt als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Es ist also eine besondere Bedeutung für Erholungsnutzungen anzunehmen. Das südöstlich der Bahntrasse gelegene Waldgebiet Bürsteler Fuh-</p>

Schutzgut	aktueller Zustand: Beschreibung und Bewertung
	ren ist als Vorranggebiet für ruhige Erholungsnutzungen ausgewiesen, so dass für diesen Bereich von einer herausragenden Bedeutung für Erholungsnutzungen auszugehen ist.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Kulturgüter sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude, Betriebs- und Verkehrsflächen, die landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Entwässerungsgräben zu nennen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Grundsatz von einem Fortbestehen der derzeitigen Nutzungsstrukturen und einem weitgehenden Erhalt des derzeitigen Umweltzustandes auszugehen.

Kleinräumig könnten innerhalb der Siedlungsflächen An-, Um- oder Neubauten erfolgen, sofern sie ohne Bebauungsplan genehmigungsfähig wären. Hierdurch würden ggf. Neuversiegelungen erfolgen, die sich nachteilig auf den Naturhaushalt auswirken würden. Beeinträchtigungen des Landschafts-/ Ortsbildes wären nur bei Verlust prägender Gehölze oder Bauwerke zu befürchten.

Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzflächen lässt sich ebenfalls nicht im Detail prognostizieren. Denkbar wären einerseits Nutzungsintensivierungen, beispielsweise Umbruch von Grünland oder Beseitigung von Streuobstwiesen, mit entsprechenden nachteiligen Folgen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Andererseits könnte es im Zuge des landwirtschaftlichen Strukturwandels auch zu Nutzungsextensivierung oder Flächenstilllegungen kommen. Eine Umwandlung von Ackerland in Grünland oder eine Extensivierung der Grünlandnutzung wäre beispielsweise als positiv für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen. Ein Brachfallen von Streuobstwiesen oder Grünland würde aufgrund von natürlichen Sukzessionsprozessen mittelfristig jedoch ebenfalls zu einem Verlust dieser landschaftstypischen Nutzungsformen führen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan umfasst folgende Festsetzungen:

- Dorfgebiete MD 1: Auf insgesamt 17.065 m² werden Dorfgebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Innerhalb dieser Dorfgebiete werden insgesamt acht überbaubare Flächen von jeweils 20 m x 20 m Größe definiert und so die Voraussetzungen für eine Neubebauung geschaffen. Im südlichsten Teilbereich ist innerhalb des Dorfgebietes weiterhin eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Dorfgebiete MD 2: Auf insgesamt 43.745 m² werden Dorfgebiete mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Es handelt sich um Bereiche mit bestehender Bebauung. Innerhalb dieser MD-Flächen werden in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude überbaubare Flächen festgesetzt, die auch Bestandserweiterungen ermöglichen.

- private Grünflächen: Auf insgesamt 27.595 m² werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft, Garten und Nebenanlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Bereiche sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 35 m² Größe zulässig. Auf Teilflächen werden darüber hinaus Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die bei Umsetzung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen werden nachfolgend tabellarisch aufgeführt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Da mit den Festsetzungen der MD 2-Gebiete keine Baumöglichkeiten geschaffen werden, die aktuell nicht bereits ohne Bebauungsplan genehmigungsfähig wären, werden diese als bestandsorientierte Festsetzungen eingestuft und bei der Beschreibung der Auswirkungen nicht weiter berücksichtigt. Entsprechendes gilt sinngemäß für die festgesetzten privaten Grünflächen, auf denen keine Pflanzgebote oder ähnliche Maßnahmen vorgegeben sind.

Schutzgut	zu erwartende Umweltauswirkungen und Beurteilung der Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Bei Realisierung der Planung ist innerhalb der MD1-Gebiete mit der Versiegelung und Überbauung von Grundflächen auf bis zu 0,51 ha zu rechnen. Hierdurch gehen die vorhandenen Biotopstrukturen verloren, die Grundflächen verlieren dauerhaft ihre Eignung als Lebensraum.</p> <p>Betroffen sind überwiegend Ackerflächen, teils auch artenarmes Extensivgrünland, ein Siedlungsgehölz und eine Feldhecke.</p> <p>Die dauerhaften Lebensraumverluste werden als erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes und somit als Eingriff in den Naturhaushalt eingestuft.</p> <p>Im Bereich der künftigen Garten- und unversiegelten Freiflächen innerhalb der MD1-Gebiete erfolgt eine Umgestaltung der Vegetationsstrukturen und nutzungsbedingt eine Veränderung der Lebensraumeignung. Für die bereits intensiv genutzten Ackerflächen wird dies nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet. Für die Grünlandfläche, das Siedlungsgehölz und die Wallhecke wird von einem Eingriff ausgegangen.</p> <p>Da die künftige Bebauung auf derzeit intensiv genutzten Flächen und in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Bebauung realisiert wird, wird davon ausgegangen, dass keine besonders stöempfindlichen Tierarten vorkommen, die bei Realisierung der Planung erheblich beeinträchtigt werden.</p>
Boden	<p>Mit den Neuversiegelungen im Umfang von maximal 0,51 ha gehen die vorhandenen Böden dauerhaft verloren. Die entsprechenden Grundflächen verlieren hiermit ihre Funktionen als Lebensraum und Lebensgrundlage, als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen, als Puffer-, Filter- und Stoffumwandlungsmedium sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Betroffen sind teils Plaggeneschböden von besonderer Bedeutung, teils Pseudogley-Podsolböden. Die versiegelungsbedingten Bodenverluste werden als erhebliche Beeinträchtigungen und somit als Eingriff in den Naturhaushalt beurteilt.</p> <p>Im Bereich der künftigen Garten- und unversiegelten Freiflächen innerhalb der MD1-Gebiete kann der Boden seine Funktionen im Naturhaushalt weiterhin erfüllen, so dass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert werden.</p>

Schutzgut	zu erwartende Umweltauswirkungen und Beurteilung der Erheblichkeit
Grundwasser	<p>Durch die Neuversiegelungen wird die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt und somit die Neubildungsrate des Grundwassers verringert.</p> <p>Da jedoch nur in begrenztem Umfang Flächen betroffen sind und da weiterhin eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken vorgesehen ist, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt erwartet.</p>
Oberflächen- gewässer	<p>Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Eingriffe in dieses Schutzgut vorbereiten.</p> <p>Allerdings verläuft randlich der Bürsteler Straße (K 234) auf der Nordseite abschnittsweise ein Graben. Es ist anzunehmen, dass für die Erschließung der zusätzlichen Baugrundstücke kleinräumige Verrohrungen dieses Grabens erforderlich werden. Hierdurch wird die Gewässerstruktur nachteilig verändert.</p>
Klima und Luft	<p>Nachteilige Auswirkungen auf den Klimahaushalt sind durch die Planung nicht zu erwarten, da keine großflächigen Versiegelungen und keine großvolumigen Baukörper ermöglicht werden.</p> <p>Durch die zukünftigen Nutzungen ist mit der Emission von Luftschadstoffen aus Hausbrand, Anliegerverkehr u.ä. zu rechnen. Unter Berücksichtigung des geringen Umfangs der zusätzlichen Baumöglichkeiten sowie vor dem Hintergrund der ubiquitären Vorbelastungen werden diese nicht als erheblich eingestuft.</p>
Landschaft	<p>Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Verdichtung baulicher Strukturen innerhalb der Siedlungslage von Bürstel sowie eine Ausdehnung der Siedlung in nordöstlicher Richtung. Hierdurch verändert sich der Übergangsbereich zwischen der Geestlandschaft und der bisher vorwiegend dörflich geprägten Siedlung.</p> <p>Landschaftstypische Obstbaumwiesen sind nicht betroffen, allerdings wird ein markantes Siedlungsgehölz überplant.</p> <p>Die Veränderungen im Übergangsbereich zwischen Geestlandschaft und Siedlungslage werden als erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bewertet.</p>
Mensch	<p>Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden Wohn- und Arbeitsnutzungen einher.</p> <p>Die Veränderungen des Landschaftsbildes verringern auch die Erholungseignung der Landschaft. Die Nutzung der Straßen und Wege für Erholungszwecke wird jedoch nicht eingeschränkt.</p> <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die von den umliegenden Nutzungen auf die geplanten Wohnnutzungen ausgehen, sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die geplante Wohnbebauung erhält entsprechend dem räumlichen Zusammenhang den Schutzanspruch eines Dorfgebietes. Die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz vor Lärm und Geruchsimmissionen werden eingehalten,</p>

Schutzgut	zu erwartende Umweltauswirkungen und Beurteilung der Erheblichkeit
	insbesondere durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen entlang der Kreisstraße K 234 (Bürsteler Straße).
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Kulturgüter sind von der Planung nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p> <p>Bei der Realisierung der zusätzlichen Wohnbebauung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft verloren. Für diese kann zumindest teilweise (Plaggenesche) von einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit ausgegangen werden.</p> <p>Darüber hinaus sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Sachgüter zu prognostizieren.</p>

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sichergestellt:

- Die überbaubaren Flächen innerhalb der MD1-Gebiete sind überwiegend so lokalisiert, dass keine besonders hochwertigen Biotopstrukturen überplant werden.
- Der zulässige Umfang an Neuversiegelungen wird durch die Größe der überbaubaren Flächen sowie die Festsetzungen der Grundflächenzahl innerhalb der MD1- und MD2-Gebiete begrenzt.
- Die überwiegend am Bestand orientierten Festsetzungen der MD2-Gebiete sowie der privaten Grünflächen verhindert nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Ortsbild-Charakter.
- Durch den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten, durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhen und in MD 1 auch der Gebäudelängen und der Wohneinheiten sowie durch die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung, Farbe der Dachziegeln, zu Dachausbauten und zu Grundstückseinfriedungen wird darauf hingewirkt, dass sich die neue Bebauung gut in das Ortsbild einfügt.
- Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken werden nachrichtlich als Schutzobjekte übernommen.
- Entlang der Kreisstraße K 234 (Bürsteler Straße) werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen jeweils die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße einzuhalten sind, um nachteilige Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten Nutzungen zu minimieren.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Planung werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sichergestellt:

- **Heckenpflanzung zur randlichen Eingrünung:** Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten und mit G 1 gekennzeichneten Flächen ist als randliche Eingrün-

nung der Teilbereiche 1 und 3 zur freien Landschaft hin eine dreireihige Heckenpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Um einen gestuften Bestandsaufbau zu erreichen, sind in den äußeren Reihen Sträucher, in der mittleren Reihe Bäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern innerhalb der äußeren Reihen darf 1,50 m nicht überschreiten, zwischen den Bäumen innerhalb der mittleren Reihen darf er 10,0 m nicht überschreiten.

Für die Pflanzung sind die Gehölzarten der aufgeführten Pflanzliste in den angegebenen Pflanzqualitäten zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste Heckenpflanzung			
Sträucher Pflanzqualität: Höhe mindestens 100 cm		Laubbäume Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder		

- **Obstwiesenpflanzungen:** Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit O 1 und O 2 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind Obstwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind über die Fläche verteilt 35 – 45 (O 1) bzw. 60 – 65 (O 2) hochstämmige Obstbäume regionstypischer Arten und Sorten anzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Flächen sind darüber hinaus mit einer standortgemäßen Wildwiesenmischung einzusäen und extensiv als Dauergrünland zu nutzen. Die Flächen sind ein- bis dreimalig im Jahr zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren.

- **Neuanlage einer Wallhecke:** Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit H 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine Wallhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Hierfür ist aus Bodenmaterial ein ca. 1 m hoher Wall mit einer Breite an der Sohle von 2,0 – 2,5 m und an der Krone von ca. 1,0 m aufzuschütten und leicht zu verdichten.

Der Wall ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind die Arten und Pflanzqualitäten der untenstehenden Pflanzliste zu verwenden. Der Anteil an Bäumen darf 20 % nicht unterschreiten. Die Pflanzabstände dürfen 2,0 m nicht unterschreiten.

Pro Baugrundstück darf die Wallhecke für eine Zufahrt von bis zu 6,0 m Breite unterbrochen werden.

Pflanzliste Wallhecke			
Sträucher Pflanzqualität: Höhe mindestens 100 cm		Laubbäume Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		

2.4.3 Gegenüberstellung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanzierung)

Wie in Kapitel 2.3 ausgeführt wurde, sind bei Realisierung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen stellen gemäß § 18 (1) BNatSchG einen Eingriff dar und sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Um festzustellen, inwieweit der Verpflichtung zum Ausgleich durch die in Kap. 2.4.2 beschriebenen plangebietsinternen Maßnahmen genüge getan ist, wird nachfolgend eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Osnabrücker Modell vorgenommen. Hierfür werden biotoptypenbezogene Flächenwerte ermittelt und zu einer Gesamtwertigkeit des Plangebietes zusammengefasst. Die Gesamtwertigkeit wird für den aktuellen Zustand auf Grundlage der Biotoptypenkartierung berechnet. Für den Planzustand wird sie anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans prognostiziert. Die Gegenüberstellung der Gesamtwertigkeiten im aktuellen Zustand und im Planzustand gibt Aufschluss über ggf. zusätzlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.

In die nachfolgende Eingriffsbilanzierung werden nur die eingriffs- und ausgleichsrelevanten Grundflächen eingestellt. Diese sind die Dorfgebiete MD1 sowie die privaten Grünflächen, soweit sie mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 bzw. Nr. 25 a BauGB belegt sind.

aktueller Zustand

Biotoptyp/ Nutzung	Flächengröße [m²]	Wertfaktor	Flächen- wertigkeit
Wallhecke (HW)	365	3,0	1.095,0
standortfremde Feldhecke (HFX)	145	1,3	188,5
artenarmes Extensivgrünland (GIE)	2.200	1,8	3.960,0
Acker auf Plaggenesch (AS)	10.625	1,2	12.750,0
sonstiger Acker (AS)	8.1195	0,8	6.556,0
Siedlungsgehölz (HSE)	1.900	2,4	4.560,0
gesamt	23.430		29.109,5

Planzustand

Biotoptyp/ Nutzung	Flächengröße [m²]	Wertfaktor	Flächen- wertigkeit
Dorfgebiet MD 1, davon:	17.065		
max. versiegelt	5.120	0	0
Gärten etc. auf Plaggenesch	4.725	1,2	5.670,0
Heckenpflanzung	220	1,8	396,0
sonstige Gärten	7.000	1,0	7.000,0
private Grünflächen, davon:	6.365		
Obstwiese auf Plaggenesch	2.170	2,9	6.293,0
sonstige Obstwiese	1.600	2,5	4.000,0
Heckenpflanzung auf Plaggenesch	1.275	2,2	2.805,0
Wallhecke	1.015	3,0	3.045,0
sonstige Heckenpflanzung	245	1,8	441,0
Grundstückszufahrten	60	0	0
gesamt	23.430		29.650,0

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten im aktuellen Zustand und im Planzustand zeigt, dass die Eingriffsfolgen durch die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden können. Externe Maßnahmen zur Kompensation werden nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan mit AF gekennzeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 (1a) BauGB als Sammelausgleichsflächen den privaten Grundstücken MD 1 zugeordnet. Zur Festlegung der Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung sind die Regelungen der Satzung gemäß § 135 c BauGB der Gemeinde Ganderkesee entsprechend anzuwenden.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Vorbereitung der Planung wurden verschiedene Varianten hinsichtlich Anzahl und Lage der Baufelder in den MD1-Gebieten sowie hinsichtlich der Grünflächen-Festsetzungen geprüft:

- Mit der Erhöhung der Zahl der Baufelder von sieben auf acht werden die nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild verstärkt. Die zu erwartenden Neuversiegelungen werden umfangreicher, ein Siedlungsgehölz mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für das Ortsbild geht verloren. Die Zahl der Baufelder entspricht allerdings dem örtlichen Bedarf.
- Zu einem frühen Planungsstand war das MD1-Gebiet im Teilbereich 2 kleiner und die Baufelder waren anders lokalisiert: Das nördliche Baufeld war weiter westlich lokalisiert, das südliche Baufeld weiter nördlich. Südlich des MD1-Gebietes war eine private Grünfläche festgesetzt. In dieser Planungsvariante konnten nachteilige Auswirkungen auf die randlich vorhandene Wallhecke vermieden werden, da diese innerhalb der privaten Grünfläche lag.
- Zu dem frühen Planungsstand waren die randlichen Pflanzstreifen im Teilbereich 1 durchgängig auf 10 m Breite festgesetzt und räumlich z.T. anders abgegrenzt. Zum gegenwärtigen Planungsstand erfolgte in den nördlichen Abschnitten eine Reduzierung auf 5 m Breite. Hierdurch wurde die Flächengröße der privaten Grünflächen insgesamt reduziert. Für eine dreireihige Heckenpflanzung sind jedoch auch 5 m breite Pflanzstreifen ausreichend, zumal die Baufelder einen deutlichen Abstand zu den Pflanzstreifen einhalten.
- Zunächst war nur die Anlage einer Obstwiese in Teilbereich 2 vorgesehen. Da mit den oben beschriebenen Änderungen ein erhöhter Ausgleichsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung resultiert, wurden eine zweite Obstwiesen-Neuanlage im Teilbereich 1 sowie die Anlage der Wallhecke in Teilbereich 2 festgesetzt. Hiermit gehen positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einher.

Sofern im weiteren Verfahren zusätzliche Planungsvarianten geprüft werden, werden diese ergänzt.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 2004) im November 2004
- Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Kompensationsmodell des Landkreis Osnabrück (1997)

Weiterhin wurden folgende Unterlagen ausgewertet:

- Landkreis Oldenburg: Landschaftsrahmenplan. 1995
- Gemeinde Ganderkesee: Landschaftsplan. 1993
- NLFb: Böden in Niedersachsen. Digitale Bodenkarte BÜK 50. CD-ROM 1997

- Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Emissionsbericht zum Bebauungsplan Nr. 213 „Bürstel – Bürsteler Weg/ Bassumer Weg“ in der Gemeinde Ganderkesee, Ortsteil Bürstel. 2006
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Bebaubarkeit von Flurstücken im Bereich Bürstel, Ortsteil Ganderkesee – Immissionsbewertung Landwirtschaft. 2006
- Deutscher Wetterdienst: Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland – Teil 1. Offenbach am Main 1999
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/ 1999

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

- In den ausgewerteten Unterlagen finden sich widersprüchliche Angaben zu den Bodenverhältnissen im östlichen Abschnitt des Teilbereiches 1. Laut Bodenübersichtskarte stehen hier großflächig Pseudogley-Plaggenesch-Böden an. Im Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee sind Plaggenesche zwar als wichtige Böden beschrieben, in der Kartendarstellung ist der Nordosten des Plangebietes jedoch nicht als wichtiger Bereich gekennzeichnet. Aus Vorsorgegründen wurde im Umweltbericht und bei der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung davon ausgegangen, dass die besonderen Wertigkeiten der Eschböden vorliegen.

Weitere relevante Schwierigkeiten traten nicht auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Während der geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben den zuständigen Behörden gemeldet.
- Während der geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende Hinweise auf Altablagerungen werden der Unteren Abfallbehörde gemeldet.
- Drei bis fünf Jahre nach Realisierung der Planung erfolgt während der Vegetationsperiode eine Geländebegehung. Hierbei wird in Abgleich mit der derzeitigen Bestandsbeschreibung (insbesondere Biotoptypenkartierung) und mit den prognostizierten Auswirkungen der Planung geprüft, ob augenscheinlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planung verursacht wurden, die nicht prognostiziert wurden. Zudem wird geprüft, in welchem Zustand sich die vorgenommenen Pflanzmaßnahmen (Heckenpflanzungen, Obstwiesen, Wallhecke) befinden.

Die Ergebnisse der Monitoring-Maßnahmen werden dokumentiert und zur Einsicht bereitgehalten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 213 „Bürsteler Straße/ Bassumer Weg“ bereitet die Gemeinde Ganderkesee die maßvolle nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Bürstel vor und sichert zugleich die bestehenden Bebauungsstrukturen (einschließlich Anbau- und Umbaupotenzial) und die prägenden Grünflächen. Zu diesem Zweck werden in drei Teilbereichen von zusammen 8,84 ha Größe Dorfgebiete und private Grünflächen festgesetzt.

Im gegenwärtigen Zustand stellt sich das Plangebiet als Nebeneinander von bebauten Grundstücken sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen dar. Die Bebauung ist überwiegend dörflich geprägt, insbesondere im westlichen Teil sind noch aktive landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Im südlichen Teilbereich ist ein Gewerbebetrieb gelegen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden teils als Acker, teils als Intensivgrünland genutzt. Auf mehreren Grünlandparzellen sind lockere Obstbaumbestände vorhanden. Weitere prägende Strukturen sind eine Wallhecke, sowie mehrere markante Altbaumbestände (überwiegend Eichen). Es sind einzelne straßenbegleitende Gräben vorhanden.

Den Ackerflächen im Nordosten des Plangebietes wird als Pseudogley-Plaggenesche eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden beigemessen.

Klimaökologisch zählt das Plangebiet zum Geest- und Bördenbereich, in dem bioklimatische Belastungssituationen selten sind.

Als Teil der geesttypischen Kulturlandschaft eignet sich das Plangebiet für landschaftsgebundene Erholungsnutzungen.

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung finden sich Wohnnutzungen. Die Wohnumfeldqualität ist durch Geruchsbelastungen (insbesondere aus der landwirtschaftlichen Viehhaltung) sowie durch Lärmimmissionen vom im südlichen Teilbereich gelegenen Gewerbebetrieb vorbelastet. Diese Vorbelastungen erreichen jedoch kein erhebliches Ausmaß.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und Erschließungseinrichtungen sowie die landwirtschaftlichen Nutzflächen und Entwässerungsgräben zu nennen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Grundsatz von einem Fortbestehen der derzeitigen Nutzungsstrukturen und einem weitgehenden Erhalt des derzeitigen Umweltzustandes auszugehen.

Bei Durchführung der Planung werden in den MD1-Gebieten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Landschaftsbild sowie sonstige Sachgüter vorbereitet. Diese sind insbesondere auf die zu erwartenden Neuversiegelungen und auf die Verluste von Biotopstrukturen zurückzuführen.

Zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen werden bestimmte Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen, wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad begrenzt und werden verschiedene Vorgaben zur Einpassung der zusätzlichen Bebauung in das Ortsbild gemacht. Zudem werden die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken nachrichtlich als Schutzobjekte übernommen.

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen werden Heckenpflanzungen zur randlichen Eingrünung vorgenommen sowie eine Wallhecke und zwei Obstwiesen neu angelegt.

In Vorbereitung der Planung wurden Alternativen hinsichtlich der Anzahl und Lage der neuen Baufelder sowie hinsichtlich der Grünflächen-Festsetzungen geprüft.

Zur Erarbeitung des Umweltberichtes wurden Standardmethoden angewendet und vorliegende Unterlagen zum Plangebiet ausgewertet. Schwierigkeiten ergaben sich hinsichtlich

der Beurteilung der Bodenverhältnisse, da hierzu unterschiedliche Angaben vorlagen. Aus Vorsorgegründen wurde von der höheren Wertigkeit ausgegangen.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen werden bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sowie Hinweise auf Altablagerungen den zuständigen Behörden gemeldet. Weiterhin wird nach Realisierung der Planung eine Geländebegehung durchgeführt, um ggf. unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Planung zu dokumentieren.



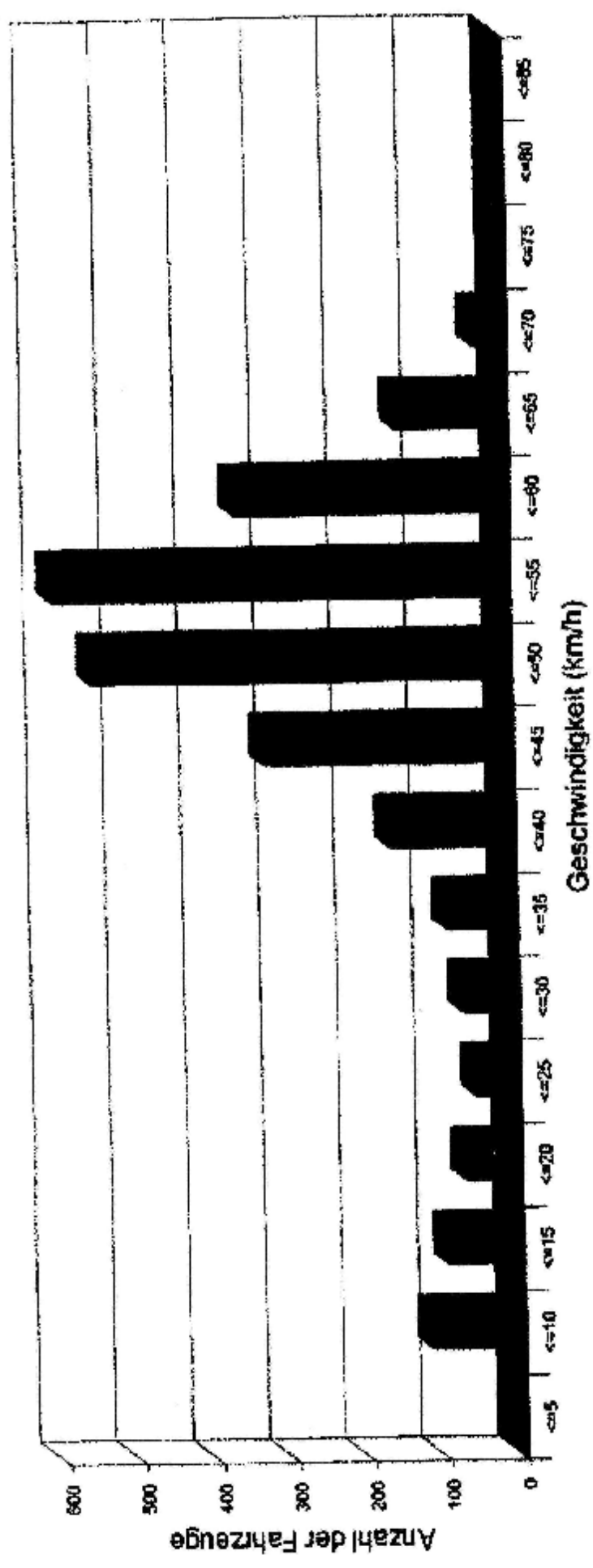
Anlagen



Ganderkese
... ein neuer an möglichkeit

Gemeinde Ganderkese
Die Bürgermeisterin

Bürsteler Straße (Höhe Bassumer Weg), Fahrtrichtung beidseitig, 100 km/h Beschränkung



Statistik

Zeitraum:

Dienstag, 16. Januar 2007, 14:49 Uhr bis Donnerstag, 18. Januar 2007, 07:58 Uhr

Geschwindigkeitsübersetzung: 0 %
Durchschnittl. Abstand: 1,1 sec/Prov.
Kolonnenverkehr: 21 %
OTV: 1525
Schwerverkehrsanteil: 13 %

	Anzahl +	%	Anzahl -	%	Gesamt	%	V15 +	Vd +	V85 + Vmax +	V15 -	V85 -	Vmax -
Bürgerstr.	301	26,5	239	18,2	540	20,7	35	45	56	75	9	30
1,1 sec/Prov.	765	67,9	972	65,8	1737	65,4	45	51	58	73	41	49
21 %	68	5,1	152	10,3	210	8	30	39	48	52	12	33
OTV	13	1,1	114	7,7	127	4,9	38	43	46	53	13	27
Schwerverkehrsanteil:	1137	43,6	1477	56,5	2614	100	42	49	57	75	20	43

SIERZEGA

I M M I S S I O N S - E R M I T T L U N G

Gemeinde Ganderkesee
Bebauungsplan Nr. 213
Bürsteler Straße

Grundlagen

KFZ - Aufkommen/24Std.	: 1830
LKW - Anteil (Tag)	: 13%
LKW - Anteil (Nacht)	: 13%
Strassenneigung	: 0 %
Strassenoberflaeche	: nicht geriff. Gussasph.
zul. Geschwindigkeit	: 50 Km/h
Entfernung zur Ampel	: entfaellt
Strassenhaelfte	: nicht relevant
Entfernung	: 23 m
Hoehendifferenz	: 5.6 m
Tiefe des Bewuchses	: entfaellt
Bewuchsdichte	: entfaellt
Mehrfachreflexion	: liegt nicht vor
Einfachreflexion	: liegt nicht vor

Korrekturwerte

Strassenneigung	: 0.0+ dB(A)
Geschwindigkeit (Tag)	: 3.9- dB(A)
Geschwindigkeit (Nacht)	: 3.9- dB(A)
Ampelzuschlag	: 0.0+ dB(A)
Strassenoberflaeche	: 0.0+ dB(A)

KFZ/Std. (dB/A) : 110 => 56.9/Tag # 15 => 48.2/Nacht

Korrekturwerte

Ls	: 0.4+ dB(A)
L 1/2	: 0.0+ dB(A)

Mittelungspegel : 57.4 dB(A)/Tag # 48.6 dB(A)/Nacht

I M M I S S I O N S - E R M I T T L U N G

Gemeinde Ganderkesee
Bebauungsplan Nr. 213
Bürsteler Straße

Grundlagen

KFZ - Aufkommen/24Std.	: 1830
LKW - Anteil (Tag)	: 13%
LKW - Anteil (Nacht)	: 13%
Strassenneigung	: 0 %
Strassenoberflaeche	: nicht geriff. Gussasph.
zul. Geschwindigkeit	: 70 Km/h
Entfernung zur Ampel	: entfaellt
Strassenhaelfte	: nicht relevant
Entfernung	: 23 m
Hoehendifferenz	: 5.6 m
Tiefe des Bewuchses	: entfaellt
Bewuchsdichte	: entfaellt
Mehrfachreflexion	: liegt nicht vor
Einfachreflexion	: liegt nicht vor

Korrekturwerte

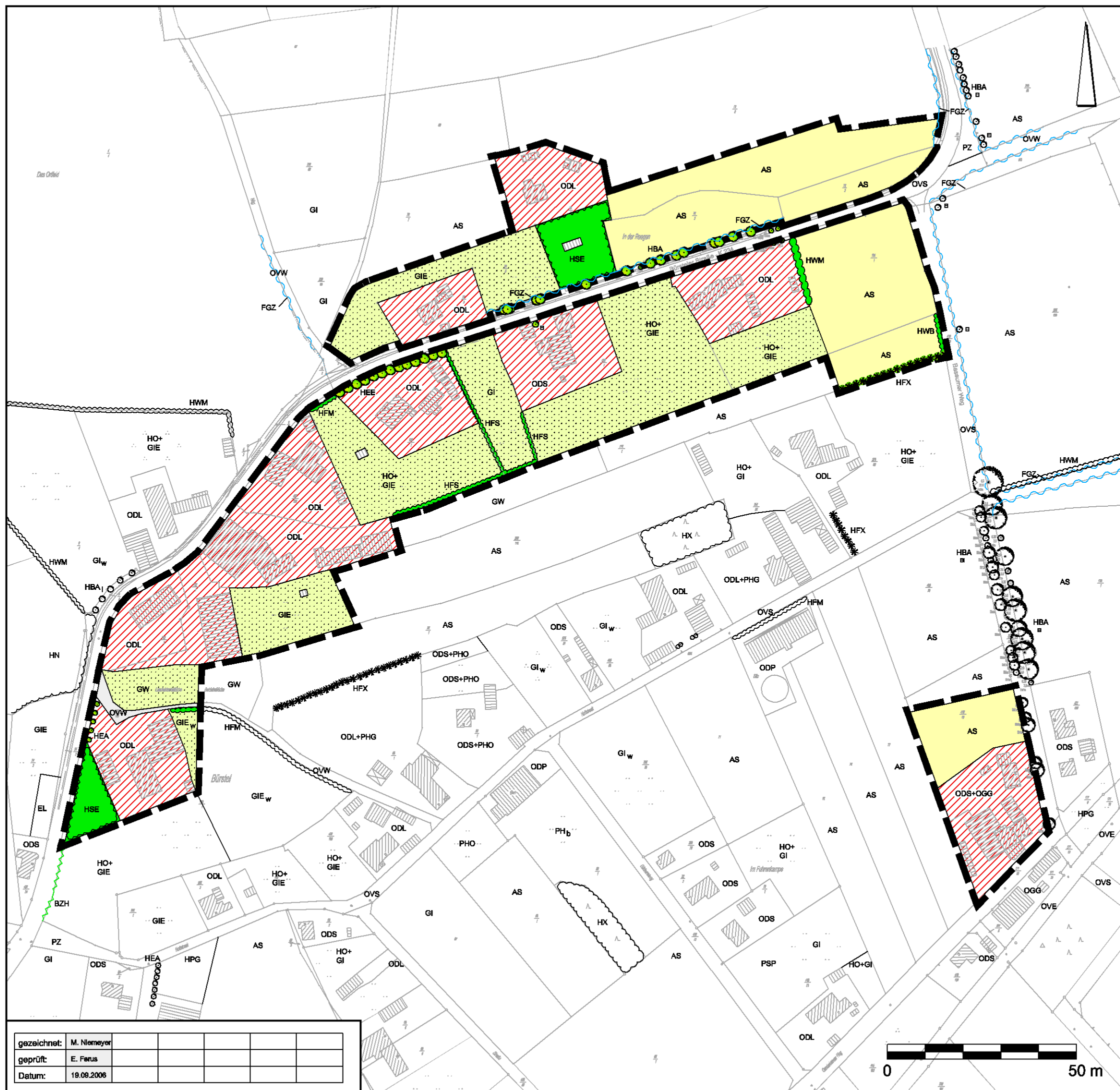
Strassenneigung	: 0.0+ dB(A)
Geschwindigkeit (Tag)	: 2.0- dB(A)
Geschwindigkeit (Nacht)	: 2.0- dB(A)
Ampelzuschlag	: 0.0+ dB(A)
Strassenoberflaeche	: 0.0+ dB(A)

KFZ/Std. (dB/A) : 110 => 58.8/Tag # 15 => 50.1/Nacht

Korrekturwerte

Ls : 0.4+ dB(A)
L 1/2 : 0.0+ dB(A)

Mittelungspegel : 59.3 dB(A)/Tag # 50.5 dB(A)/Nacht



Legende:

Gebüsch- und Kleingehölze

HWM	Baum-Strauch-Wallhecke
HWB	Baum-Wallhecke
HFS	Strauchhecke
HFM	Strauch-Baumhecke
HFX	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen
HN	Naturnahes Feldgehölz
HX	Standortfremdes Feldgehölz
HBA	Baumreihe, Allee
HO	Obstwiese
HPG	Standortgerechte Gehölzpflanzung

Binnengewässer

FGZ	Graben
-----	--------

Landwirtschaftliche Biotoptypen

AS	Sandacker
GI	Artenarmes Intensivgrünland
GIE	Artenarmes Extensivgrünland Zusatzcode w: beweidet
GW	Sonstige Weidefläche
EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche

Siedlungsbiotope

BZH	Zierhecke
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Arten
HEA	Baumreihe des Siedlungsbereichs
HEE	Baumbestand des Siedlungsbereichs
PH	Hausgarten Zusatzcode b: brachliegend
PHO	Obst- und Gemüsegarten
PHG	Hausgarten mit Großbäumen
PSP	Spielplatz
PZ	Sonstige Grünanlage
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet
ODS	Verstädtertes Dorfgebiet Zusatzcode r: verfallend, Ruine
ODP	Landwirtschaftliche Produktionsanlage
OGG	Gewerbegebiet
OVS	Straße
OVE	Bahnanlage
OVW	Weg

Sonstiges

	Grenze des Geltungsbereiches
--	------------------------------

Gehölzarten

Bi	Birke
Ei	Eiche

GEMEINDE GANDERKESEE

Landkreis Oldenburg

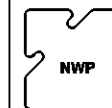
Bebauungsplan Nr. 213

"Büster- Büster Straße/ Bassumer Weg"

Abbildung: Biotoptypen und Nutzungen

Stand: 25. Januar 2007

Maßstab: 1 : 2.500



NWP Planungsgesellschaft mbH - Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 - 26121 Oldenburg
Postfach 3867 - 26028 Oldenburg
Telefon 0441/87174-0
email: info@nwp-ol.de
Telefax 0441 - 87174-73
www.nwp-ol.de

gezeichnet:	M. Niemeyer				
geprüft:	E. Ferus				
Datum:	19.09.2006				