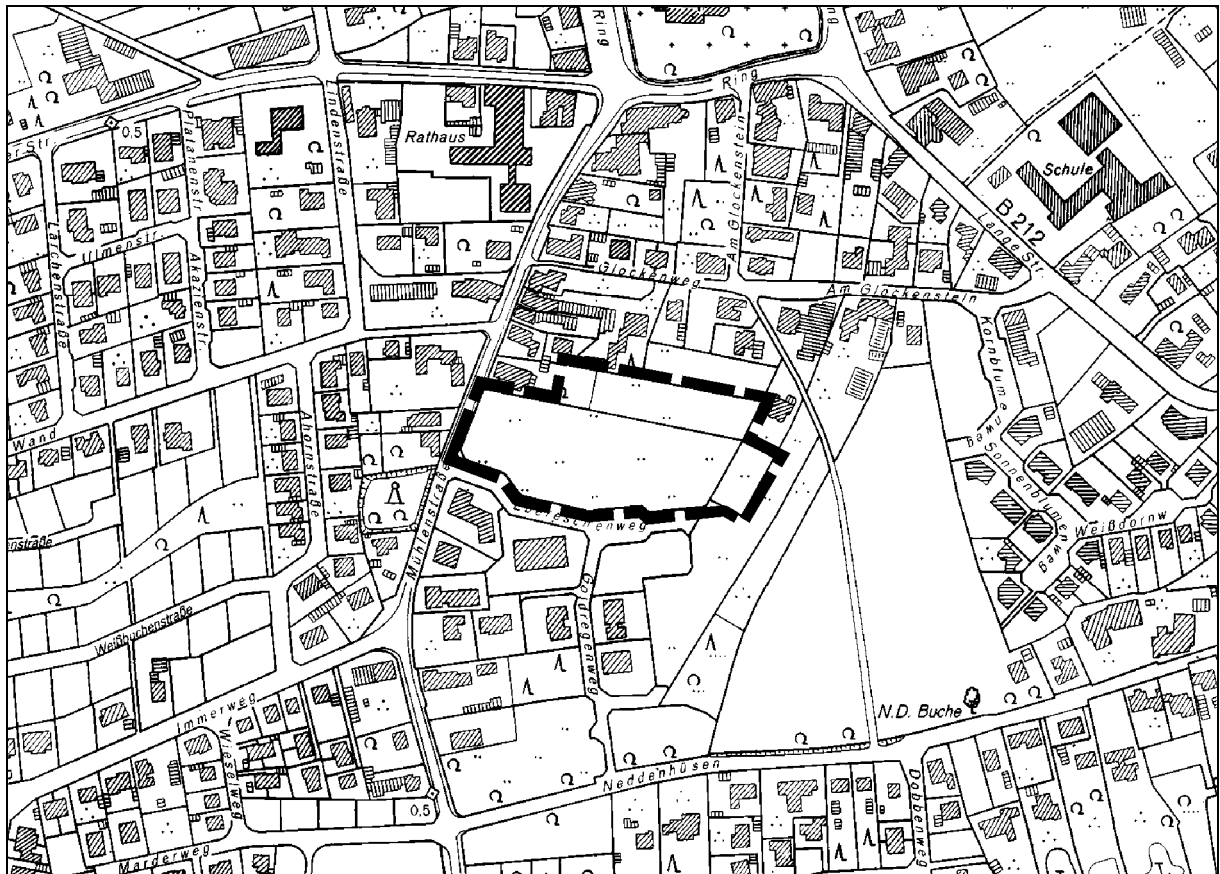


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 155 "Gelände östlich der Mühlenstraße"

1. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

INHALTSÜBERSICHT**Seite**

A	ALLGEMEINER TEIL.....	3
	A.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
	A.2 Örtliche Situation.....	3
	A.3 Planungsvorgaben.....	4
B	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
	B.1 Bauliche Nutzung	6
	B.2 Verkehr	8
	B.3 Immissionsschutz	8
	B.4 Natur und Landschaft	10
	B.5 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur	11
C	UMWELTBERICHT	13
	C.1 Einleitung	13
	C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
	C.3 Zusätzliche Angaben	24
D	DATEN	26
	D.1 Städtebauliche Werte	26
	D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen.....	26
	D.3 Verfahrensvermerke.....	26

Anhang

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der südlichen Ortsmitte von Ganderkesee befindet sich eine brachliegende Fläche, die an unbebaute Weideflächen angrenzt. Es handelt sich hierbei um das Gelände der ehemaligen Engelbartschen Mühle an der Mühlenstraße. Die Gebäude wurden vor einiger Zeit abgetragen, einige befestigte Flächen befinden sich noch im Einmündungsbereich des Ebereschenweges in die Mühlenstraße. Für diese zentral im Siedlungsgefüge liegende Fläche hatte die Gemeinde in den 90er Jahren ein städtebauliches Konzept entwickelt und über einen Bebauungsplan abgesichert. Ziel der Planung war die attraktive innerörtliche Lage für Wohnzwecke zu nutzen und dabei den Übergang zu den benachbarten Freiflächen hervor zu heben. Als städtebauliche Besonderheit in diesem Wohngebiet war die Bebauung mit vier sog. Punkthäusern in dreigeschossiger Bauweise vorgesehen. Im Laufe der Zeit stellte sich allerdings heraus, dass ein solches Konzept am Immobilienmarkt von Ganderkesee nicht zu realisieren war. Die Gemeinde war daher bereit, ein überarbeitetes Wohnkonzept für dieses Gebiet in ihre Planung aufzunehmen.

Die innerörtliche Lage soll weiterhin dem Wohnen vorbehalten bleiben, aber hier auch alten und/oder pflegebedürftigen Personen dienen. Es wurde ein Konzept mit verschiedenen Betreuungsmodellen entwickelt, so dass in der Gemeinde ein breiteres Spektrum an Wohn- und Pflegemöglichkeiten für Senioren angeboten werden kann. Ergänzt werden soll der Aspekt des Wohnens durch Dienstleistungen, die von Senioren nachgefragt werden. Dazu wird eine gewerbliche Nutzung an der Mühlenstraße an die dort vorhandene gemischte Struktur angegliedert; aber auch im Wohngebiet sollen Serviceeinrichtungen entstehen können.

Die Bebauung soll in mehreren Gebäudekomplexen erfolgen, für die daher die überbaubaren Flächen neu zu planen und festzusetzen waren. Statt der einzelnen eher vertikal orientierten Bebauung soll nun eine Bebauung in 1– bis 2-geschossiger Bauweise erfolgen. Die Grünflächen werden nun nicht ausdrücklich am südlichen Gebietsrand festgesetzt, sondern werden sich zwischen den Gebäuden als Grünzonen zum Spazieren und Verweilen der Bewohner erstrecken.

Um diese geänderte Zielsetzung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

A.2 ÖRTLICHE SITUATION

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 befindet sich in der Ortsmitte von Ganderkesee östlich der Mühlenstraße und nördlich des Ebereschenweges. Das ebene Gelände ist unbebaut und stellt den südlichen Bereich des Ortskernes im Übergang zu dem von Wohnbebauung dominierten weiteren Ortsgebiet dar. Nördlich des Plangebietes an der Mühlenstraße beginnt in dichter baulicher Abfolge die gemischte Nutzung des Ortskernes. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich mehrgeschossiger Wohnungsbau, während östlich noch unbebaute Grünlandflächen liegen.

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

A.3 PLANUNGSVORGABEN

A.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

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

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

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 1978 der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit wirksamen Fassung enthält für den Änderungsbereich die Darstellung von Wohnbaufläche. Der Geltungsbereich ist Teil einer größeren, zusammenhängenden Wohnbauflächendarstellung, die an die Darstellung gemischter Bauflächen im Ortszentrum angrenzt. Auf der Fläche wurde ein Standort gekennzeichnet, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes an der Mühlenstraße sowie von Allgemeinen Wohngebieten kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt werden. Die Festsetzung des Mischgebietes an der Mühlenstraße steht den Grundzügen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht entgegen, da es sich hier um die Fortentwicklung der nördlichen gemischten Nutzung auf einem weiteren Grundstück handelt, auch wenn im FNP am konkreten Standort eine Wohnbauflächendarstellung vorliegt.

A.3.3 Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 155 wurde im Juni 1995 als Satzung beschlossen. Er umfasst zwei Teilbereiche. Der Teilbereich A befindet sich in der Ortslage an der Mühlenstraße und hat eine Fläche von 3,4 ha. Er wird im Westen von der Mühlenstraße, im Süden vom Ebereschenweg, im Osten von den Flurstücksgrenzen 284 und 276/1 begrenzt. Im Norden umfasst der Teilbereich den Glockenweg mit einer nördlich daran anschließenden Bauzeile (teilweise). Ziel der Planung war die planungsrechtliche Absicherung bestehender Nutzungen sowie eine weitere Siedlungsentwicklung, die die Vorzüge des zentrumsnahen Wohnens mit der Lage im Grünen vereinen sollte.

Als Art der Nutzung wurden in den nördlichen überwiegend bebauten Bereichen Mischgebiete (MI) und im Süden auf unbebauten Flächen Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Es wurde überwiegend eine GRZ von 0,4 und für eine zweigeschossige Bebauung eine GFZ von 0,8 vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde für den neu zu bebauenden Bereich teilweise mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit, neben bebauten Bereichen mit möglicher Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die überbaubaren Flächen in den bereits bebauten Flächen umfassten den Bestand, für noch zu bebauenden Flächen wurden schmalere Bauflächen für Doppelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser in Zeilen festgesetzt. Als besonderes städtebauliches Gestaltungselement fallen vier quadratische, überbaubare Flächen von relativ geringer Größe (15 x 15 m) auf, auf denen eine dreigeschossige Wohnbebauung zu realisieren war (sog. Punkthäuser). Das Plangebiet schloss im Süden mit Grünflächen ab. Die Erschließung erfolgte, soweit nicht über vorhandene Straßen möglich, durch eine Planstraße von Süden, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollte. Darin waren Stellplätze, Bäume und eine Wendeanlage geplant.

Zu dem Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften über Dachformen, -farben sowie Gebäudegliederungen erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Änderungsbereich nicht übernommen; die Satzung wird für den Geltungsbereich der Änderung aufgehoben. Dies geschieht, da der Planung nun ein anderes städtebauliches Konzept zugrunde liegt, in dem niedrigere Baukörper mit größerer Grundfläche dominieren. Es bieten sich den Objektplanern also wesentlich andere Baumöglichkeiten. Diese Gestaltungsspielräume sollen auch nicht durch örtliche Bauvorschriften eingeengt werden.

Etwa die südliche Hälfte des Teilbereiches A, nämlich die unbebauten Flächen, wird nun durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes überplant.

Bei dem zweiten Teilbereich (Teilbereich B) handelt es sich um eine Fläche südwestlich des Ortskernes in der Flur 48 auf dem Flurstück 239/41, wo Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die im Teilbereich A durch die Bautätigkeiten zu erwarten sind, durchgeführt wurden.

B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 BAULICHE NUTZUNG

Der Bebauungsplanänderung liegt ein Nutzungskonzept für verschiedene Wohnformen speziell für ältere Menschen aber auch für Bewohner jeglichen Alters zugrunde. Das Konzept sieht auch ein Angebot an Handel und Dienstleistung vor, für das an der Mühlenstraße ein Bereich im Übergang zu Ortsmitte genutzt werden kann und in der Gebietsmitte ein Angebot, das unmittelbar den Bewohnern im Gebiet zu gute kommen kann.

Das Plangebiet wird wegen der differenzierten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in verschiedene Allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet aufgeteilt.

Auf die Entwicklung der Bauhöhen wird durch die Änderungsplanung besonderer Einfluss genommen, was aufgrund der bisherigen Festsetzungen nicht der Fall war. Damit wird sichergestellt, dass ein harmonischer Übergang von der älteren Bebauung der Ortsmitte, die sich als eher niedrig (ein bis zwei Geschosse, ausgebauter Dachgeschoss) darstellt, zu den neueren Gebäuden mit Geschosswohnungsbau am Eberescheweg erfolgt.

Der Nutzungskatalog für alle festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird so eingeschränkt, dass dem Standort unangemessene Nutzungen ausgeschlossen werden, die sonst ausnahmsweise zulässig wären. Dies sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Die Lage im Siedlungsgefüge sowie die Erschließungsfunktion des Eberescheweges bieten keinen geeigneten Standort für eine Tankstellennutzung. Die oft sehr flächenextensive Nutzung durch Gärtnereibetriebe wird ausgeschlossen, um die bauliche Innenentwicklung zu wohnbaulichen Zwecken nicht zu gefährden.

B.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA1

WA 1	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	ED
GH 9,5m	2 Wo

Die Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete 1 sind nur geringfügig von der Änderungsplanung betroffen, da es bei einer einzeiligen Wohnbebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen bleibt. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches wird in zwei Bauzeilen die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zugelassen, in denen je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung eingerichtet werden kann. Entsprechend der bisherigen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 155 soll hier die Möglichkeit geboten werden, zentrumsnah zu wohnen. Diese Bauzeilen sind direkt benachbart zu dem nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes, der hier auf einer ebenfalls bislang nicht bebauten Fläche eine ebensolche Möglichkeit bietet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen weitgehend den Festsetzungen dieses nördlich angrenzenden Bereiches und wurden gegenüber den bisherigen Festsetzungen bezüglich der möglichen Bauformen gelockert, da nun neben Doppelhäusern auch Einzelhäuser zulässig sind. Auf relativ schmalen Baufenstern mit einer Tiefe von 12 m wird eine höchstens zweigeschossige Bebauung ermöglicht, die jedoch nicht höher als 9,5 m sein darf, um sich der nördlichen Nachbarschaft anzupassen. Es wird eine

offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind.

B.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2 -5

Durch die nun geänderten Festsetzungen im WA 2 - 5 wird die geänderte städtebauliche Zielsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, in dem die ursprünglich geplante bauliche Erscheinung von vier einzelnen Punkthäusern in dreigeschossiger Bauweise aufgegeben wird. Statt der eng definierten überbaubaren Flächen für einzelne hohe Baukörper werden nun größere Baufenster festgesetzt, auf denen flachere Baukörper entstehen sollen.

WA 2	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	
GH 9,5m	

Für die angestrebte Nutzung des sog. betreuten Wohnens im WA 2 bieten sich so bessere Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. So ist die zweigeschossige Bebauung möglich, wobei das Gebäude nicht höher als 9,5 m errichtet werden darf. Vom Nutzungskonzept ist dieser Bereich den benachbarten Einrichtungen für stärker pflegebedürftige Personen angegliedert, wobei jedoch der Aspekt des möglichst eigenständigen Wohnens im Vordergrund steht.

WA 3	I
GRZ 0,4	
o	
GH 7,0m	

Vorgesehen ist die Aufteilung der zentralen Fläche in Bereiche, die sich auch durch ihre bauliche Erscheinung unterscheiden werden. Im WA 3 soll für die stärker pflegebedürftigen Menschen ein eingeschossiger Baukörper errichtet werden. Ein größerer Bedarf an Wohnmöglichkeiten für alte Menschen mit unterschiedlichen Pflegeerfordernissen kann durch Wohnhäuser im WA 4 abgedeckt werden, denn dort ist eine Nutzung in zwei Vollgeschossen möglich. Teile des Dachgeschosses können ebenfalls genutzt werden. Von der baulichen Erscheinung wird hier ein Gegengewicht zu den südlich benachbarten Gebäuden des Geschosswohnungsbaus geschaffen.

WA 4 WA 5	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	
GH11,0m	

Im WA 5 sind auch Serviceeinrichtungen, die zur Betreuung der älteren und/oder pflegebedürftigen Menschen erforderlich sind, geplant. Diese können im Allgemeinen Wohngebiet als Räume für freie Berufe, nicht störende Handwerksbetriebe oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Da diese Servicemöglichkeiten wesentlicher Bestandteil des Wohn- und Nutzungskonzeptes zur Unterstützung der älteren Bewohner im Plangebiet sind, wird die Nutzung durch nicht störende Gewerbebetriebe im WA 5 nicht nur ausnahmsweise, sondern regelmäßig zugelassen.

B.1.3 Mischgebiet MI

MI	II
GRZ 0,6	GFZ 1,0
o	
GH11,0m	

Die Mühlenstraße zeichnet sich insbesondere auf der Ostseite durch eine belebte, gemischte innerörtliche Nutzung in verhältnismäßig dichter Bauweise aus. Diese Nutzungsvielfalt soll bis zum Ebereschenweg verlängert werden, in dem auf dem noch unbebauten Grundstück weiterhin die Möglichkeiten einer gemischten Nutzung gegeben werden. Zu der bisher geltenden Festsetzung unterscheidet sich die Änderungsplanung durch die Möglichkeit einer vollen Zweigeschossigkeit des Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss. Gegenüber den benachbarten Wohngebieten wird eine größere bauliche Dichte zugelassen, die

sich am Baubestand an der Mühlenstraße orientiert. Es sollen hier Angebote von Handel und Dienstleistung untergebracht werden, bei denen die Nähe zu den Pflegeeinrichtungen bzw. der im Gebiet lebenden älteren Bevölkerung von Vorteil ist.

B.2 VERKEHR

Für die Allgemeinen Wohngebiete erfolgt die Erschließung vom Ebereschenweg und über die Planstraße, die mit einer Wendeanlage versehen wird, so dass dort Müllfahrzeuge gefahrlos wenden können. Von der Wendeanlage werden die nördlichen Bauzeilen jeweils durch schmalere Stichwege erschlossen, die nach Westen nur als private Zufahrt ausgebildet wird. Das Mischgebiet an der Mühlenstraße kann von dort erschlossen werden.

Für die WA 2-5 sind kleinere Stellplatzanlagen mit Zufahrt geplant. Für Stellplätze im öffentlichen Straßenraum bietet sich Platz neben der Wendeanlage.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Gebiet auch vom Ebereschenweg und von der Mühlenstraße über ein verzweigtes Wegesystem zwischen den Gebäuden zu erreichen, das allerdings nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird, sondern sich nach der Objektplanung richtet.

Alle vorhandenen Straßen, die zur Erschließung des Gebietes dienen, verfügen über einen ausreichenden Ausbauzustand, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

B.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde für die Mühlenstraße eine Schallberechnung nach RLS 90 (Richtlinie für Lärmschutz an Straßen) mit folgenden Eingangsdaten mit dem Berechnungsprogramm SoundPLAN 6.3 durchgeführt:

- Kreisstraße
- zulässige Geschwindigkeit 50 km/h für alle Fahrzeuge
- keine Zuschläge für Straßenbelag und Steigung
- kein Zuschlag für lichtzeichengeregelte Kreuzung, da nur Bedarfsanlage
- Gebäudereflexion berücksichtigt

Die berechnete Verkehrsmenge stammt aus einer Straßenverkehrszählung im Jahr 2000, die für eine Verkehrsuntersuchung von der Planungsgemeinschaft Theine (PGT) an der Mühlenstraße vorgenommen wurde. Dort lag der DTV-Wert bei 6300 Fahrzeugen; als Prognosewert zur Berücksichtigung zukünftig steigenden Verkehrsaufkommens wurde ein Zuschlag von 15 % berechnet (DTV 7250).

Die Rechenergebnisse sind im Anhang der Begründung als neue Rasterlärmkarte sowie als bisherige Tabelle dargestellt. Gegenüber dem im Vorentwurf angewendeten vereinfachten Rechenverfahren ohne Berücksichtigung von Schallreflexionen durch gegenüberliegende Gebäude hat sich nach der Berechnung mit dem Programm SoundPLAN unter Eingabe des vorhandenen Gebäudebestandes herausgestellt, dass die lockere Bebauung an der Straße keine wirksame, schallreflektierende Wirkung ausübt; die Rechenergebnisse für die Beurteilungspegel sind unverändert geblieben.

In der Bauleitplanung wird zur Beurteilung der Immissionssituation die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau herangezogen, deren Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden sollen.

	Orientierungswerte DIN 18005 tags / nachts
Allgemeine Wohngebiete	55 / 45 dB(A)
Mischgebiete	60 / 50 dB(A)

An der festgesetzten Baugrenze in etwa 10 m Entfernung zur Straßenmitte wurden 65 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts ermittelt. Es sind dort im Mischgebiet also Überschreitungen der Orientierungswerte von 5 dB(A) bzw. 9 dB(A) festzustellen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden für den Tagwert in 24 m Entfernung zur Straßenmitte und die Werte für die Nacht in 40 m Entfernung eingehalten. Die Orientierungswerte für WA werden in 48 m bzw. 83 m eingehalten. Im westlichen Teil des Änderungsbereiches sind also Überschreitungen der Orientierungswerte festzustellen.

Auf Grund der gegebenen baulichen Situation ist es nicht möglich, durch ausreichende Abstände oder aktive Maßnahmen entlang der Mühlenstraße Schallschutz zu schaffen. Auch soll die vorhandene Baulücke noch geschlossen werden, da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt, der größtenteils bereits bebaut ist und nicht aus Schallschutzgründen von einer weiteren baulichen Entwicklung ausgenommen werden soll.

Für die Bebauung an der Mühlenstraße kann insofern die Gemeinde die Pflicht zum vorsorgenden Schallschutz nur durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplan umsetzen. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist nicht von erheblichen Lärmbelastungen betroffen. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte tags nur an der äußersten westlichen Grenze nicht eingehalten; in der Nacht treten rechnerisch Überschreitungen von ca. 3 dB(A) auf. Es erfolgt Einstufung in den Lärmpegelbereich II, in dem durch moderne Dämm- und Fenstertechnik keine besonderen Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich sind. Die Gemeinde sieht die Belange des Immissionsschutzes für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete in ausreichendem Maße gewahrt. Das an der Mühlenstraße zu erwartende Gebäude wird aber darüber hinaus zu einer Verbesserung der Situation führen, da es abschirmende Wirkung haben wird.

In der Planzeichnung wird im Mischgebiet der errechnete Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 in einer Entfernung von 18 m zur Fahrbahnmitte (8 m zur vorderen Baugrenze) und Lärmpegelbereich III bis 36 m in

Verbindung mit einer textlichen Festsetzung festgesetzt, woraus sich dann für die Außenbauteile der Gebäude das jeweils erforderliche Schalldämm-Maß ergibt.

Anzumerken ist, dass eine Belüftung von Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern möglich sein muss. Insofern sind technische Einrichtungen zur Belüftung der Räume entweder mittels schallgedämmter Lüftungselemente an den Fenstern oder durch automatische Belüftungssysteme einzubauen.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden können, dass die zu Grunde gelegten Berechnungsdaten nicht mehr zutreffen oder ein Schallschutz in anderer Weise beispielsweise durch Ausrichtung der Gebäude oder Errichtung von anderen baulichen Anlagen erreicht werden kann, so kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

B.4 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 wurden bereits Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft gemacht, die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt wurden beschrieben und Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen wurden im Teilbereich B des Bebauungsplanes festgesetzt. Diese Kompensationsmaßnahmen im Hengsterholz sind bereits durchgeführt worden, obwohl mit der Bebauung im Teilbereich A noch nicht begonnen wurde.

Im Änderungsbereich bestehen also bereits Baurechte, für die die Eingriffsregelung bearbeitet wurde und für die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur in soweit zu beachten, als sie durch Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. (gem. § 21 BNatSchG). Im Rahmen dieser Änderungsplanung ist zu prüfen, ob es durch die vorgenommenen Planänderungen zu Baurechten kommt, durch die weitere Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Durch die Änderungsplanung ist insbesondere deswegen eine Überprüfung erforderlich, da Bereiche, die bisher als Grünflächen festgesetzt waren, nun als Allgemeine Wohngebiete in die Planung aufgenommen wurden. Es sind außerdem Festsetzungen für Anpflanzungen im Gebiet entfallen.

Die Änderungsplanung umfasst die immer noch unbebauten Flächen im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 155, für die damals die Eingriffsregelung angewendet wurde. Bei der Neuaufstellung wurde das unbebaute Flurstück 263/4 in die Bilanzierung einbezogen. Dieses Grundstück ist jedoch nicht Teil des Änderungsbereiches und wird daher bei den weiteren Betrachtungen ausgeklammert. Die erforderliche Kompensation für dieses Grundstück richtet sich weiter nach den Ausführungen im Bebauungsplan Nr. 155. Bei der Neuaufstellung wurde der Bereich direkt an der Mühlenstraße (Mischgebiet) nicht in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, da vom ehemaligen Mühlengelände noch Bodenversiegelungen vorhanden sind und erhebliche Eingriffe nicht zu erwarten waren. Es handelt sich außerdem um einen auch nach § 34 BauGB bebaubaren Bereich, für den die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Dieser Bereich wird daher bei der Änderungsplanung ebenfalls nicht in die Bilanzierung einbezogen.

Für das Änderungsverfahren werden also die zu erwartenden Eingriffe lediglich auf den Flurstücken 258/5, 273/5 sowie 274/4 analog zur Bilanzierung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 ermittelt.

Bebauungsplan Nr. 155 1. Änderung	qm	Wertstufe	Flächenwert
WA 11305qm			
versiegelt GRZ 0,6 + 50 %	6783	0	0
Gartenfläche	4522	1	4522
Verkehrsflächen 1608 qm			
versiegelt 90%	1447	0	0
Verkehrsgrün	161	1	161
Summe	12913		4683
Flächenwert Planung B-Plan 155 Neuaufstellung			12462
Differenz 1. Änderung - Neuaufstellung			-7779

Das heißt, gegenüber der Planung der Neuaufstellung sind nach dem Bilanzierungsmodell (Wertstufen 0 – 5) für die Änderungsplanung zu den bisher geplanten Kompensationsmaßnahmen zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die zu einer Flächenwertverbesserung um 7779 Wertpunkte führen.

Es sind also weitere Maßnahmen zur Verbesserung von Natur und Landschaft erforderlich, um das durch die Änderungsplanung hervorgerufene höhere Kompensationserfordernis zu erfüllen. Solche Maßnahmen werden auf eine Fläche südlich von Immer durchgeführt, in dem Grünland einer extensiven Nutzung zugeführt wird. Die Fläche hat einen Grünlandanteil von 18.759 qm, auf dem eine Verbesserung um 0,5 Wertstufen möglich ist. Damit kann das rechnerische Defizit ausgeglichen werden. Ein nähere Beschreibung der Maßnahme befindet sich im Umweltbericht.

B.5 VER- UND ENTSORGUNG / INFRASTRUKTUR

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem zur zentralen Kläranlage entsorgt. Im Verlauf der Mühlenstraße und des Ebereschenweges ist die erforderliche Kanalisation bereits vorhanden. Zur weiteren Entsorgung des Gebietes wird das Kanalsystem in die Planstraße hinein verlängert. Sämtliche Häuser sind an die Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer sind an die zentrale Kläranlage abzuführen.

Niederschlagswasser

Bereits bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes war vorgesehen, das anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern und das auf der Planstraße anfallende Regenwasser mit Hilfe von Rigolen

unterhalb der Fahrbahn zur Versickerung zu bringen. Es wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das berücksichtigt, dass das von versiegelten Flächen anfallende Regenwasser im Gebiet zur Versickerung gebracht wird.

Stromversorgung

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

Löschwasserversorgung

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

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg.

Spielplätze

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

Die erforderliche Spielplatzfläche gem. Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze muss 2% der zulässigen Geschossfläche (GFZ) betragen; wobei eine Mindestgröße von 300 m² Nettospielfläche zu berücksichtigen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 wurde bei der Neuaufstellung kein Spielplatz ausgewiesen, da der Ortskernrahmenplan der Gemeinde für den gesamten Entwicklungsraum (östlich des Geltungsbereiches) eine zentral gelegene größere, parkartige öffentliche Grünfläche vorsieht, die Kindern später ausreichende Spielmöglichkeiten bieten wird. Es wurde im Bebauungsplan daher kein Spielplatz eingeplant, da dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern auf andere Weise Rechnung getragen wird. Bis die öffentliche Grünfläche hergestellt ist, bietet die verkehrsberuhigt ausgebaute Planstraße in eingeschränktem Maße Spielmöglichkeiten.

Auch bei dieser Änderungsplanung kann diese Planungsabsicht weiter verfolgt werden, so dass auch im Änderungsbereich kein Spielplatz vorgesehen wird.

C UMWELTBERICHT

C.1 EINLEITUNG

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

In der Gemeinde Ganderkesee werden für einen Bereich in der südlichen Ortslage Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 155 vorgenommen. Die zulässige Art der Nutzung bleibt im Grundsatz unverändert, da sich die innerörtliche Lage als Wohnstandort besonders gut eignet. Geändert werden die überbaubaren Flächen und die Festsetzungen zu den Höhenentwicklungen der Gebäude, so dass nicht mehr nur eng umgrenzte Flächen bebaut werden können, sondern eine flexiblere Bebauung der Grundstücke möglich ist. Die Gebäude werden allerdings in ihrer Höhenentwicklung auf eine 1-2 geschossige Bauweise bis max. 11 m Höhe begrenzt. An der Mühlenstraße können Dienstleistungen und Gewerbe angeboten werden, die möglichst den Senioren im Gebiet zur Versorgung dienen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die vorhandenen Straßen (Mühlenstraße, Ebereschenweg) sowie über eine Planstraße, die als Stichstraße im Gebiet endet.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,4 ha.

C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

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

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

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

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

Anforderungen des Landschaftsrahmenplanes

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

Landschaftsplan

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

SIEDLUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

Wichtiger Träger der Umsetzung ist die Gemeinde

Der Geltungsbereich ist dem Entwicklungsbereich S 9 in Ganderkesee zugeordnet.

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

S9 GANDERKESEE

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

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

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

Vordringlich im gesamten Ortsbereich Ganderkesee und insbesondere im Ortskern ist die städtebauliche und freiraumplanerische Aufwertung durch Platz-, Straßen-, Fassaden- und Gebäudegestaltungen. Im Ortskernbereich ist zudem die Entsiegelung von Teilbereichen vordringlich.

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

- Erhalt/Förderung von Mischnutzung u.a. im Hinblick auf Begrenzung Kfz-Verkehrsaufkommen bzw. Stellplatzbedarf
- Folgeplanungen
- Grünordnungsplan; Erarbeitung vordringlich u.a. im Hinblick auf Wiederherstellung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes, Baumschutz, Fassaden- und Dachbegrünung sowie Grünverbindungen
- Pflege- und Entwicklungsplan im Bereich Urneburger Schlatt
- Überprüfung/Ergänzung/Änderung der Bauleitpläne
- Festsetzungen B-Pläne zum Freiflächenschutz und zur Begrünung vordringlich

Immissionsschutz

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

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

	Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV tags / nachts	Orientierungswerte DIN 18005 für Verkehrslärm tags / nachts
Allgemeine Wohngebiete	59 / 49 dB(A)	55 / 45 dB(A)
Mischgebiete	64 / 54 dB(A)	60 / 50 dB(A)

C.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

C.2.1.1 Bestandsaufnahme

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um den Teil eines zentral gelegenen unbebauten Grünlandbereiches in Ort Ganderkesee. Auf dem westlichen Teil des Geländes befand sich die ehemalige Engelbartsche Mühle. Gebäude des Mühlenkomplexes sind nicht mehr vorhanden, aber einige verbliebene Hofflächen dienen zur Zeit als Stellplatz für KFZ und Wertstoffsammelcontainer. Bei den unbebauten Flächen handelt es sich um Grünland, das in einigen Teilbereichen als Weide genutzt wird. Angrenzend befinden sich Hausgärten moderner Ausprägung; stellenweise sind dort noch Obstgehölze vorhanden. Gehölze und Gewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich. Das Erscheinungsbild der Fläche ist geprägt von der umgebenden Bebauung, insbesondere dem mehrgeschossigen Wohnungsbau auf der Südseite des Ebereschenweges.

Beim verkehrsberuhigten Ausbau des Ebereschenweges wurden allerdings Bäume und Hecken zur Auflockerung und Begrünung angepflanzt, die erheblich zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bau- und Verkehrsflächen überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die versiegelten Flächen reduziert.

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen.

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

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung werden die Weideflächen durch Aspekte einer Neubausiedlung überformt. Die Wirkungen auf die Bewertungsindikatoren naturraumtypische „Naturnähe“, „Eigenart“ und „Vielfalt“ bleiben vor dem Hintergrund der derzeitigen Landschaftsgestalt, Nutzung und Siedlungslage gering.

C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der gegebenen Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 155 wird eine ähnliche Entwicklung wie bei Durchführung der Änderungsplanung zu verzeichnen sein. Durch eine Einbeziehung der bisher geplanten Grün- und Anpflanzflächen als Bauflächen in die Änderungsplanung wäre der Grünanteil im Gebiet bei der Umsetzung der alten Planung allerdings höher.

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

Vermeidung/Verringerung

Aus der Sicht der Ortsentwicklung handelt es sich um einen geeigneten Standort für ein Wohngebiet, da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt, durch dessen Bebauung mit Wohngebäuden eine angepasste und wünschenswerte Nachverdichtung in zentraler Lage erfolgt.

Die zulässige Versiegelung wird in dem geplanten Gebiet durch Einrichtungen für alte und pflegebedürftige Menschen auf das erforderliche Maß begrenzt.

Eingriffsbilanzierung

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

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur in soweit zu beachten als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes waren Kompensationsmaßnahmen im Teilbereich B (Hengsterholz) geplant, die auch zwischenzeitlich schon durchgeführt wurden und die zu einer Verbesserung im Naturhaushalt geführt haben.

Wie oben beschrieben, handelt es sich um die nun geplanten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – 5 sowie um den Bereich der Planstraße, für die zu überprüfen ist, ob über die bisherigen Kompensationsmaßnahmen hinaus Ausgleich zu schaffen ist.

Bebauungsplan Nr. 155 1. Änderung	qm	Wertstufe	Flächenwert
WA 11305qm			
versiegelt GRZ 0,6 + 50 %	6783	0	0
Gartenfläche	4522	1	4522
Verkehrsflächen 1608 qm			
versiegelt 90%	1447	0	0
Verkehrsgrün	161	1	161
Summe	12913		4683
Flächenwert Planung B-Plan 155 Neuaufstellung			12462
Differenz 1. Änderung - Neuaufstellung			-7779

Das heißt, gegenüber der Planung der Neuaufstellung sind nach dem Bilanzierungsmodell (Wertstufen 0 – 5) für die Änderungsplanung zu den bisher geplanten Kompensationsmaßnahmen zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die zu einer Flächenwertverbesserung um 7779 Wertpunkte führen.

Es sind also weitere Maßnahmen zur Verbesserung von Natur und Landschaft erforderlich, um das durch die Änderungsplanung hervorgerufene höhere Kompensationserfordernis zu erfüllen.

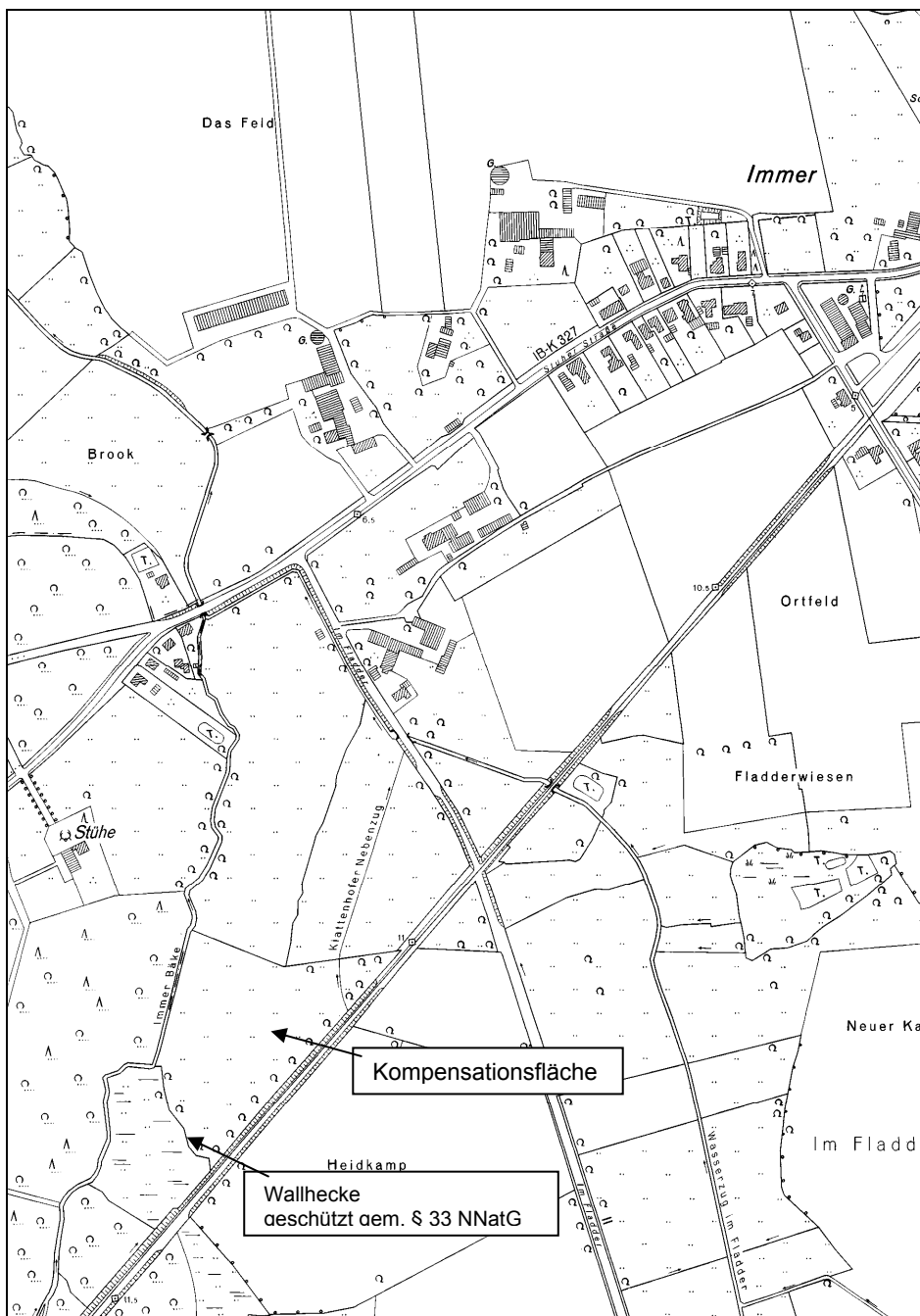
Diese Maßnahmen werden auf dem Flurstück 2/1 der Flur 47 durchgeführt. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 32.809 qm; die Grünlandanteile belaufen sich auf 18.750 qm. Die Fläche liegt östlich des Stühe, direkt am Waldrand. Die Fläche ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes LSG OL 20 Welsetal und Stühe. In der näheren Umgebung befinden sich in Waldrandnähe bereits wertvolle Flächen für den Naturschutz, die zum Teil Orchideenbestände aufweisen. Diese sind als Naturdenkmal (ND) geschützt und als Verbund zu betrachten. Bei der Fläche für Kompensationsmaßnahmen handelt es sich um eine Feuchtwiese (Weidelgrass-Weißklee-Gesellschaft) mit einigen wenigen Vorkommen der Sumpfdotterblume. Die Fläche ist umgeben bzw. durchquert von Wasserzügen (Immer Bäke und einem Graben). An der Südwestseite befindet sich eine nach § 33 NNatG geschützte Wallhecke. In die Wasserzüge münden Gruppen, die auf der Fläche von West nach Ost verlaufen. Diese Grünlandflächen werden durch die Schließung der äußeren Gruppenbereiche vernässt. Durch die Schließung dieser Entwässerungseinrichtungen lässt sich die Anzahl gefährdeter Arten erhöhen. Die Aufstaumaßnahme des Gewässerstandes hat keinen Einfluss auf benachbarte Flächen.

Folgende Auflagen für die Bewirtschaftung der Flächen sind vorgesehen:

- Die Flächen werden als Dauergrünland (Mähwiese) genutzt. Sie dürfen nicht umgebrochen werden. Beweidung ist grundsätzlich nicht zulässig. Sie sollte aus Gründen des Naturschutzes jedoch im Einzelfall als Nachweide nach dem 1.7. mit 2 Großvieheinheiten je Hektar zugelassen werden.
- Der derzeitige Wasserstand darf nicht gesenkt werden. Eine mögliche Anhebung der Wasserstände aus Gründen des Naturschutzes bleibt hiervon unberührt. Die Neuanlage von Gräben und Drainagen ist nicht statthaft.
- Vom 15. März bis 30. Juni sind Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art nicht statthaft.
- Walzen, Schleppen sowie sonstige Veränderungen des Kleinreliefs sind nicht zulässig.

- Die Flächen dürfen erst ab 1. Juli als Wiese genutzt werden. Zulässig sind 1- bis 2-malige Mahd. Die Mahd ist von innen nach außen durchzuführen.
- Die Aufbringung von Klärschlamm ist nicht zulässig. Düngung kann - in begrenztem Umfang - zugelassen werden, wenn dies den Entwicklungszielen des Naturschutzes dient. Eine Düngergabe von 50KG N ist im zeitigen Frühjahr im Einvernehmen mit der Gemeinde Ganderkesee statthaft.
- Chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel dürfen nicht angewendet werden.
- Die Flächen müssen jährlich bewirtschaftet werden, Mähgut ist abzufahren.

Diese Maßnahmen können aufgrund des guten aktuellen Zustandes der Fläche nur zu einer Erhöhung der Wertigkeit um 0,5 Einheiten nach dem Osnabrücker Modell in Anrechnung gebracht werden. Auf einer Fläche von 18.750 qm ist eine Aufwertung um 9375 Wertpunkte möglich, so dass das rechnerische Defizit durch die zusätzlichen Eingriffe im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden kann.



C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

C.2.2.1 Bestandsaufnahme

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

Altlasten

Auf dem Gelände der ehemaligen Engelbartschen Mühle wurden Altablagerungen festgestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 155 werden dazu auf Seite 21 folgende Aussagen getroffen:

„In den festgestellten Altablagerungen im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Engelbartschen Mühle im Teilbereich A konnten erhöhte Konzentrationen an Schwermetallen, Kohlenwasserstoffen und PAK's festgestellt werden. Als Beurteilungsmaß für das untersuchte Grundstück wurden die "Holländische Liste" von 1988 sowie die "Hamburger Liste" und die Grenzwertaussagen des Landkreises Oldenburg herangezogen. Nach diesen allgemein anerkannten Richtlinien zur Grenzwertbestimmung besteht grundsätzlich ein Handlungsbedarf.

Nach Einschätzung der Kontaminationssituation auf Grundlage der Analyseergebnisse wurden drei Kontaminationsbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des anstehenden Bebauungsplanes festgelegt. Die genaue Lage und Kennzeichnung der Flächen sind der Abbildung im Anhang zu entnehmen.

Kontaminationsareal Nr. I umfaßt den Bereich der ehemaligen Dieseltankstelle. Es ist eine Fläche von 4x 10 m betroffen. Das bis zu 0,7 m abzutragende Boden/Steinschuttgemisch ist in einer Bodenwaschanlage zu behandeln. Der abgewaschene Fein- und Mittelsand ist danach durch mikrobiellen Abbau der Mineralölkontamination auf einen Wert von unter 100 mg/kg Festmasse zu bringen. Die Ziegelanteile sind entsprechend der Analyseergebnisse nicht belastet und können somit als Recyclingmaterial verarbeitet werden.

Als Kontaminationsareal Nr. II ist eine Fläche von 2,5 x 2,5 m betroffen. Die Fläche umfaßt den Bereich der ehemaligen Schornsteinanlage bis zu einer Bodentiefe von 0,7 m. Ähnlich wie bei dem Areal Nr. I ist auch hier der Bodenaushub in einer Bodenwaschanlage zu behandeln. Die Auswaschungen müssen deponiert werden. Der nicht belastete Ziegelanteil kann als Recyclingmaterial verwendet werden.

Das Kontaminationsareal Nr. III besteht im Wesentlichen aus einer Bauschuttauflage und umfaßt eine Fläche von 3850 qm. Bei einer durchschnittlichen Tiefe von 0,4 m sind 1540 cbm entsprechend dem definierten Charakter gemäß der TA Abfall zu entsorgen.

Durch die Sanierung des Geländes, das unmittelbar an das Ortszentrum angrenzt, soll eine Wiedernutzung der Fläche als zukünftiger Wohnstandort erreicht werden.“

Immissionsschutz

Bei der Mühlenstraße handelt es sich um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße, auf der im Jahr 2000 im Rahmen einer örtlichen Verkehrsuntersuchung eine Verkehrszählung durchgeführt wurde. Es wurden dabei 6300 Fahrzeuge in 24 Stunden gezählt. Da die geplanten Gebäude relativ nah an der Straße errichtet werden können, ist mit einer erheblichen Schallbelastung für die Nutzer der Gebäude zu rechnen.

Im westlichen Teil des Plangebietes an der Mühlenstraße sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu verzeichnen, wenn man eine Verkehrsbelastung von ca. 7250 Fahrzeugen am Tag zugrunde

legt, wobei diese Zahl bereits eine zukünftig zu erwartende Steigerung der Verkehrszahlen bis 2015 beinhaltet.

An der festgesetzten Baugrenze an der Mühlenstraße beträgt der errechnete Beurteilungspegel 65 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. (Rasterlärmkarte im Anhang) Die folgende Tabelle zeigt, in welchen Abständen zur Fahrbahnmitte die Orientierungswerte im Plangebiet eingehalten werden.

Entfernung zur Fahrbahnmitte	Orientierungswerte DIN 18005			
	Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
	55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts
Mühlenstraße	48 m	83 m	24 m	40 m

C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Altlasten

Durch Bodenbewegungen im Bereich der Altablagerungen kann es zu Beeinträchtigungen von Boden, Luft, Wasser und Menschen kommen.

Immissionsschutz

Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes wird der Ziel- und Quellverkehr in den beplanten Bereich zunehmen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung werden aber keinen Umfang erreichen, der über das für ein Wohngebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht. So ist keine Verdopplung der Verkehrsdichte zu erwarten, bei der mit einer Erhöhung des Emissionspegels um 3 dB(A), die als erheblich zu bezeichnen wäre, zu rechnen ist. Dies ist insbesondere deshalb der Fall, da im größten Teil des Wohngebietes pflegebedürftige Menschen wohnen werden, die selbst nicht mehr am motorisierten Straßenverkehr teilnehmen können.

C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des neuen Wohngebietes bleibt die Bestandssituation mit einer unbebauten innerörtlichen Fläche unverändert. Es gelten weiter die Baurechte des Bebauungsplanes Nr. 155.

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

Altlasten

In den damals festgelegten Sanierungsbereichen der Altablagerungen wird durch die Gemeinde Ganderkesee zu Beginn der Änderungsplanung eine vollständige Sanierung der betroffenen Bereiche vorgenommen, so dass keine Kontamination mehr im Plangebiet verbleibt und die geplanten Nutzungen ungefährdet vollzogen werden können.

Immissionsschutz

Trotz der zu erwartenden Immissionsbelastung der Bewohner und Nutzer des Plangebietes durch Verkehrslärm insbesondere an der Mühlenstraße soll dieser günstige innerörtliche Standort genutzt werden, um dort

städtebaulich angepasste Nutzungen unterzubringen. An der Mühlenstraße wird eine gemischte Nutzung ermöglicht, so dass hier bereits eine weniger stöempfindliche Nutzungsart eingeplant wurde.

Zum Schutz gegen den Außenlärm wird in den Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz aufgenommen. Damit ein möglichst ungestörter Aufenthalt innerhalb des Gebäudes möglich ist, ist bei den Außenbauteilen auf eine besondere Schalldämmung zu achten. In einem Bereich bis zu ca. 18 m bzw. 36 m Entfernung von der Straßenmitte (8 m bzw. 26 m von der vorderen Baugrenze) sind die Dämm-Maße der Lärmpegelbereiche IV bzw. III gem. DIN 4109 zu erreichen.

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme

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

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

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Änderung des Bebauungsplanes gelten weiterhin die Baurechte des Bebauungsplanes Nr. 155.

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

C.2.4.1 Bestandsaufnahme

Das anfallende Schmutzwasser wird über ein Trennsystem in die Kläranlage entsorgt.

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

C.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist zur alsbaldigen Erschließung geplant. Hierzu wird für die geplanten Baugebiete die Schmutzwasserkanalisation erweitert. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die zentrale Kläranlage abzuführen.

Das in dem Gebiet anfallende Regenwasser von befestigten Flächen muss auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Ein Bodengutachten hat gezeigt, dass die Bodenverhältnisse dafür geeignet sind. Für die Planstraßen ist dazu ein Rigolensystem vorgesehen.

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

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

Für die im Gebiet geplanten Wohneinrichtungen für ältere und pflegebedürftige Menschen werden in der Phase der Vorplanung Überlegungen zu einem gemeinsamen Energiekonzept angestellt. Im Laufe des Plan-aufstellungsverfahrens werden dazu weitere Ergebnisse erwartet.

C.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich bei der Planung um die Änderung eines vorhergehenden städtebaulichen Konzeptes, das sich als nicht praktikabel erwiesen hat. Für die Umwelt war bei diesem vorherigen Konzept hervor zu heben, dass durch die geplanten Punkthäuser größere Freiflächen zwischen der Bebauung entstehen sollten. Für ein solches Nutzungskonzept hat sich im Laufe der Zeit jedoch keine Bereitschaft zur Umsetzung gefunden.

C.2.7 Wechselwirkungen

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

C.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

Schallberechnung nach RLS 90 mit Rechenprogramm SoundPLAN

C.3.2 Überwachung

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

C.3.3 Zusammenfassung

In einem bereits zur wohnbaulichen Nutzung durch Bebauungsplan festgesetzten, aber bislang unbebauten Bereich innerhalb der Ortslage von Ganderkesee werden die Festsetzungen so geändert, dass es zu einer größeren Flexibilität bei der Standortwahl der Gebäude kommen kann. Die überbaubaren Flächen werden großzügiger gefasst. Die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude wird für den zentralen Bereich zurückgenommen und durch die Aufnahme von höchstens zulässigen Gebäudehöhen genauer geregelt. Unverändert bleibt die Grundnutzung des Gebietes für allgemeine Wohnzwecke bzw. gemischter Nutzung.

Als Schutz gegen die von der Mühlenstraße ausgehenden Lärmimmissionen werden in einem Teil des Geltungsbereiches passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die durch die Umsetzung der Änderungsplanung einen größeren Umfang als bisher geplant, annehmen werden, werden durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

D DATEN

D.1 STÄDTEBAULICHE WERTE

Nutzungsart	qm
Allgemeines Wohngebiet (WA1) 1313 qm , 1221 qm	2534
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	2660
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	2645
Allgemeines Wohngebiet (WA 4)	2473
Allgemeines Wohngebiet (WA 5)	993
Mischgebiet	1539
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1608
Σ	14452

D.2 VERFÜGBARE UMWELTBEZOGENE INFORMATIONEN

Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg

D.3 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 öffentlich in der Zeit vom 03.07.2006 bis zum 04.08.2006 ausgelegen.

gez. Sprung

Ganderkesee, den 25.10.2006

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.155 in der Sitzung am 25.09.2006 beschlossen.

gez. Sprung

Ganderkesee, den 25.10.2006

.....

Bürgermeister

ANHANG

pk plankontor städtebau gmbh

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort : Ganderkesee
 Straße : Mühlenstraße Zählung 2000 PGT 6300+15%
 Straßengattung: Kreisstraße
 V Pkw / Lkw [km/h]: 50 50
 Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gußasphalt
 Steigung [%]: 0

DTV [Kfz/24h]: 7250
 M T [Kfz/h]: 435
 M N [Kfz/h]: 58
 P T [%]: 3,0
 P N [%]: 8,5

D v T/N [dB(A)]: -5,3
 D StrO [dB(A)]: 0,0
 D Stg [dB(A)]: 0,0

L m,E,T/N [dB(A)]: 59,3 52,9

Immissionsorte (IP), Lärmpegelbereiche	s	H	m	h	m	Ds	D BM	K	D ref	Beurteilungspegel ohne Abschirmung L r,T dB(A)	h	a	b	Dz	Beurteilungspegel mit Abschirmung L r,T dB(A)
tags 60	24	5,5	2,8	1,7	-0,9					60,1					
Baugrenze	10	5,5	2,8	5,7	-0,0					65,0					
nachts 50	40	5,5	2,8	-0,6	-2,4					56,3					
		5,5	2,8												
tags 55	48	5,5	2,8	-1,5	-2,8					55,0					
nachts 45	83	5,5	2,8	-4,1	-3,8					51,4					
LPB IV	18	5,5	2,8	3,1	-0,3					62,1					
LPB III	36	5,5	2,8	-0,1	-2,1					57,1					

Verwendete Abkürzungen :

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

Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

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

Bearbeitungsstand: 14.Jun-06

