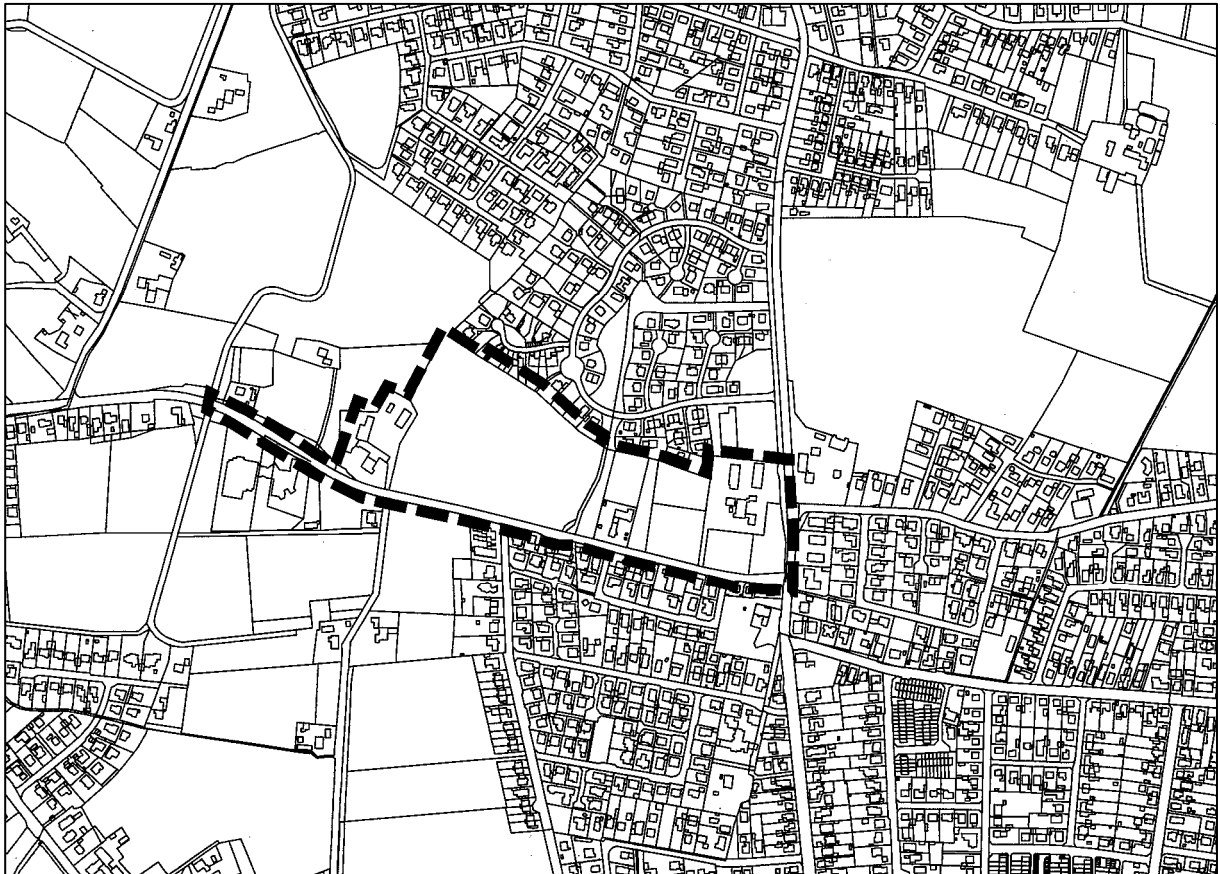


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 212
"Heide, nördlich Schulweg"

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan Teilbereich A

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

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 Grünordnerische Festsetzungen.....	8
	B.3 Örtliche Bauvorschriften.....	9
	B.4 Verkehr	10
	B.5 Immissionsschutz	11
	B.6 Natur und Landschaft	11
	B.7 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur	11
C	UMWELTBERICHT	13
	C.1 Einleitung	13
	C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
	C.3 Zusätzliche Angaben	25
D	DATEN	27
	D.1 Städtebauliche Werte	27
	D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen.....	27
	D.3 Verfahrensvermerke.....	28

Anhang

Pflanzenliste
Maßnahmen Teilbereich B
Biotoptypenkartierung
Übersicht Ausbreitung Verkehrslärmemissionen

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Ortschaft Heide, im Nordosten der Gemeinde Ganderkesee gelegen, wurde zuletzt das Baugebiet „Heider Ring“ ausgewiesen, bei dessen Planung bereits eine Fortführung nach Süden zum Schulweg berücksichtigt wurde. Diese Weiterplanung wurde durch das Entwicklungskonzept Heide/Hoykenkamp vorgesehen. Neben der Befriedigung der Wohnbaulandnachfrage konnte mit der Umsetzung der Entwicklungsplanung für Heide im Bereich Schönemoorer Landstraße /Schulweg die vorhandene Infrastruktur gestärkt (z.B. Grundschule), aber auch weiterentwickelt werden (z.B. Lebensmitteldiscounter). Nachdem die zuletzt geplante Entwicklung des Baugebietes „Heider Ring“ abgeschlossen ist, wird nun die zum damaligen Gesamtkonzept Heide gehörende Bebauung der Fläche direkt am Schulweg planerisch vorbereitet. In Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur soll auch hier ein Gebiet für Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen, wie es der derzeitigen Wohnbaulandnachfrage entspricht. In die Planung einbezogen werden dabei ehemalige Hofstellen, deren Nutzungen sich in Richtung Wohnen und anderen gemischten Nutzungen entwickelt haben und auf denen keine Landwirtschaft mehr betrieben wird. Die das Ortsbild prägenden Grünbestände sollen erhalten werden, damit das Ortsbild nicht zu einer undifferenzierbaren, merkmalslosen Erscheinung wird.

Entsprechend dieser räumlichen Bedingungen wird eine Bebauung mit Wohnhäusern vorbereitet, die die typische Einfamilienhausbebauung der Umgebung fortsetzt. Außerdem können auf den ehemaligen Hofstellen der heutigen Nachfrage entsprechende Folgenutzungen erfolgen. (Teilbereich A)

Um die neuen Baugebiete für unmotorisierte Verkehrsteilnehmer besser an die westlich gelegene Schule (und im weiteren Verlauf an die westlich gelegenen Ortsteile) anschließen zu können, wird an der Nordseite des Schulweges die Anlage eines neuen Fuß- und Radweges geplant.

Zur Sicherung der Maßnahmen, die die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensieren werden, wird südlich der Ortslage Ganderkesee im Bebauungsplan ein Teilbereich B für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

A.2 ÖRTLICHE SITUATION

Der Teilbereich A liegt im Ort Heide im Nordosten des Gemeindegebietes der Gemeinde Ganderkesee.

Die Begrenzung des Planungsgebietes nach Norden erfolgt durch die vorhandene Wohnbebauung entlang des Heider Rings. Nach Osten wird das Planungsgebiet begrenzt durch die Schönemoorer Landstraße (Kreisstraße 229), nach Westen erfolgt die Begrenzung an der vorhandenen ehemaligen Hofstelle am Schulweg, der auch die Südgrenze des Planungsgebietes markiert.

Der Teilbereich B liegt südlich der Ortslage Ganderkesee in der Dumbbäke Niederung an der Straße Am Kamphusmoor.

Die genauen Abgrenzungen der beiden Teilbereiche sind aus den Planzeichnungen und den Übersichtsplänen ersichtlich.

A.3 PLANUNGSVORGABEN

A.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Teilbereich A

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.

Heide hat im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) die Aufgabe eines Grundzentrums mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen bekommen.

Die Festlegung der Grundzentren im RROP erfolgte aufgrund kritischer Beobachtung und Auswertung der Entwicklung der einzelnen Orte und deren Funktion. Mit einer Entfernung von nur 2 km zum nächsten Bahnhofpunkt liegt das Plangebiet in Heide im Vergleich zu anderen Grundzentren des Landkreises sehr günstig zum schienenengebundenen Nahverkehr.

„In den zentralen Orten mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sollen die Gemeinden auch künftig schwerpunktartig Wohnbauflächen für den Zuzug von außen bereitstellen.“ (RROP, S. 14)

„Die Gemeinden im Landkreis Oldenburg erfüllen Entlastungs- und Ergänzungsfunktionen für die benachbarten Ober- und Mittelzentren. Zur Erfüllung dieser Aufgaben sind auch künftig Bauflächen von den Gemeinden in ausreichender Größe zur Verfügung zu stellen.“ (RROP, S.10)

Mit der Darstellung bzw. Festsetzung von Wohngebieten erfüllt die Gemeinde Ganderkesee, die ihr von der Raumordnung zugewiesene Aufgabe. Zu dem erforderlichen Umfang und den geeigneten Standorten hat sie sich durch die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes mit allen Belangen ausführlich auseinander gesetzt.

Als besondere Aufgabe hat Heide die Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen bekommen.

Auf die Abwägung zwischen den Belangen des Freiraumschutzes und der Ergänzung von Siedlungsflächen wurde bereits im Entwicklungskonzept besonderer Wert gelegt. Die nun beplante Fläche hat durch die überwiegende intensive Ackernutzung keine Erholungsfunktion. Durch die bereits vorhandenen Gebäude ist auch die Freiraumfunktion geschmälert. Die innerörtlichen Freiflächen mit Baumbestand und ortsbildgliedernder Funktion werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Durch ihre Lage in der Nähe der Schule und den Versorgungseinrichtungen an der Schönemoorer Landstraße hat das Plangebiet allerdings besonders gute Eigenschaften als Wohnstandort.

Die nun vorliegende Planung steht diesen Zielen der Raumordnung nicht entgegen, da die Entwicklung weiterer Baugebiete im Sinne der Entwicklung von Wohnstätten ist.

Teilbereich B

Die Fläche, auf der ein Teil der Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden soll, ist im RROP als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, Vorsorgegebiet für die Erholung und als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft - auf Grund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials - dargestellt. Mit der Sicherung der Flächen für eine extensive Grünlandnutzung mit weiteren Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes und der Landschaft steht die Planung mit den Zielen des RROP im Einklang.

A.3.2 Entwicklungskonzept Heide / Hoykenkamp

Im Jahr 2001 wurde ein Entwicklungskonzept für Heide/Hoykenkamp erarbeitet, das als Leitlinie für die räumliche Anordnung, für die qualitativen Anforderungen und für die erforderliche Größe künftiger Bauflächen dient. Die zukünftig in Betracht zu ziehenden Bauflächen wurden ermittelt und eine Reihenfolge ihrer Entwicklung wurde vorgesehen.

In der Flächendiskussion wurde die Teilfläche A des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 212 als Teil der dort benannten Fläche B untersucht und bewertet. Auf dem größten Teil der Fläche B wurden bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 die rechtlichen Möglichkeiten zur Bebauung gegeben. Dieses Baugebiet wurde auch inzwischen realisiert. Durch den Bebauungsplan Nr. 212 wird diese Entwicklung fortgeführt, die im Entwicklungskonzept als positiver Entwicklungsschritt bewertet wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann nun diese Planung des Ortsentwicklungskonzeptes umgesetzt werden und die Flächen werden für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet.

A.3.3 Flächennutzungsplanung

In einem parallelen Planverfahren wird für den Teilbereich A eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee durchgeführt (90. Änderung). Auf bisher für die Landwirtschaft dargestellten Flächen erfolgt durch die Änderungsplanung eine Darstellung als Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen sowie Grünflächen.

Der Teilbereich B ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt worden.

Aus diesen Darstellungen können die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 212 in beiden Teilbereichen entwickelt werden.

A.3.4 Bebauungsplanung

Der größte Teil der beiden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 212 ist bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

Nur im Teilbereich A überlagert ein 5 m breiter Streifen an der Nordseite des Geltungsbereiches den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186. Die hier liegenden Grundstücke erhalten die Möglichkeit einer Vergrößerung nach Süden um 5 m. Der im Bebauungsplan Nr. 186 festgesetzte Grünstreifen, der die Grundstücke im Süden abschließt, wird daher um 5 m nach Süden verschoben. Anstelle des bisherigen Pflanzstreifen verbleibt eine nicht überbaubare Fläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes.

B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 BAULICHE NUTZUNG

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Durch den Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnbebauung gegeben werden. Für die bauliche Nutzung wird daher im größten Teil des Teilbereiches A eine Allgemeine Wohnnutzung zu gelassen (Allgemeines Wohngebiet WA). Der Nutzungskatalog des Allgemeinen Wohngebietes wird so eingeschränkt, dass dem Standort unangemessene Nutzungen ausgeschlossen werden, die sonst ausnahmsweise zulässig wären. Dies sind Tankstellen, da die Lage im Siedlungsgefüge sowie die Erschließungsfunktion des Schulweges keinen geeigneten Standort für eine Tankstellennutzung bietet.

Mischgebiet

Im östlichen Teil an der Schönemoorer Landstraße befindet sich eine Hofstelle, deren ehemals landwirtschaftliche Zweckbestimmung mittlerweile durch vielfältige andere Nutzungen abgelöst wurde. Zwar wird auf der Hofstelle noch Geflügel gehalten, jedoch nicht in einem intensiven Umfang. Die Produktion dient auch der Belieferung des Hofladens, der an dieser Stelle betrieben wird und in dem überwiegend selbst produzierte Lebensmittel vertrieben werden. In einem der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude wurde ein Veranstaltungsraum eingerichtet, in dem z.B. Familienfeiern abgehalten werden können. Es befindet sich außerdem ein Wohnhaus auf der Hofstelle.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes an der Schönemoorer Landstraße soll, die hier begonnene Nutzungsmischung gestärkt werden, so dass wohnungsnah ein vielfältiges Versorgungsangebot genutzt werden kann.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Das Maß der baulichen Nutzung für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 orientiert sich an den in der Gemeinde zuletzt aufgestellten Bebauungsplänen, um die mit der Planung beabsichtigten Zielen zur Entwicklung eines Gebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf nicht zu kleinen Grundstücken zu erreichen.

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

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 gelten die oben genannten Festsetzungen des WA 1 ebenfalls, allerdings wird mit Rücksicht auf die benachbarte Bebauung, die mit konsequenter Südausrichtung errichtet wurde, die zulässige Firsthöhe auf 9 m begrenzt. In dem Grenzabschnitt, an dem sich Bebauung mit besonders hohen ökologischen Ansprüchen in verhältnismäßig geringer Entfernung befindet, wird dazu eine Abstufung in der zulässigen Gebäudehöhe vorgesehen. So dürfen Gebäude, die bis 5 m an die nördliche Grundstücksgrenze heranrücken (Baugrenze B) nicht höher als 8 m sein. Will der Bauherr sein Gebäude mit 9 m Firsthöhe errichten, so muss er einen Abstand von 7 m (Baugrenze A) einhalten. Damit wird darauf hingewirkt, dass Verschattungen auf den nördlich gelegenen Grundstücken mit den auf passive Sonnennutzung ausgelegten Baukonzepten so gering wie möglich gehalten werden.

Um auf der ehemaligen Hofstelle mit ihrem größeren Gebäudebestand eine Umnutzung der Gebäude nicht zu erschweren, wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine höchstens zweigeschossige Bauweise zugelassen. Bei einer GRZ von 0,25 im WA 2 wird eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 zugelassen. Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird nicht beschränkt, um die Einrichtung von mehreren Wohnungen im alten Baubestand zu ermöglichen.

In angemessenem Umfang soll in Teilbereichen des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet WA3) auch die Errichtung von Gebäuden mit bis zu vier Wohnungen ermöglicht werden, um der leicht steigenden Nachfrage nach kleineren Wohnung in übersichtlichen Einheiten gerecht werden zu können. Es sollen hier keine größeren Wohnblocks entstehen, sondern die Hausformen werden eher etwas größeren Doppelhäusern ähneln. Für diese etwas größeren Baukörper wird eine höhere GRZ von 0,3 mit einer GFZ von 0,6 zugelassen, so dass eine zweigeschossige Bebauung entstehen kann, die aber über Höhenbeschränkungen dem Ortsbild angepasst entwickelt werden muss. Der First darf die Höhe von 10,0 m nicht überschreiten und die Traufe darf nicht höher als 7,5 m liegen.

Die Grundstücke müssen in allen Allgemeinen Wohngebieten eine Mindestgröße von 600 qm für Einzelhäuser und 350 qm für Doppelhaushälften aufweisen.

Im Mischgebiet muss eine größere Ausnutzung zugelassen werden, um die gewerbliche Nutzung nicht einzugen. Wie im nördlich angrenzenden Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 186 wird eine GRZ von 0,5 bei einer GFZ von 1,0 bei einer höchstens zweigeschossigen Bebauung zugelassen.

B.1.3 Bauweise

Für alle Baugebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück und einer Länge von höchstens 50 m zu errichten sind.

Zusätzlich wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 festgesetzt, dass nur Einfamilien- und Doppelhäuser und in Wohngebäuden je Baugrundstück nur zwei Wohnungen zulässig sind. Dies entspricht der Nachfrage und es ist Ziel der Planung, die bauliche Entwicklung von Heide an dieser Stelle in aufgelockerter Weise fortzuführen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird aufgrund der besonderen Lage in der direkten Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung am Heider Ring weiter eingeschränkt, dass nur Einzelhäuser mit jeweils nur einer

Wohnung zulässig sind. Damit wird eine bauliche Verdichtung vermieden, die sich negativ auf die Besonnungsverhältnisse der nördlich gelegenen Grundstücke auswirken könnte. Die hier entstandenen Wohnhäuser sind aufgrund ihres ökologischen Konzeptes u.a. zur Verringerung des Energieverbrauches mit großen Fensterflächen nach Süden orientiert, um so die Sonneneinstrahlung passiv zu nutzen. Um hier eine Beeinträchtigung möglichst zu vermeiden, soll die direkt benachbarte Neubebauung nur in sehr lockerer Weise erfolgen.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen lässt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu.

Zur städtebaulichen Ordnung werden die überbaubaren Flächen in Streifen entlang der Verkehrsflächen orientiert, damit ein zusammenhängender, ruhiger Gartenbereich zwischen den Bauzeilen entstehen kann.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches (Allgemeines Wohngebiet 4) wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zu den Nachbargrundstücken festgesetzt, wo sich angrenzend Pflanzstreifen und bereits bebaute Grundstücke befinden. Dadurch wird gleichzeitig eine durchgehende Gartenzone entstehen, die den städtebaulichen Gedanken der Durchgrünung des Gebietes trägt. Unterstützt wird diese Zielsetzung noch durch das Verbot der Errichtung von Nebenanlagen und Garagen in diesem 5 m breiten, nicht überbaubaren Bereich. In dem Grenzabschnitt, in dem ökologische Ausrichtung der vorhandenen Bebauung besondere Berücksichtigung findet, wird die Baugrenze differenziert festgesetzt. Die Baugrenze B verläuft in 5 m Entfernung zur Grenze; die Baugrenze A lässt nur einen Abstand von 7 m für Gebäude, die eine Höhe von 9 m erreichen, zu (siehe oben).

Im westlichen Teil wird eine Bebauung zwischen dem vorhandenen wertvollen Baumbestand zugelassen. Der Baumbestand befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Gebäuden (die ggfs. entfernt werden), so dass eine Nähe von Bebauung und Bäumen hier typisch ist. Um eine Neubebauung zu ermöglichen, können einige Bäume nicht in ihrem Bestand gesichert werden. So weit wie möglich wird allerdings auf den Baumbestand Rücksicht genommen. Im WA 2 soll die Ortsbildprägende Gebäudeanordnung erhalten bleiben, so dass die überbaubare Fläche sich eng an dem Bestand orientiert.

Die überbaubaren Flächen im Mischgebiet orientieren sich am baulichen Bestand und am Gehölzbestand.

B.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Teilbereich A

Im Teilbereich A werden die vorhandenen Großgehölze an den beiden ehemaligen Hofstellen als Flächen festgesetzt, auf denen Gehölze zu erhalten sind bzw. werden die jeweiligen Einzelstandorte von Bäumen festgesetzt. Dies dient der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Diese Gehölzflächen mit den benachbarten Grünflächen werden gleichzeitig als private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die im Zusammenhang der Planung des nördlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 186 entstandene Obstwiese an der Schönemoorer Landstraße Ecke Schulweg wird als Flä-

chen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert.

In Ergänzung dieser vorhandenen Grünstrukturen werden verschiedene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches im Übergang zum Bebauungsplan Nr. 186 wird der dort am Südrand vorgesehene 5 m breite Pflanzstreifen nach Süden „verschoben“ und daher im Bebauungsplan Nr. 212 neu festgesetzt. Dadurch bietet sich für die bereits bebauten Grundstücke im südlichen Bereich eine größere Gartenfläche.

Entlang des Schulweges und der Hauptwegeverbindung vom Schulweg zum Heider Ring werden auf den privaten Flächen ebenfalls Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Damit wird das Ziel verfolgt, an diesen häufig benutzten Verkehrsflächen, den Grünanteil im Ortsbild zu erhöhen. Es findet dadurch außerdem eine Vernetzung mit der Grünanlage am Heider Ring und den Gehölzen auf den ehemaligen Hofstellen statt.

Teilbereich B

Für einen Teil der im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird an der Dumbäke südlich der Ortslage Ganderkesee eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Neben einer extensiven Grünlandnutzung soll eine Aufforstung erfolgen. Daneben sollen zwei Wallhecken aufgesetzt werden und Ausmündungen zur Sammlung von Oberflächenwasser angelegt werden. Das Gewässer selber soll nicht aufgeweitet werden. Damit wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche für den Naturhaushalt aufgewertet.

B.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 212 erlässt die Gemeinde Ganderkesee für denselben Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden. Es wird in § 1 festgesetzt, dass Hauptgebäude nur mit einer Dachneigung zwischen 20 und 55 Grad zulässig sind. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten usw. sowie für Dächer, auf denen eine Dachbegrünung durch geeignete Bepflanzungen vorgenommen werden soll. Mit dieser Festsetzung sollen vollkommen ortstypische Dachformen, wie z.B. Flachdächer, vermieden werden. Eine Dachlandschaft mit geneigten Dächern fügt sich in das Ortsbild ein und dazu wird eines der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Gebäuden, wie sie in Ganderkesee traditionell vorhanden sind, geregelt.

Im § 2 wird geregelt, dass innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die entlang von Straße und Wegen festgesetzt sind, keine Mauern oder Zäune oder Sichtschutzanlagen über 100 cm an der gemeinsamen Grundstücksgrenze hergestellt werden dürfen. Damit soll erreicht werden, dass der öffentliche Straßenraum nicht durch hohe Einfriedungen aus Brettern oder Mauern eingefasst wird, die einen abweisenden Charakter haben und den öffentlichen Raum zu stark anonymisieren.

B.4 VERKEHR

Die Schönemoorer Landstraße (K229) weist für den Kraftfahrzeugverkehr eine ausreichende Fahrbahnbreite auf, an der Ostseite ist zudem ein durchgehender Geh- und Radweg vorhanden. Auf der Westseite der Schönemoorer Landstraße wurde bereits ein Geh- und Radweg neu angelegt.

Der Schulweg weist als Gemeindestraße ebenfalls eine ausreichende Ausbaubreite für den fließenden KFZ-Verkehr auf. Allerdings befindet sich nur an der Südseite ein kombinierter Fuß- und Radweg, der von der Fahrbahn mit einem Hochbord abgesetzt ist. Der Radverkehr fließt hier in beide Richtungen, wofür die Wegbreite nicht ausreichend bemessen ist.

Die unbefestigte Nordseite des Schulweges wird teilweise außerdem als Stellplatz von den anliegenden Bewohnern genutzt. Ebenfalls an der Nordseite der Straße befindet sich gegenüber der Schule ein Parkstreifen, der teilweise mit Rasengittern aus Kunststoff befestigt ist.

Vom übergeordneten Straßennetz ist das Planungsgebiet von der Schönemoorer Landstraße (K 229) über den Schulweg zu erreichen. Von hier aus erfolgt die Erschließung des größten Teils des Plangebietes durch Planstraßen.

Für die westlichen und östlichen Teile des Allgemeinen Wohngebietes sowie für das Mischgebiet wird eine Erschließung über private Wege vorgesehen, deren Verlauf und Lage nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird. Für die größeren Teile des Plangebietes werden neue Planstraßen vorgesehen, wobei einerseits eine Ringerschließung vorgesehen wird, die neben der Hauptzufahrt vom Schulweg noch eine zusätzliche Anbindung für Fußgänger und Radfahrer erhält. Eine direkte Anbindung der Grundstücke auf der größeren Neubaufläche direkt zum Schulweg soll nicht erfolgen; hier wird im Plan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Dies ist erforderlich, um den geplanten Verlauf des Fuß- und Radweges, die Parkplätze sowie die Versickerungsmulde nicht durch private Zufahrten unterbrechen zu müssen. Für die Grundstücksnutzer hat eine Erschließung von Norden ebenfalls Vorteile.

Für Fußgänger und Radfahrer wird von der Planstraße im Hauptteil der Neubauplanung eine Verbindung nach Norden zum Baugebiet „Heider Ring“ hergestellt, die bereits im Bebauungsplan Nr. 186 vorbereitet wurde. Außerdem wird über den neuen Spielplatz (öffentliche Grünfläche) eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum vorhandenen Weg vom Heider Ring zum Schulweg hergestellt.

Ein weiterer Teil des Wohngebietes wird vom Schulweg über eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Von dieser Wendeanlage führt ebenfalls ein Fuß- und Radweg zum vorhandenen Hauptweg zwischen Heider Ring und Schulweg.

Da die Anbindung der Schule für Fußgänger und Fahrradfahrer an die östlich gelegenen Siedlungsflächen unzureichend ist, wird an der Nordseite des Schulweges ein neuer Fuß- und Radweg direkt neben der Fahrbahn hergestellt, der bis zur Ahnbäke (und später weiter nach Westen) geführt wird. An der Schule wird eine Lichtsignalanlage eingerichtet, die bei Bedarf aktiviert werden kann. Der Schulweg wird in seinem Verlauf bis zur Ahnbäke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und um den Bereich nach Norden verbreitert, der für den neuen Fuß- und Radweg erforderlich ist.

Es werden außerdem neue öffentliche Parkplätze entlang des Schulweges an der Nordseite eingeplant, die parallel zur Fahrbahn angelegt werden sollen.

Parkplätze, Fuß- und Radweg sowie die erforderlichen Entwässerungsmulden werden innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche angelegt, die dafür in ausreichender Breite im Plangebiet festgesetzt wird. Die genaue Aufteilung ist allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird daher nicht in den Plan aufgenommen.

Das Planungsgebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden. Hier befinden sich Haltestellen im Bereich Rosenweg, Dahlienweg und Hermann-Allmers-Weg. Auch befindet sich eine Haltestelle auf dem Schulweg. Der Bahnhofpunkt Schierbrok liegt in einer Entfernung von ca. 3 km Luftlinie vom Planungsgebiet, der näher gelegene Bahnhofpunkt Hoykenkamp ist nur ca. 1,5 km (Luftlinie) entfernt.

B.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Umweltbereich Kapitel C 2.2 befinden sich Ausführungen zur vorhandenen Immissionssituation sowie zu den durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen.

B.6 NATUR UND LANDSCHAFT

Im Umweltbericht Kapitel C.2.1 werden die Planauswirkungen sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erläutert.

B.7 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 über Druckrohrleitungen zur Kläranlage der Stadt Delmenhorst entsorgt. Die Grundstücke an der Schönmoorer Landstraße sowie am Schulweg sind voll angeschlossen. Der Rest des Plangebietes ist zur alsbaldigen Erschließung geplant. Hierzu wird für die neu geschaffenen Bauplätze die Schmutzwasserkanalisation erweitert. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die zentrale Kläranlage abzuführen.

Niederschlagswasser

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wird ein gesondertes Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Zuvor angestellte Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken möglich ist.

Strom- und Gasversorgung

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

Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Versorgungsnetz wird die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/m) für Allgemeine Wohngebiete 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 Nettopielfläche zu berücksichtigen ist.

Nachweis des Spielplatzbedarfes B-Plan Nr. 212			
Nutzungsart	GRZ/ GFZ	Fläche m ²	Geschossfläche m ²
WA 2	0,5	4915	2457,5
WA 3	0,6	8602	5161,2
MI	1,0	7210	7210
WA 1, WA 4	0,25	44033	11008,25
Summe			25836,95
2%			517

Die erforderliche Spielplatzfläche beträgt demnach 517 qm. Im Bebauungsplan Nr. 212 wird ein Spielplatz mit einer Fläche von 520 qm ausgewiesen, der sich an die Grünanlagen im Baugebiet Heider Ring anschließt. Der Anforderung des Spielplatzgesetzes, dass der Weg zum Spielplatz nicht mehr als 400 m betragen soll, wird eingehalten.

C UMWELTBERICHT

C.1 EINLEITUNG

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

In der Gemeinde Ganderkesee wird in der Ortschaft Heide am Schulweg die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geplant (Teilbereich A des Geltungsbereiches). Es handelt sich um ein bisher überwiegend unbebautes Gebiet, auf dem noch zwei ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen sowie ein Wohn- und Bürohaus vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten wird mit der geplanten Bebauung überwiegend durch eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser eine Weiterentwicklung in der Ortslage vollzogen, die der durch Wohnbebauung geprägten südlichen und nördlichen Nachbarschaft angepasst ist. Die Erschließung des Gebietes wird durch öffentliche Planstraßen, private Wege bzw. direkt von der Schönemoorer Landstraße und dem Schulweg aus erfolgen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,25 bzw. 0,3 festgesetzt. Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,5 zugelassen. Die Bebauung soll in ein- bis zweigeschossiger Bauweise erfolgen. Auf dem größten Teil der Fläche sind Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig, in kleineren Teilbereichen können Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen oder nur einer Wohnung entstehen.

Bei der Festsetzung der Flächen wurde der vorhandene Baumbestand besonders berücksichtigt, um dessen Beeinträchtigung zu vermeiden.

Zur Verbesserung der Anbindung der Schule an den östlich gelegenen Siedlungsbereich soll an der Nordseite des Schulweges ein Fuß- und Radweg neu angelegt werden. Daneben werden Flächen für Parkplätze und Versickerungsmulden vorgehalten.

Der Teilbereich A des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 9,6 ha.

Bei dem Teilbereich B des Bebauungsplanes handelt es sich um eine 2,95 ha große Ackerfläche, auf der verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes durchgeführt werden sollen, die zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, die durch die Umsetzung der Planung im Teilbereich A zu erwarten sind.

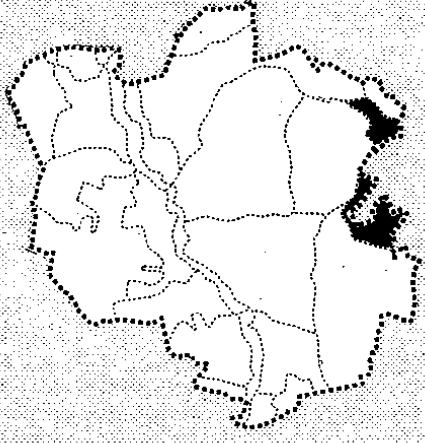
C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsrahmenplan

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

	<p>Handlungskonzept:</p> <p>Vorgeest - Zielbereich E -</p> <p>Landschaftseinheit: 7 Delmenhorster Talsandplatte</p>
---	---

Erhalt und Entwicklung

- naturnaher und bedingt naturnaher Fließgewässer mit charakteristischen Arten und Lebensgemeinschaften,
- der Fließgewässerauen als bestimmende Gliederungs- und Vernetzungselemente der Kulturlandschaft, insbesondere Delme und Dünsener Bach,
- naturnaher Niederungsbereiche mit Feuchtgrünland, eingestreuten Röhrichten, Kleingewässern und altholzreichen naturnahen Wäldern,
- der vielfältigen Kulturlandschaft mit charakteristischen Elementen wie Feuchtgrünland, Wallhecken und Schlatts.

Erhalt der Qualität des Grundwassers einschl. Neubildungsrate für eine nachhaltig gesicherte Trinkwasserversorgung und die Sicherung der Standortverhältnisse für Pflanzen - und Tierarten grundwasserbeeinflusster Standorte.

Sanierung von stark ausgebauten Fließgewässern.

Für Siedlungsbereiche stellt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg von 1995 allgemeine Anforderungen Siedlung, Industrie und Gewerbe. (Seite 290)

Anforderungen des Landschaftsrahmenplanes

- Flächensparende und funktionserhaltende Bauweisen sollen konsequent angewendet werden (vgl. § 2 Abs. 2 NNatG).
- Ortstypische Siedlungsstrukturen wie Haufendörfer und Moorsiedlungsstraßendörfer und gewachsene Ortsränder sollen unter Verwendung ortstypischer Baumaterialien und -formen wie Klinker und Fachwerk erhalten werden.

- Vorhandene Landschaftsstrukturen wie Bäume, Hecken, Gewässer sollen erhalten bleiben; ggf. Einbindung in die Planung der Siedlungsgebiete, z.B. im Rahmen der Bebauungspläne und Grünordnungspläne.
- Pflanzgebote in Bebauungsplänen oder im Rahmen der Eingriffsregelung geforderte Pflanzflächen und freiwillige Pflanzungen bei der Gestaltung von Siedlungsrändern sollten insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorwiegend Gehölzarten umfassen, die im Naturraum heimisch sind (vgl. Pkt. 7.12).
- Naturnahe Lebensräume sollten erhalten und entwickelt werden, z.B. Anlage von Gewässern, Obstwiesen, Gräben mit bewachsenen Uferbereichen; Anlage von Überwinterungshilfen und Nistmöglichkeiten für Nischenbrüter, Höhlenbrüter, Zweiflügler und Fledermäuse.
- Baukörper sollen durch Pflanzungen von Gehölzstrukturen, vor allem mit den im Naturraum heimischen Gehölzarten, eingebunden werden; insbesondere an Industrie- und Gewerbeanlagen wie bei Achternmeer, bei Hude, bei Wildeshausen und bei Aldrup; in Wohngebieten und Ortsrandlagen sollten wieder vermehrt Obstgehölze angepflanzt werden.
- Die zukünftige Siedlungsentwicklung sollte Lärmsituationen verstärkt berücksichtigen.
- Vorhandene Lärmbelastungen v.a. durch die Bundesfernstraßen sind durch technische und landschaftspflegerische Maßnahmen zu vermindern.
- Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln im öffentlichen und privaten Bereich sollte verzichtet werden. Stattdessen ist eine naturnahe Pflege der Grünflächen, Wege, Plätze und des Straßenbegleitgrüns anzustreben.
- Durch Anpassung der Anlagen an den Stand der Technik sollen die Lärm-, Staub und Schadstoffbelastung von Gewerbe und Industrie verringert werden.
- Zersiedelung der Landschaft und ein "Ineinanderfließen" von Ortsteilen sollte vermieden werden; Neubaugebiete einschl. Freizeitwohnanlagen sollten sich an bestehende Siedlungen anlehnen. Dabei sollten vorhandene landschaftstypische Ortsränder erhalten werden, v.a. im Raum Hude-Bookholzberg-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 Bookholzberg, 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 Teilbereich A ist dem Entwicklungsbereich G2 Geestbereich zwischen Schönemoor und Bahnlinie zugeordnet.

G2 Geestbereich zwischen Schönemoor und Bahnlinie

Im nördlichen Bereich befindet sich ein großer durch großflächigem Sandabbau geprägter Bereich. Wertvoll ist ein großes Stillgewässer mit angrenzenden Sandruderal- und Sandpionierfluren. Wertgebend sind hier auch unterschiedlich alte Pioniergehölzbestände (vornehmlich aus Weiden und Birken). Entwicklungsschwerpunkt ist die Erhaltung dieses Bereiches als Wuchs- und Lebensraum für die standortheimische Flora und Fauna. Im südlichen Bereich (63a) befinden sich noch feuchte Grünlandbestände unterteilt von wertvollen Gehölzstrukturen. Wichtig ist hier besonders der Schutz vor weiterer Bebauung.

- Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
 - Naturnahe Entwicklung der Stillgewässer, Feuchtbereiche, Ruderalfluren und Gehölzbestände
 - Artenschutzmaßnahmen mit Schwerpunkt Lebensgemeinschaften der Pionierstandorte
 - Unterschutzstellung (als LSG oder geschützter Landschaftsbestandteil) prüfen
 - Schwerpunkt für Flächenankauf zu Naturschutzzwecken
 - Durchführung von Pflegemaßnahmen nur auf Grundlage des zu erarbeitenden Pflege- und Entwicklungsplans sowie zu erlassender Schutzverordnung/im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde
- Anforderungen an Nutzungen
 - Freihaltung von (weiteren) baulichen Anlagen
 - Gewässerunterhaltung nur in Ausnahmen/mit Einvernehmen der Naturschutzbehörde
 - Weiterer Bodenabbau nur im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde
 - Wasserbauwerke fischpassierbar gestalten
 - Freihaltung von Erholungsnutzung
 - Freihaltung von Angelnutzung
 - Freihaltung von Anpflanzungen/Aufforstungen
 - Herausnahme holzwirtschaftlicher Nutzung
- Folgeplanung
 - Rekultivierungsplanung Pflege- und Entwicklungsplan
 - Umwandlung standortfremder Nadelholzforsten/Aufforstungen in möglichst naturnahen Laubwald
 - Entwicklung/Wiederherstellung von blütenreichen Ackerwildkrautfluren
 - Düngungsreduzierung bei der Grünlandbewirtschaftung
 - Entwicklungsschwerpunkt landschaftsbezogene Erholung mit Entlastungsfunktion für störempfindliche Bereiche (z.B. Bachtäler)

Immissionsschutz

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

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

	Immissionsgrenzwerte 16. BImSchVO 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

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

Der Teilbereich A weist unterschiedliche Nutzungen auf und es sind damit verbunden verschiedene Arten und Biotope zu finden, die im Anhang in einer Kartierung dargestellt sind. Geschützte Arten und Biotope sind nicht vorhanden.

Bei dem Boden handelt es sich um einen frischen, stellenweise trockenen, grundwasserbeeinflussten Sandboden, der im Landschaftsplan als Podsolboden gekennzeichnet ist. Bei den Acker- und Grünlandflächen handelt es sich um einen anthropogen überprägten Boden.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Teilbereich A. Die Grundwasserneubildung wird als mittel eingestuft und die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ist hoch.

Klimaausgleichs- und Schutzfunktionen werden für das Plangebiet und dessen Umgebung aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge und der intensiven Ackernutzung auf einer größeren Fläche nicht gesehen. Die im Gebiet und am Westrand vorhandenen Großgehölze können Temperaturschwankungen in geringem Umfang abmildern. Die Gehölzbestände im Plangebiet sind aber nicht so groß, als dass sie wesentlich zur Frisch- oder Kaltluftentstehung beitragen.

Ein heute bereits beeinträchtigtes Landschaftsbild von allgemeiner Bedeutung liegt insofern vor, als dass das Bild einer Kulturlandschaft, wie sie auch in den Plänen der Landschaftsplanung festgestellt wird, nicht mehr oder nur noch in Ansätzen vorhanden ist. Der Ort Heide – ursprünglich eine Bauernschaft und Streusiedlung, die durch landwirtschaftliche Gebäude, Felder und Hecken im kleinflächigem Wechsel charakteri-

siert war – existiert heute so nur noch in Ansätzen, so z.B. westlich und nordwestlich der Ahnbäke beginnend mit der dort befindlichen Hofstelle. Als Nutzform dominiert die Intensivlandwirtschaft, die Kulturlandschaft ist im wesentlichen zwar noch zu erkennen, die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit wurde im Laufe der Jahre aber überformt. Gehölzanteile sind nur noch in Ansätzen zu erkennen. Eine Erholungsnutzung der Fläche ist nicht möglich; die Erlebniswirksamkeit der Fläche ist gering.

Insgesamt gesehen ist der Bereich durch die bereits vorhandenen Neubaugebiete überprägt. Ein dörflicher Charakter ist nur noch in Ansätzen vorhanden. Dörfliche Siedlungsbereiche mit regional- oder ortstypische Bauformen wie auch naturbetonte Biotoptypen gibt es nur noch im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstellen mit ihren landwirtschaftlichen Gebäuden, Gärten und Hofgehölzen. Was das Planungsgebiet direkt betrifft, so dominiert neben den dörflichen Resten mit Hofgehölzen der Eindruck einer ausgeräumten Ackerfläche mit Intensivnutzung.

Im Eckbereich der Schönemoorer Landstraße und dem Schulweg liegt eine Obstwiese, die teilweise zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 186 angelegt wurde.

Bei dem Teilbereich B handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Dumbäke Niederung. Die Dumbäke quert die Fläche etwa im nördlichen Drittel. In der Mitte befindet sich eine Gehölzreihe, entlang der Straße befinden sich einzelne Laubbäume. Das Gelände fällt von der Straße aus nach Norden ab.

C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Plan wurde für den Teilbereich A so konzipiert, dass die vorhandenen wertvollen Elemente der Hofgehölze weitgehend erhalten werden und im Bebauungsplan gesichert werden. Durch die Entwicklung von Wohnbauflächen werden die Acker- und Grünlandflächen sowie kleine Gehölzflächen durch versiegelte Flächen von Wohnhäusern, Neben- und Erschließungsanlagen sowie neuzeitliche Hausgärten und neu anzulegende Gehölzstreifen abgelöst. Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bauflächen überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere auf den bisher unbebauten Flächen. Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die versiegelten Flächen reduziert. Bei dem betroffenen Biotoptypen Acker und Grünland handelt es sich allerdings um Biotoptypen, die wegen der intensiven Nutzung und der isolierten Lage innerhalb des Siedlungsgefüges von geringer Bedeutung sind.

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

Das Planungsgebiet soll insgesamt locker bebaut werden, der Versiegelungsgrad für die Neubauung ist gering angesetzt, das bedeutet, dass sich versiegelte Flächen im Sommer zwar aufheizen werden, diese Wirkung aber durch das vorhandene Grün reduziert werden kann. Durch die Bebauung und Bepflanzung der Fläche wird die Winderosion verhindert.

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

Durch die Planung des Fuß- und Radweges an der Nordseite des Schulweges müssen einige Gehölze entfernt werden, um eine ausreichende Breite bereitstellen zu können. Im östlichen Abschnitt handelt es sich um ca. 10 Eichen und Linden. Die Einfassung des Hofes am Schulweg durch eine Buchenhecke wird direkt am neuen Weg wieder angelegt. Im westlichen Abschnitt gegenüber von der Schule greift die Wegeführung auf ca. 160 m Länge in einer Tiefe von ca. 3-4 m (ca. 5 m an der geplanten Querung) in den Waldrand ein. Im weiteren Verlauf zur Ahnbäke müssen eine größere Eiche und eine Kiefer aus einem Hausgarten entfernt werden. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um unbefestigte Straßenseitenflächen, Acker, Grünland, Garten und teilweise befestigte Parkplätze (ca. 3000 qm).

C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung kann kein neues Baugebiet entwickelt werden. Es würde bei der Weiterführung der bisherigen Nutzungen (Acker und Grünland, Hofstellen) bleiben.

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 eine Ergänzung der Siedlungsentwicklung handelt.

Die im Gebiet vorhandenen großen Laubbaumbestände werden soweit wie möglich als zu erhalten festgesetzt. Die neu angelegte Obstbaumwiese sowie daneben liegende Grünflächen bleiben trotz innerörtlicher Lage erhalten.

Die zulässige Versiegelung wird in dem geplanten Einfamilienhausgebiet 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 nicht von erheblichen Beeinträchtigungen betroffenen Flächen (Obstwiese, Baumbestand) werden nicht in die Bilanzierung aufgenommen. Des Gleichen erfolgt keine Bilanzierung für die Bereiche, wo bereits Bebauung und weitgehende Versiegelung vorhanden ist. Durch die Planung wird es hier lediglich zur Beseitigung einzelner Bäume auf der westlichen Hofstelle kommen, aber sonst ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu rechnen. Für die auf der westlichen Hofstelle möglicherweise entfernten größeren Bäume (drei Eichen, eine Kastanie) wird das vorhandene Gehölz am Schulweg durch Bepflanzungen ergänzt (200 qm).

Durch die Umwandlung von Grün- und Ackerflächen in Bauland und Erschließungsflächen erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, auch wenn die vorhandenen Baumbestände größtenteils erhalten werden. Um den Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen zu ermitteln, erfolgt eine Eingriffsbilanzierung nach dem Osnabrücker Modell.

Eingriffsbilanzierung für das Baugebiet nach dem Osnabrücker Modell:

	ha	Wertstufe	Flächenwert
Bestand			
GIE	1,11	1,5	1,67
A	4,15	0,8	3,32
HS	0,12	1,8	0,22
PHO	0,04	1,5	0,06
WV	0,07	2	0,14
Summe	5,49		5,40
Planung			
WA 3,63 ha versiegelt 37,5%	1,36	0,0	0
WA Gartenflächen	2,30	1,0	2,3
WA 0,86 ha versiegelt 45%	0,39	0,0	0
WA Gartenflächen	0,47	1,0	0,47
Radweg an Baugebiet	0,13	0	0
Straßengrün	0,27	0,8	0,22
Verkehrsflächen	0,45	0	0
Radweg bei Schule	0,07	0	0
öffentl. Grünflächen	0,05	1	0,05
Summe	5,49		3,04

Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von 2,36 Flächenwertpunkten (berechnet auf ha). Als Kompensation für die zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden verschiedene Maßnahmen außerhalb des Teilbereiches A durchgeführt, die zu einer Verbesserung des Naturhaushaltes führen werden.

Teil der Planung ist die Entwicklung einer Fläche an der Dummbäke (Teilfläche B des Bebauungsplanes). Diese Fläche liegt in einem der Bereich, den die Gemeinde Ganderkesee aus landespflegerischer Sicht entwickeln und für die Natur aufwerten möchte. Dazu kann diese Planung beitragen. Auf der 2,95 ha großen Fläche ist geplant, den größten Teil als Feuchtgrünland zu nutzen. Es wird eine Uferabflachung an der Dummbäke hergestellt. Die Gewässersohle und –ausdehnung bleiben dabei unverändert, so dass sich am Wasserablauf keine Veränderungen ergeben. Außerdem wird eine Mulde angelegt, in dem sich Oberflächenwasser sammeln kann. Auf den höher gelegenen Bereichen an der Straße soll eine Sandfläche und eine Dauerbrache angelegt werden. An der Westseite der Fläche wird eine Aufforstung erfolgen, die von neuen Wallhecken begrenzt wird. Die vorhandenen Laubgehölze bleiben erhalten. Die flächenmäßige Verteilung dieser Maßnahmen ist aus dem Plan im Anhang ersichtlich. Damit kann mit Beendigung der intensiven Ackernutzung und nach Durchführung der Maßnahmen eine Aufwertung um 3,29 Werteinheiten erreicht werden. Diese Maßnahmen dienen der Verbesserung des Schutzgutes Boden, in dem die intensive Bodennutzung beendet wird und sich das Bodenleben regenerieren kann, außerdem wird durch die übrigen Maßnahmen ein Beitrag zur Verbesserung des Landschaftsbildes und von Arten und Lebensgemeinschaften geleistet. Hier werden die für den Bebauungsplan Nr. 212 erforderlichen 2,36 Wertpunkte in Anrechnung gebracht; die verbleibenden Wertpunkte (0,93) sollen im Zusammenhang mit anderen Planungen verrechnet werden.

Bilanzierung der Kompensationsflächen

Bestand		Faktor	Summe
Ackerfläche	1,3028	1,00	1,3028
Feldgehölz	0,02	1,50	0,03
Ackerfläche	1,5439	1,00	1,5439
Wallhecke	0,04	2,20	0,088
Gewässer	0,044	2,00	0,088
	2,9507		3,0527
Planung		Faktor	Summe
Aufforstung	0,93	2,25	2,0925
Gewässeraufweitung	0,206	2,50	0,515
Gewässermulde	0,06	3,00	0,18
Sandfläche Magerrasen	0,15	2,00	0,3
Brachfläche	0,045	2,20	0,099
Wallhecke	0,04	3,00	0,12
Feuchtgrünland	1,5197	2,00	3,0394
	2,9507		6,3459
Bilanz in WE			3,2932

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

C.2.2.1 Bestandsaufnahme

Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde für die Schönemoorer Landstraße und den Schulweg eine Schallberechnung nach RLS 90 (Richtlinie für Lärmschutz an Straßen) mit folgenden Eingangsdaten mit dem Berechnungsprogramm Sound-PLAN 6.3 durchgeführt:

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

Die berechnete Verkehrsmenge stammt aus einer Straßenverkehrszählung im Jahr 2000, die für eine Verkehrsuntersuchung von der Planungsgemeinschaft Theine (PGT) am Schulweg vorgenommen wurde. Dort lag der DTV-Wert bei 3337 Fahrzeugen; als Prognosewert zur Berücksichtigung zukünftig steigenden Verkehrsaufkommens wurde ein Zuschlag von 15 % berechnet (DTV 3837 KFZ / 24 h)).

Die Zählstelle auf der K 229 Schönemoorer Landstraße liegt weit außerhalb des engeren Siedlungsbereiches. Schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 wurden deshalb nicht diese Zähldaten verwendet, sondern es wurde eine DTV Menge von 2000 Fahrzeugen am Tag bei der Immissionsbeurteilung zugrunde gelegt. Da diese Menge bereits Eingang in die Bauleitplanung der Gemeinde gefunden hat, wird sie für die nun zeitlich relativ nah folgende Planung an derselben Straße wieder in die Beurteilung eingestellt, allerdings hier ebenfalls mit einem Zuschlag von 15 % (DTV 2300 KFZ / 24 h))

Die Rechenergebnisse sind im Anhang der Begründung als Rasterlärmkarten für tags und nachts dargestellt.

An der festgesetzten Baugrenze in etwa 19 m Entfernung zur Straßenmitte des Schulweges wurden 58 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts ermittelt. Es sind dort im Allgemeinen Wohngebiet also Überschreitungen der Orientierungswerte von 3 dB(A) bzw. 7 dB(A) festzustellen. Die Orientierungswerte für Wohngebiete werden für den Tagwert in 33 m Entfernung zur Straßenmitte und die Werte für die Nacht in 60 m Entfernung eingehalten. Im südlichen Teil sind also entlang des Schulweges Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete festzustellen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete dagegen werden an der Südgrenze der größeren Neubaufläche eingehalten.

Entlang der Schönemoorer Landstraße werden die Orientierungswerte für das dort geplante Mischgebiet eingehalten.

C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

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.

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.

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

Immissionsschutz

Trotz der zu erwartenden Immissionsbelastung der Bewohner und Nutzer des Plangebietes durch Verkehrslärm am Schulweg soll dieser städtebaulich, günstige Standort genutzt werden, um dort Wohnbebauung unterzubringen. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist von Lärmbelastungen nicht erheblich betroffen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen das Wohnen regelmäßig zulässig ist, werden auf den überbaubaren Flächen und auf dem überwiegenden Teil der nicht überbaubaren Flächen eingehalten. Lediglich bei den Flächen, wo bereits Bebauung vorhanden ist oder die näher am Ortskern liegen, wurden auch nicht überbaubare Flächen mit höherer Belastung festgesetzt.

Die Gemeinde entscheidet sich gegen die Anlage einer aktiven Lärmschutzeinrichtung (Wall, Wand) am Schulweg, da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt, für den stellenweise neue Zufahrten vom Schulweg hergestellt werden sollen, wodurch eine Lärmschutzanlage relativ häufig unterbrochen werden müsste und damit ihre Wirkung verlieren würde. Auf dem größeren Neubaugebiet mit der Ringerschließung wird das Allgemeine Wohngebiet so weit von der Straße abgerückt, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete, wo Wohnen auch allgemein zulässig ist, nicht überschritten werden. Für die Bereiche, wo bereits Bebauung und Gartennutzungen vorhanden sind, ist der Bestand überplant worden, allerdings wurden die überbaubaren Flächen ebenfalls so festgesetzt, dass z.B. Terrassen als Aufenthaltsorte im Freien, sich in den weniger stark betroffenen Bereichen befinden. Für einen Teilbereich, der ebenfalls neu bebaut werden kann (mit privater Erschließung) wurde eine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des Schulweges festgesetzt, so dass die am stärksten belasteten Freiräume nicht zum Aufenthalt genutzt werden können, sondern sich die Freisitze auch erst im weniger stark belasteten Bereich befinden werden.

Für die Bebauung am Schulweg kann die Gemeinde die Pflicht zum vorsorgenden Schallschutz des Weiteren nur durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplan umsetzen. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist nicht von erheblichen Lärmbelastungen betroffen. Es erfolgt Einstufung in den Lärmpegelbereiche III und II gemäß DIN 4109, wobei im Lärmpegelbereich II durch moderne Dämm- und Fenstertechnik keine besonderen Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich sind. Im Bebauungsplan werden die errechneten Lärmpegelbereiche 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.

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme

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

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

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich ihrer Eigentumsrechte und Nutzungsmöglichkeiten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Ein Hinweis auf die Meldepflicht von archäologischen Bodenfunden befindet sich auf der Planzeichnung.

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 der Stadt Delmenhorst entsorgt.

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

C.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Allgemeine Wohngebiet ist zur alsbaldigen Erschließung geplant. Hierzu wird für die neu geschaffenen Bauplätze 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 soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

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

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

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

Die nördlich des Geltungsbereiches vorhandene Bebauung mit besonderer ökologischer Ausrichtung wurde bei den Festsetzungen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches berücksichtigt, in dem Gebäudehöhen und Abstände sowie die Bauweise für die Neubebauung in Hinsicht auf eine möglichst geringe Verschattung durch Neubebauung festgesetzt wurden.

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

C.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Bebauung der großen Ackerfläche bieten sich verschiedene Erschließungsvarianten an. So ist auch eine Erschließung mit mehreren Stichwegen denkbar. Bei einer solchen Erschließungsvariante ergäben sich aber für die Umwelt keine besseren Bedingungen als bei der nun gewählten Ringerschließung.

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

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

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilbereichen. Der Geltungsbereich umfasst im Teilbereich A 9,6 ha und im Teilbereich B 2,95 ha. Der Teilbereich A umfasst das Gebiet, das in der Ortschaft Heide baulich entwickelt werden soll. Der Teilbereich B umfasst eine Fläche, südlich der Ortslage von Ganderkesee an der Dummbäke, auf der Verbesserungsmaßnahmen für den Naturhaushalt durchgeführt werden, mit denen ein Teil der erheblichen Beeinträchtigungen, die durch die Umsetzung der Planung im Teilbereich A zu erwarten sind, kompensiert werden.

In der Ortschaft Heide; im Nordosten der Gemeinde Ganderkesee gelegen, wurde zuletzt das Baugebiet „Heider Ring“ ausgewiesen, bei dessen Planung bereits eine Fortführung nach Süden zum Schulweg berücksichtigt wurde. In Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur soll hier ein Gebiet für Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen, wie es der derzeitigen Baulandnachfrage für Wohnnutzung entspricht. In die Planung einbezogen werden dabei ehemaligen Hofstellen, deren Nutzungen sich in Richtung Wohnen und anderen gemischten Nutzungen entwickelt haben und auf denen keine Landwirtschaft mehr betrieben wird. Die das Ortsbild prägenden Grünbestände sollen erhalten werden, damit das Ortsbild nicht zu einer undifferenzierbaren, merkmalslosen Erscheinung wird.

Um die neuen Baugebiete für unmotorisierte Verkehrsteilnehmer besser an die westlich gelegene Schule (und im weiteren Verlauf an die westlich gelegenen Ortsteile) anschließen zu können, wird an der Nordseite des Schulweges die Anlage eines neuen Fuß- und Radweges geplant. Weitere Verbindungswege für unmotorisierte Verkehrsteilnehmer werden vom Neubaugebiet am Schulweg zum Gebiet am Heider Ring hergestellt; der bereits vorhandene Weg wird beibehalten. Die Erschließung der Bauflächen wird durch öffentliche Planstraßen, private Wege bzw. direkt von der Schönemoorer Landstraße aus erfolgen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung überwiegend eine Grundflächenzahl GRZ von 0,25 bzw. 0,3 festgesetzt. Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,5 zugelassen. Die Bebauung soll in ein- bis zweigeschossiger Bauweise erfolgen. Auf dem größten Teil der Fläche sind Ein- bis Zweifamilienhäuser zulässig, in kleineren Teilbereichen können Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen bzw. nur mit einer Wohnung entstehen. Mit Rücksicht auf die nördlich angrenzende Bebauung wurden in der direkten Nachbarschaft Höhenbegrenzungen für Gebäude und differenzierte Bestimmungen über die überbaubaren Flächen getroffen.

Bei der Umsetzung der Planung wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kommen, da bisher unversiegelte Bereiche bebaut werden und an einzelnen Stellen Baumbestand verloren geht. Als Kompensation für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden im Teilbereich B Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, z.B. durch Extensivierungs- und Anpflanzmaßnahmen.

Das Wohngebiet wird an einer Gemeindeverbindungsstraße geplant, von der erheblicher Verkehrslärm ausgeht, der in den südlichen Randbereichen der Wohngebiete Immissionswerte überschreitet, die über den Orientierungswerten liegen, die möglichst bei der städtebaulichen Planung einzuhalten sind. Eine Überschreitung der Tagwerte (55 dB(A)) ist in einem etwa 25 m breiten Streifen entlang des Schulweges festzustellen; allerdings werden die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A)) auf den überbaubaren Flächen eingehalten. Da es sich um eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsergänzung handelt, wurde die Planung trotz der Vorbelastung vorgenommen, da die Beeinträchtigungen nicht so hoch sind, dass von einer Planung aus Vorsorgegesichtspunkten ganz abgesehen werden müsste. Die Gemeinde verzichtet auf die Planung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wand), da ein solches bauliches Element nicht in die innerörtliche Entwicklung dieses Ortsteiles passt.

D DATEN

D.1 STÄDTEBAULICHE WERTE

Nutzungsart Teilbereich A	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA1)	3,20
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	0,49
Allgemeines Wohngebiet (WA3)	0,86
Allgemeines Wohngebiet (WA4)	1,06
Mischgebiet	0,72
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	1,81
Straßenverkehrsfläche, privat	0,09
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,07
private Grünfläche	1,26
öffentliche Grünfläche, Spielplatz	0,05
Σ	9,61
Fläche für die Landwirtschaft Teilbereich B	2,95

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 des Bebauungsplanes Nr. 212 öffentlich in der Zeit vom 15.06.2007 bis zum 16.07.2007 ausgelegen.

Ganderkesee, den 25.03.2008

gez. i.V. R. Lange

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 212 erneut öffentlich in der Zeit vom 12.11.2007 bis zum 26.11.2007 ausgelegen.

Ganderkesee, den 25.03.2008

gez. i.V. R. Lange

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 212 der betroffenen Öffentlichkeit zu einer beschränkten Beteiligung mit Schreiben vom 25.01.2008 mit Frist bis 08.02.2008 zur Stellungnahme zugesandt.

Ganderkesee, den 25.03.2008

gez. i.V. R. Lange

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 212 in der Sitzung am 21.02.2008 beschlossen.

Ganderkesee, den 25.03.2008

gez. i.V. R. Lange

.....

Bürgermeisterin

ANHANG

Pflanzenliste für Pflanzflächen

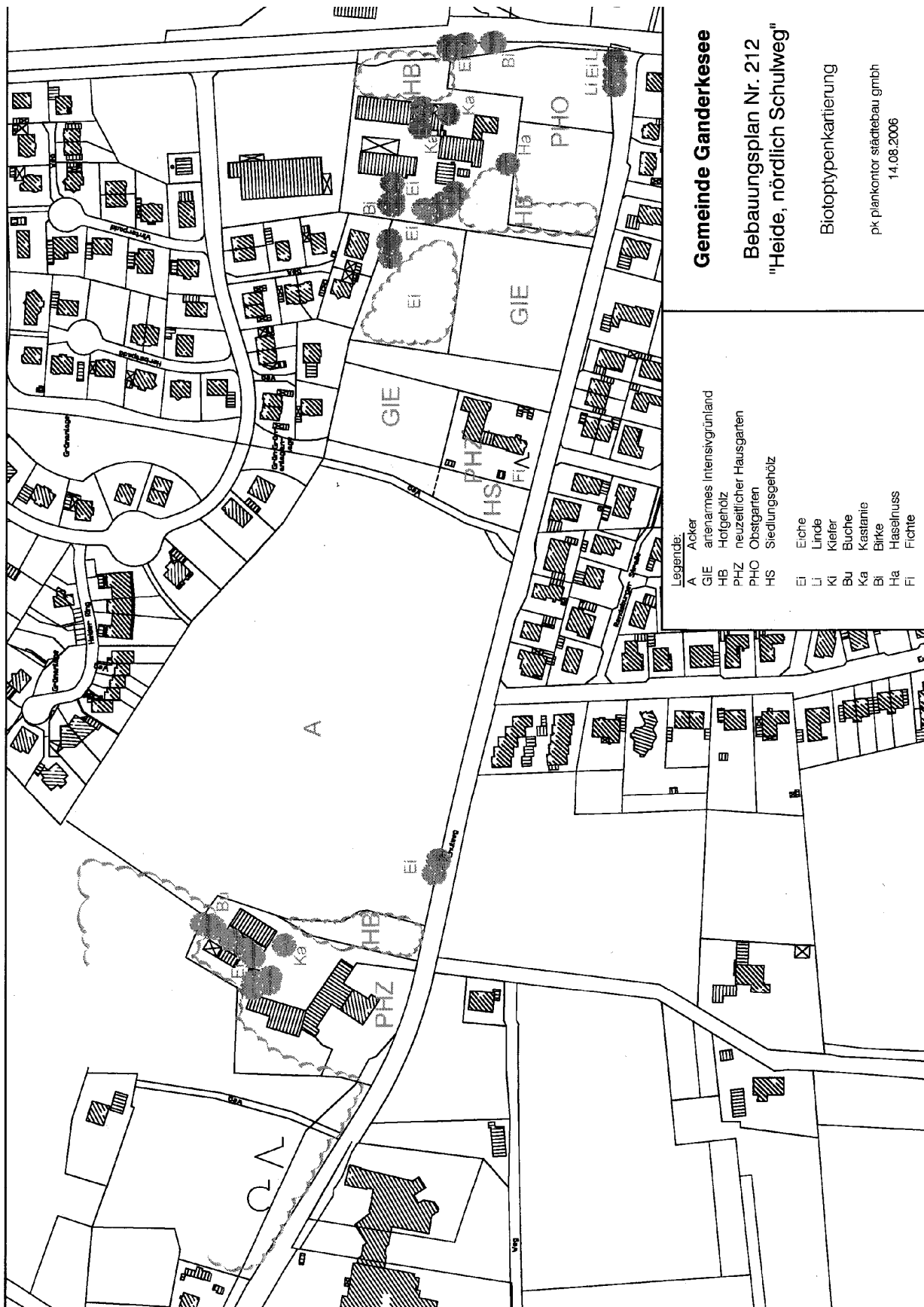
Pflanzennamen	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn, Hecken-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn, Wald-Ahorn
<i>Betula humilis</i>	Strauch-Birke
<i>Betula nana</i>	Zwerg-Birke, Polar-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche, Weißbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel, Haselnuß, Waldhasel
<i>Crataegus coccinea</i>	Scharlachdorn, Scharlach-Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster, Besenpfriem, Bram
<i>Genista pilosa</i>	Sand-Ginster
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Gemeine Hülse, Stechhülse, Winterbeere, Stechpalme
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus pumilus</i>	Zwerg-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Dünen-Rose, Bibernell-Rose
<i>Salix arenaria</i>	Sand-Weide
<i>Salix hastata</i>	Spieß-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche, Vogelbeerbaum
<i>Sorbus intermedia</i>	Oxelbeere, Schwedische Mehlbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

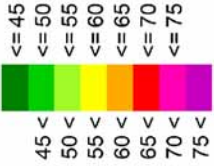
Pflanzenliste für Bäumen auf den Baugrundstücken

Pflanzennamen	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn, Hecken-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn, Wald-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke, Weiß-Birke, Warzen-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche, Weißbuche
Obstbäume	(Kernobst, möglichst alte Sorten)
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus (Ulmenkrankheits-Resistente Sorten)	Ulme

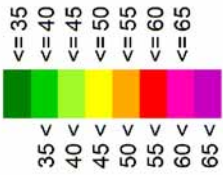


Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Teilbereich B Dummhäkeniederung (Am Kamphusmoor) (ohne Maßstab)



Gemeinde Ganderkesee Bebauungsplan Nr. 212	Übersichtsplan zu den schalltechnischen Berechnungen	Pegelwerte L_{rT} in dB(A)  ≤ 45 45 < 50 50 < 55 55 < 60 60 < 65 65 < 70 70 < 75 75 <		Maßstab 1:3000	pk plankontor städtebau gmbh Lindenallee 23 28122 Oldenburg Tel. 0441/97201-0 Fax 0441/97201-99	Bearbeitungsstand: 15.08.2006
---	---	---	--	-----------------------	--	-------------------------------



Gemeinde Ganderkesee Bebauungsplan Nr. 212	Übersichtsplan zu den schalltechnischen Berechnungen	<p>Pegelwerte LrN in dB(A)</p>  <p> ≤ 35 $35 <$ $40 <$ $45 <$ $50 <$ $55 <$ $60 <$ $65 <$ </p>		Maßstab 1:3000	pk plankontor städtebau gmbh Lindenallee 23 26122 Oldenburg Tel. 0441/97201-0 Fax 0441/97201-99 Bearbeitungsstand: 15.08.2006
---	---	--	--	-----------------------	--

