

Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 205 „Wolfsheide“

Begründung

09. Juni 2011



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
www.nwp-ol.de

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73
- info@nwp-ol.de

Gliederung:**Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung**

1.	Einleitung	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	1
1.4	Geltungsbereich des Plangebietes	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	3
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	4
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	4
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	5
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	5
3.2	Belange von Natur und Landschaft	5
3.3	Belange der Landwirtschaft	6
3.4	Belange der Wasserwirtschaft	6
3.5	Verkehrliche Belange	6
3.6	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	7
3.7	Altlasten/Kampfmittel	7
3.8	Belange des Immissionsschutzes	8
3.9	Belange der archäologischen Denkmalpflege	8
4.	Inhalte der Festsetzungen	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Grünplanerische Festsetzungen	9
5.	Städtebauliche Daten	10
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	10
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	10



Teil II: Umweltbericht

1.	Einleitung	11
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	11
1.2	Ziele des Umweltschutzes	11
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	14
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkung, Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffsregelung	18
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.	Zusätzliche Angaben	20
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	20
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	20
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 205 umfasst die nordöstlich der Straße „Wolfsheide“ gelegenen landwirtschaftlichen Grünlandflächen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 205 soll die Schaffung einer öffentlich zugänglichen und öffentlich nutzbaren Grünfläche planungsrechtlich abgesichert und die Ortsbildprägende Grünfläche langfristig erhalten werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 205 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Parallel zur Straße „Wolfsheide“ sind mehrere sehr alte Steileichen und im äußersten Südosten vier sehr alte Hainbuchen vorhanden. Weiterhin finden sich entlang der Straße auch einige Eschen, eine Kastanie und im südöstlichen Abschnitt eine Schnithecke aus Hainbuchen. Weiterhin befinden sich drei Silberweiden im Norden sowie eine Baumreihe aus 17 Erlen im Nordosten des Plangebietes. Eine lückige Baumreihe aus Birken u.a. findet sich entlang des Grabens im Nordwesten.

Nördlich des Plangebietes verläuft ein Gewässer, in der Mitte des Plangebietes sowie im westlichen Teil sind Gräben vorhanden. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Gartenbrache.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich überwiegend eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser auf sehr großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Freibereiche dieser Grundstücke sind gärtnerisch angelegt, teilweise auch mit umfangreichen Gehölzen bestanden. Auch südlich des Plangebietes bzw. südlich der „Wolfsheide“ sind vereinzelte Wohnhäuser vorhanden.

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Straße „Wolfsheide“. Die Straße ist befestigt, aber nur schmal ausgebaut. Über sie ist das Plangebiet direkt erschlossen. Die „Wolfsheide“ hat lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion für die südlich angrenzenden bebauten Grundstücke. Sie führt in nordwestlicher Richtung zur Kreisstraße K 228 (Urneburger Straße). Damit ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In südöstlicher Richtung führt sie zur Straße „Brookdamm“.

1.4 Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil von Ganderkesee, östlich der Ortsmitte. Der Geltungsbereich wird im Süden und Westen durch die Straße „Wolfsheide“ begrenzt. Im Norden grenzen die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke am Fahrener Weg, östlich die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke am Brookdamm an.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes in der Gemeinde ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 ist außer Kraft getreten.

□ Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am nordöstlichen Rand ist eine kleine Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Aus diesen Darstellungen ist der Bebauungsplan Nr. 205 mit der geplanten Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nicht entwickelbar. Daher wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert. Im Zuge der 82. Flächennutzungsplanänderung soll für das gesamte Gebiet dieses Bebauungsplanes eine Grünfläche dargestellt werden.

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden als Wohnbauflächen dargestellt. Westlich grenzt die Darstellung von gemischten Bauflächen, südlich von Flächen für die Landwirtschaft an.

□ Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Südlich der Straße „Wolfsheide“ wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 220 „Südlich der Wolfsheide“ aufgestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich umfasst die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen nordöstlich der Straße „Wolfsheide“. Die Grünlandflächen machen einen wesentlichen Bestandteil des Ortsbildes aus und lockern das Ortsbild in besonderer Weise auf. Sie stellen zudem einen Kontrast zur Umgebung dar. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und großzügigen Garten- und Freibereichen. Eine Randbebauung an der Wolfsheide ist nicht vorhanden, so dass die Grünfläche von der Wolfsheide aus wahrnehmbar ist. Derzeit werden die Flächen allerdings als landwirtschaftliches Grünland genutzt und befinden sich im Privateigentum. Sie stehen daher der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Aufgrund der zentralen Lage der Grünfläche inmitten des Siedlungsgefüges bietet sich hier eine besondere Qualität und Chance, das Plangebiet als öffentliche Grünfläche auch der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

In der Ortsmitte von Ganderkesee besteht ein Bedarf an öffentlich zugänglichen Grünflächen, die von den Bewohnern als wohnortnahe Erholungsfläche genutzt werden können. Zusammenhängende Freiraumstrukturen sind im Ort aufgrund der großflächigen Wohnnutzungen selten. Insbesondere südlich der Bahnlinie fehlen flächenhafte Grünflächen. Dem Erhalt und der Entwicklung vorhandener Freiflächen kommt daher aus ökologischer Sicht und im Hinblick auf die Qualität als Wohnstandort eine wichtige Bedeutung zu. Der Bedarf lässt sich auch daraus ableiten, dass Ganderkesee in den letzten Jahren eine umfangreiche Funktion als Wohnstandort übernommen hat. Das Plangebiet soll als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Regenrückhaltebecken“ ausgewiesen werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollen bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.), Fuß- und Radwege und Fahrradstellplätze und bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Spielgeräte) zulässig sein. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen dabei erhalten bleiben und die Nutzung als öffentliche Grünfläche integriert werden. Außerdem sollen auf die Hauptnutzung (Grünfläche) bezogene Gebäudekörper, die dem vorübergehenden Aufenthalt dienen (z.B. Scheunensammlung aus der Umgebung – Scheunen- und Remisenmuseum), bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 1.000 qm planungsrechtlich ermöglicht werden. Hintergrund ist das Verschwinden solcher Bauwerke aus der Landschaft. Damit wird die Nutzbarkeit der öffentlichen Grünfläche erweitert und aufgewertet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee stellt das Plangebiet derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche, zu einem geringen Teil als Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel geändert.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

- Der Landkreis Oldenburg hat auf eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wallhecke hingewiesen, die sich in der Örtlichkeit als Wallrest ohne Gehölzbewuchs darstellt. Er hat eine Wiederherstellung der Wallhecke im Zuge von Kompensationsmaßnahmen empfohlen. Der Hinweis wurde berücksichtigt, die Wallhecke wurde als Schutzobjekt nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Bepflanzung des Walles wurde als plangebietsinterne Kompensationsmaßnahme vorgesehen.
- Der Landkreis hat zudem angeregt, weitere Schutzobjekte in die zeichnerische Darstellung aufzunehmen. Es handelt sich zum einen um geschützte Landschaftsbestandteile (7 Eichen sowie 4 Hainbuchen) und zum anderen um Wallhecken. Der Anregung wurde gefolgt, die Schutzobjekte wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Landkreis stellt sich die Situation der Schutzobjekte in der Örtlichkeit jedoch anders dar als nach dem Kataster-Auszug des Landkreises. Hiernach liegt ein Wallhecken-Abschnitt im östlichen Bereich der als GLB aufgeführten Eichen (und nicht, wie im Kataster verzeichnet, östlich angrenzend an die Eichen). Diese im Gelände erkennbare Situation wird auch durch den vom Landkreis mit seiner Stellungnahme zur Verfügung gestellten Auszug der historischen Karte von 1877 bestätigt. Die Schutzobjekte werden – gemäß der telefonischen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – auf Grundlage des aktuellen Einmaßes in die Planzeichnung übernommen, auch wenn sich hierdurch kleinräumige Abweichungen von dem Kataster der UNB ergeben.
- Der Landkreis hat eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung angeregt. Den Anregungen wurde gefolgt, es wurde eine Eingriffsbilanzierung in die Planunterlagen aufgenommen. Zudem wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen näher definiert.
- Der Ochtumverband hat darauf hingewiesen, dass der Planbereich auf der nördlichen Seite durch das Verbandsgewässer „Wasserzug von Ganderkesee“ (Gewässer II. Ordnung Nr. 6.2.2) begrenzt wird. Insbesondere bei Starkregenereignissen in der Ortslage Ganderkesee wird der Wasserzug hydraulisch stark überlastet. Hohe Fließgeschwindigkeiten in Verbindung mit einem bordvollen Abfluss führen dann immer wieder zu gravierenden Uferabbrüchen und Böschungsabrutschungen im Verlauf des Gewässers.
- Die DB Service Immobilien GmbH hat auf Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb, die EWE NETZ GmbH auf ihre Leitungen hingewiesen.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Ausnahme der Belange der archäologischen Denkmalpflege keine weiteren inhaltlich relevanten Anregungen zu den Planinhalten vorgetragen worden. Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege sind in den Planunterlagen ergänzt worden.

3.2 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind – wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes – im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich beschrieben und bewertet. An dieser Stelle werden deshalb nur einzelne besonders relevante Aspekte aufgeführt. Auf die ausführlichen Darstellungen im Umweltbericht sei verwiesen.

- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:** Dem im Zusammenhang mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Baugesetzbuch verankerten Vorrang der baulichen Innenentwicklung vor Entwicklungen im Außenbereich wird mit der vorliegenden Planung nicht entsprochen. Es handelt sich um eine innerörtliche Freifläche, die prinzipiell für eine bauliche Innenentwicklung der Gemeinde geeignet wäre. Allerdings handelt es sich um eine Freifläche, die das Ortsbild in besonderer Weise prägt. Zudem besteht ein Bedarf an für die wohnungsnahe landschaftsgebundene Erholungsnutzung geeigneten Freiflächen in diesem Bereich. Deshalb wird die mit der Planung beabsichtigte Entwicklung einer Parkanlage einer baulichen Entwicklung des Bereiches vorgezogen.
- **Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen:** Zur Vermeidung von Eingriffen wird die Fläche als Grünfläche festgesetzt und mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Regenrückhaltebecken belegt. Zudem wird eine Festsetzung zum Gehölzerhalt getroffen. Hierdurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend vermieden. Soweit durch Versiegelung oder Überbauung in untergeordnetem, aber eingriffsrelevantem Umfang erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen, werden diese innerhalb des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen.
- **Verträglichkeit mit FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten:** FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- **Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte:** Innerhalb des Plangebietes sind zwei Wallhecken-Abschnitte sowie mehrere Einzelbäume als Geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Die Schutzobjekte werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Für die interne Wegeerschließung wird eine maximal 2 m breite Querung des als Wallhecke geschützten, in nord-südlicher Richtung verlaufenden gehölzfreien Walls zugelassen. Ansonsten wird der Schutzstatus der Schutzobjekte nicht berührt. Soweit Ausgleichsmaßnah-

men erforderlich werden, werden diese bevorzugt durch Gehölzpflanzungen zur Wallhecken-Aufwertung umgesetzt.

- **Bestimmungen des besonderen Artenschutzes:** Die Planung ist mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes vereinbar, wie in Kap. 1.2 des Umweltberichtes näher dargestellt wird.

3.3 Belange der Landwirtschaft

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der öffentlichen Grünfläche auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Grünfläche das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass ein öffentliches Interesse an einer Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Grünfläche im Vordergrund steht. Die Fläche bietet sich für eine öffentliche Grünfläche besonders an. Sie ist von Siedlungsstrukturen umgeben und damit von den Wohngebieten der Gemeinde gut zu erreichen. Die Grünfläche prägt zudem das Ortsbild von Ganderkesee in besonderer, erhaltenswerter Weise. Dem gegenüber ist die landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen keine optimale Nutzungsalternative.

3.4 Belange der Wasserwirtschaft

Der Planbereich wird auf der nördlichen Seite durch das Verbandsgewässer „Wasserzug von Ganderkesee“ (Gewässer II. Ordnung Nr. 6.2.2) begrenzt. Insbesondere bei Starkregenereignissen in der Ortslage Ganderkesee wird der Wasserzug hydraulisch stark überlastet. Hohe Fließgeschwindigkeiten in Verbindung mit einem bordvollen Abfluss führen dann immer wieder zu gravierenden Uferabbrüchen und Böschungsabrutschungen im Verlauf des Gewässers. Der rd. 800 m lange Wasserzug mündet im Bereich der Kläranlage in das Verbandsgewässer Dumbäke (Gewässer II. Ordnung Nr. 6.2). Im Gewässerentwicklungsplan für die Dumbäke, der auch den Wasserzug von Ganderkesee einschließt (Ochtumverband, September 2010, aufgestellt Büro für angewandte Limnologie und Landschaftsökologie, Suhlendorf) wird als Maßnahme mit hoher Priorität zum Schutz des Gewässers eine Drosselung der Abflussspitzen durch geeignete Rückhaltemaßnahmen empfohlen.

Grundsätzlich wird für das Plangebiet die Möglichkeit gesehen, in die Grünfläche auch ein Regenrückhaltebecken zu integrieren. Daher wird in den Zulässigkeitskatalog auch ein Regenrückhaltebecken aufgenommen.

3.5 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist über die Straße „Wolfsheide“ grundsätzlich erschlossen. Die Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche ist damit sichergestellt. Die interne fußläufige Erschließung und die Radwege innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Ausbauplanung festgelegt. Innerhalb

der öffentlichen Grünfläche sind Fuß- und Radwege sowie Fahrradstellplätze grundsätzlich zulässig.

3.6 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch örtliche Versorgungsträger.

Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Oldenburg gewährleistet.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter. Das Leitungsnetz bedarf einer entsprechenden Erweiterung.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen und angrenzend auch Abwasserleitungen des OOWV. Bei der o. g. Planung ist auf die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV Rücksicht zu nehmen. Ver- und Entsorgungsanlagen dürfen, außer in den Kreuzungsbereichen, nicht mit einer geschlossenen Fahrbahndecke überbaut werden. Die vorhandenen Leitungen müssen eine frostfreie Überdeckung von mindestens 1,0 m behalten. Der seitliche Sicherheitsabstand zur Leitungsachse muss mindestens 2 m zu beiden Seiten der Leitung betragen. Die Vorschriften des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 und der DIN 1998 sind zu beachten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Bremen hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass im südlichen Bereich der Straße „Wolfsheide“, jedoch außerhalb des Planungsgebietes, eine wsv-eigene KOM-Kabeltrasse verläuft.

Die EWE Netz GmbH hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Erdgas-, Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen befinden. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden; außerdem ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen) zu beachten.

3.7 Altlasten/Kampfmittel

Nach dem online-Auskunftssystem des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz Niedersachsen sind Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen sowie Rüstungsaltlasten im Geltungsbereich nicht bekannt.

Die Zentrale Polizeidirektion, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass die Auswertung der alliierten Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches gezeigt hat. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen daher in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.

3.8 Belange des Immissionsschutzes

Nordwestlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 400 m, befindet sich die Bahnstrecke Bremen – Osnabrück. Die DB Service Immobilien weist vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Auch künftig ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen.

3.9 Belange der archäologischen Denkmalpflege

Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass nach derzeitigen Kenntnisstand aus dem Plangebiet bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Das Areal weist jedoch aufgrund seiner topografischen Lage ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Aus der Umgebung sind bereits denkmalgeschützte Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt. Auch im Plangebiet muss mit weiteren, bisher unbekannter Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.

Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

Aufgrund dieser Anforderungen, wird die Gemeinde im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten die erforderlichen archäologischen Untersuchungen mit der zuständigen Fachbehörde abstimmen. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen dieser Bauleitplanung aufgenommen worden.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung einer öffentlichen Grünflächen zu schaffen, wird das Plangebiet als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zulässig sind

- bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.),
- Fuß- und Radwege und Fahrradstellplätze, einschließlich einer maximal 2,0 m breiten Querung des als Geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke) geschützten, in nord-südlicher Richtung verlaufenden gehölzfreien Walls,
- auf die Hauptnutzung (Grünfläche) bezogene Gebäudekörper, die dem vorübergehenden Aufenthalt dienen (z.B. historische Scheune), bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 1.000 qm,
- bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Spielgeräte),
- Regenrückhaltebecken.

4.2 Grünplanerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird textlich festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes Gehölze ab einem Brusthöhendurchmesser von 20 cm dauerhaft zu erhalten sind. Im Kronen- traufbereich sind zusätzliche Versiegelungen sowie Abgrabungen nicht zulässig. Bei Abgang sind diese Gehölze durch artgleiche Nachpflanzungen innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird textlich festgesetzt, dass zum Ausgleich der Wallhecke (gehölzfreier Wall) durch die zugelassene Querung auf dem gehölzfreien Wall vier wallhecken- typische Sträucher oder alternativ zwei wallheckentypische Laubbäume anzupflanzen und dau- erhaft zu erhalten sind. Geeignete Arten können der angeführten Pflanzliste entnommen wer- den. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Pflan- zung ist spätestens in der auf die Ausführung der Wallhecken-Querung folgenden Pflanzperio- de durchzuführen.

Weiterhin wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB textlich festgesetzt, dass zum Ausgleich der zulässigen Versiegelungen folgende Gehölzpflanzungen durchzuführen und dauerhaft zu erhal- ten sind:

- pro angefangene 100 m² Vollversiegelung oder Überbauung – zwei Laubbäume oder alter- nativ vier Sträucher
- pro angefangene 100 m² wasserdurchlässige Befestigung – ein Laubbaum oder alternativ zwei Sträucher

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Geeignete Ge- hölzarten können der angeführten Pflanzliste entnommen werden. Die Pflanzungen sollen vor- rangig auf dem gehölzfreien Wall durchgeführt werden.

5. Städtebauliche Daten

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 31.800 qm.

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch GEA	25.11.2010
Bekanntmachung	04.12.2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	10.12.2010 – 10.01.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom bis.....	06.12.2010 – 06.01.2011
Entwurfsbeschluss	ohne
Bekanntmachung	09.04.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	20.04. – 20.05.2011
Satzungsbeschluss	30.06.2011

Ganderkesee, den 05.08.2011

gez. i.V. R. Lange

Die Bürgermeisterin

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 205 vom 30.06.2011 zugrunde gelegen.

Ganderkesee, den 05.08.2011

gez. i.V. R. Lange

Die Bürgermeisterin

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Ganderkesee stellt für einen ca. 3,2 ha großen Bereich östlich der Ortsmitte den Bebauungsplan Nr. 205 auf, um die Ortsbildprägende Grünfläche langfristig als unbebauten Bereich zu erhalten und der örtlichen Bevölkerung für Erholungsnutzungen zugänglich zu machen. Auch Anlagen zur Regenrückhaltung sollen zulässig sein.

Zu diesem Zweck wird das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Regenrückhaltebecken festgesetzt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 [4] und § 2a BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Naturschutzgesetz und den Umweltfachgesetzen sowie den Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Baugesetzbuch (BauGB)	
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	Die Planung entspricht diesen Zielen nur teilweise. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, die explizit nicht zur Nachverdichtung genutzt und für eine Bebauung vorgesehen werden soll. Zudem wird für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Umnutzung vorgesehen. Allerdings werden Bodenversiegelungen nur in untergeordnetem Umfang ermöglicht, so dass innerhalb des Plangebietes ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgt.
§ 1 a Abs. 2 BauGB	Da es sich um eine Ortsbildprägende Grünfläche handelt und da es innerhalb der Siedlungs-

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
	flächen Ganderkesees einen Bedarf an Freiflächen für die wohnungsnahe Erholung der örtlichen Bevölkerung gibt, wird die Abweichung vom Ziel der vorrangigen Innenentwicklung in diesem Fall für erforderlich gehalten.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</p> <p>§ 1 Abs 1 BNatSchG</p>	<p>Die Planung entspricht diesem Ziel in besonderem Maße. Ziel der Planung ist die Sicherung einer Grünfläche innerhalb des besiedelten Bereichs, die einen Beitrag zur biologischen Vielfalt und zur Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Siedlungsflächen im Naturhaushalt leistet. Durch die Zweckbestimmung als Parkanlage wird der Erholungswert des Gebietes zusätzlich entwickelt. Durch die Zweckbestimmung als Regenrückhaltebecken wird die Funktionsfähigkeit im Gebietswasserhaushalt entwickelt.</p>
<p>... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.</p> <p>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG</p>	<p>Mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken für die festgesetzte öffentliche Grünfläche werden Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ermöglicht. Hierdurch wird auf einen ausgeglicheneren Abflusshaushalt hingewirkt.</p>
<p>Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.</p> <p>§ 1 Abs 4 Nr. 2 BNatSchG</p>	<p>Diesem Ziel des Naturschutzes wird mit der Planung in besonderem Maße entsprochen. Zweck der Planung ist die dauerhafte Sicherung einer für landschaftsgebundene Erholungsnutzungen geeigneten Grünfläche innerhalb des besiedelten Bereichs von Ganderkesee. Eine öffentliche Zugänglichkeit der Fläche soll durch die Zweckbestimmung als Parkanlage entwickelt werden.</p>
<p>Die Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteils sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten.</p> <p>§ 29 Abs. 2 BNatSchG</p>	<p>Nach dem Kataster der Unteren Naturschutzbehörde sind am südlichen Rand des Plangebietes sieben Eichen und vier Hainbuchen mit besonderer Wuchsform als geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) geschützt.</p> <p>Die als GLB geschützten Bäume werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Ihr Bestand wird durch die Planung nicht berührt.</p>

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<p>Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.</p> <p>Die Verbote ... gelten nicht ... für rechtmäßige Eingriffe...</p> <p>§ 22 Abs. 3 NAGBNatSchG i.V.m. § 29 Abs. 1 S. 1 BNatSchG</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes sind zwei geschützte Wallhecken-Abschnitte vorhanden. Es handelt sich um:</p> <ul style="list-style-type: none"> - einen Abschnitt im Südwesten des Plangebietes parallel zur Straße Wolfsheide; dieser Abschnitt überlagert sich teilweise mit den als GLB geschützten Eichen, von denen die östlichen vier auf bzw. an dem Wall stocken; - einen gehölzfreien und stark degenerierten Wall entlang einer nord-südlich verlaufenden Parzellengrenze im zentralen Teil des Plangebietes. <p>Die Wallhecken werden als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Für die interne Wege-Erschließung der Grünfläche soll eine maximal 2 m breite Durchquerung des gehölzfreien Walls zulässig sein. Diese wird in die Eingriffsregelung eingestellt und durch Gehölzpflanzungen auf dem Wall plangebietsintern ausgeglichen.</p>
<p>Es ist verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). <p>§ 44 Abs. 1 BnatSchG</p>	<p>Zur Wahrung der Ziele des besonderen Artenschutzes wird eine textliche Festsetzung zum Erhalt älterer Gehölze getroffen, da insbesondere diesen eine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für geschützte Tierarten zukommen kann.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass hierdurch die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes in für die Ebene der Bauleitplanung ausreichen der Art und Weise gewahrt werden.</p>

Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Weder der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee nach der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg definieren konkrete Entwicklungsziele für das Plangebiet.

Im Landschaftsrahmenplan ist allerdings das Tal der Dumbbäke westlich der Bebauung am Brookdamm als Landschaftsschutzbedürftiger Bereich verzeichnet. Da das nördlich des Plangebietes ver-

Relevante Ziele des Umweltschutzes

Berücksichtigung in der Planung

laufende Gewässer der Dumbbäke zufließt, können sich Rückhaltemaßnahmen im Plangebiet auch ausgleichend auf den Wasserhaushalt und das Abflussverhalten der Dumbbäke auswirken.

Gewässerentwicklungsplan Dumbbäke

Für die Dumbbäke liegt ein Gewässerentwicklungsplan vor (BAL – Büro für angewandte Limnologie und Landschaftsökologie, September 2010), der auch den nördlich des Plangebietes verlaufenden Wasserzug von Ganderkesee mit in die Betrachtung einbezieht, da dieser der Dumbbäke zufließt.

Gemäß Gewässerentwicklungsplan werden erhebliche Belastungen der Dumbbäke dadurch verursacht, dass der Wasserzug von Ganderkesee mit witterungsbedingten Abflussspitzen in die Dumbbäke einleitet. Zudem kommt es zu einem beeinträchtigenden Sedimenteintrag in die Dumbbäke, da die Abflussspitzen im Wasserzug von Ganderkesee zu Uferabbrüchen führen.

Als Entwicklungsziel für die Dumbbäke definiert der Gewässerentwicklungsplan u.a. eine bachtypische Wasserführung. Als Maßnahme mit besonderer Priorität wird eine Regenrückhaltung am Wasserzug von Ganderkesee benannt.

Der Zielstellung des Gewässerentwicklungsplans Dumbbäke wird in besonderem Maße entsprochen, indem für die Grünfläche die Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken mit festgesetzt wird.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand der Umweltschutzgüter charakterisiert.

Arten und Lebensgemeinschaften

Der Großteil des Plangebietes ist als Intensivgrünland feuchter Standorte zu charakterisieren. Die Vegetation setzt sich aus weitverbreiteten Gräsern und einzelnen Krautigen intensiv genutzter Flächen zusammen.

Im Nordosten des Plangebietes ist kleinflächig eine Gartenbrache einbezogen. Hier finden sich neben Rasenflächen und Beeten Gehölzjungwuchs und halbruderales Vegetation.

Im nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes sind zwei Grabenstrukturen vorhanden, die jedoch zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Oktober 2010 kein Wasser führten. Allerdings zeigt ein ausgeprägter Bewuchs mit Flatterbinse feuchte Standortverhältnisse an.

Als besonders wertgebende Biotopstrukturen sind verschiedene Gehölzbestände hervorzuheben: Entlang der Straße Wolfsheide wachsen mehrere sehr alte Stieleichen und im äußersten Südosten auch vier sehr alte Hainbuchen. Vier der alten Stieleichen wachsen auf bzw. an einem stark abgeflachten Wall, so dass sie als Baum-Wallhecke einzustufen und entsprechend als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt sind.

Weiterhin finden sich entlang der Straße auch einige Eschen, eine Kastanie und im südöstlichen Abschnitt eine Schnithecke aus Hainbuchen.

Als weitere bedeutsame Altgehölzbestände sind drei Silberweiden im Norden sowie eine Baumreihe aus 17 Erlen im Nordosten des Plangebietes anzuführen. Eine lückige Baumreihe aus Birken u.a. findet sich entlang des einen Grabens im Nordwesten. Diese Gehölze weisen jedoch ein geringeres Alter auf und sind z.T. abgängig.

In nord-südlicher Richtung verläuft entlang einer Parzellengrenze im zentra-

	<p>len Abschnitt des Plangebietes ein gehölzfreier und stark degradierter Wall. Auch wenn ein Bewuchs mit Bäumen oder Sträuchern nicht mehr erhalten ist, ist der Wall als Wallhecke zu kartieren und unterliegt als geschützter Landschaftsbestandteil dem gesetzlichen Wallheckenschutz.</p> <p>In der Umgebung des Plangebietes finden sich überwiegend Bebauungsstrukturen mit größeren, auch gehölzreichen Gärten. Während nordwestlich und östlich Einzelhausbebauung vorherrscht, ist der Siedlungscharakter südwestlich und südlich eher dörflich geprägt. Nordöstlich des Plangebietes finden sich größere Freiflächen mit umfangreichem Gehölzbestand und einzelnen Stillgewässern. Diese stehen in funktionalem Zusammenhang mit dem Wasserzug von Ganderkesee, der unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft. Hierbei handelt es sich um einen Zufluss zur Dummbäke. Im westlichen Abschnitt ist dieses Gewässer verrohrt, im weiteren Verlauf liegt es offen und weist hier eine Breite von zunächst 0,5 m, später ca. 1,5 – 2,0 m auf. An der Öffnung der Verrohrung ist eine Sohlgleite aus Steinen angelegt, im weiteren ist das Sohlsubstrat sandig. Der Verlauf ist leicht geschwungen.</p>
Boden	<p>Gemäß der Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (BÜK 50) stehen im Plangebiet Podsolböden an. Dies sind sandige, grundwasserferne und sickerfähige Böden, die durch eine Versauerung des Oberbodens und durch eine Auswaschung von Humusstoffen u.a. mit dem Niederschlagswasser gekennzeichnet sind.</p> <p>Die im Plangebiet auftretenden Vegetationsbestände lassen allerdings einen stärkeren Grundwassereinfluss der Böden vermuten, als für Podsolböden charakteristisch. Möglicherweise handelt es sich bei der BÜK 50-Darstellung um eine maßstabsbedingte Generalisierung.</p>
Wasser	<p>Zum Grundwasserhaushalt des Plangebiets liegen keine Detailangaben vor. Im Westen und Nordwesten des Plangebietes sind zwei Gräben vorhanden, die jedoch nur zeitweise Wasser führen. Sie dienen der Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen.</p> <p>Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Wasserzug von Ganderkesee, der nach Osten hin der Dummbäke zufließt. Das Gewässer ist im westlichen Abschnitt verrohrt, im östlichen liegt es offen (vgl. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften).</p> <p>Gemäß den Angaben des Gewässerentwicklungsplans Dummbäke weist der Wasserzug kein natürliches Einzugsgebiet auf, sondern dient der Ableitung von Oberflächenwasser der Siedlungsflächen. Somit ist die Wasserführung sehr stark witterungsabhängig. Während niederschlagsarmer Perioden fällt der Wasserzug nahezu trocken, in regenreichen Zeiten kommt es zu hohen Abflussspitzen. Diese verursachen erhebliche Uferabbrüche und somit eine hohe Sedimentfracht im Gewässer. In der Folge wird auch die Dummbäke hinsichtlich Wasserführung und Sedimentfracht beeinträchtigt.</p>
Klima/ Luft	<p>Für das Plangebiet ist von einer ausgleichenden Wirkung im lokalen Klima-haushalt auszugehen. Dies ist insbesondere auf die Kaltluftbildung über landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückzuführen. Die vorhandenen Gehölzbestände wirken ebenfalls ausgleichend auf den Klimahaushalt und tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei (Sauerstoffbildung, Staubfilterung).</p> <p>Unter lufthygienischen Aspekten ist von einer Grundbelastung mit den Emissionen aus Hausbrand und Verkehr zu rechnen. Punktueller Emissionsquellen von besonderer Relevanz sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.</p>

Landschafts-/ Ortsbild	<p>Das Plangebiet prägt das Ortsbild als offene, von der Straße Wolfsheide aus einsehbare Grünlandfläche. Die vor allem in Randbereichen vorhandenen Altbäume sind von besonderer Eigenart und tragen zur Vielfalt des Ortsbildes bei. Die landschaftstypischen Wallhecken sind hingegen als Folge der Wall-Degradation kaum noch erkennbar.</p> <p>Das Gebiet ist aktuell nicht öffentlich zugänglich und weist somit auch keine Bedeutung für landschaftsgebundene Erholungsnutzungen auf. Allerdings ist die Straße Wolfsheide aufgrund der geringen Verkehrsdichte und der Erschließungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete für die wohnortnahe Erholung relevant. Von dieser Straße aus bestehen gute Blickbeziehungen in das Plangebiet hinein.</p>
Mensch	<p>In der Umgebung des Plangebietes finden sich verbreitet Wohnnutzungen. Innerhalb des Plangebiets sind keine Wohnnutzungen u.ä. vorhanden.</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nicht bekannt.</p> <p>Als sonstige Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen, die derzeit einer Bewirtschaftung als Grünland unterliegen.</p>

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre ein Fortdauern der Nutzungsstrukturen im Plangebiet möglich, entsprechend würde sich der aktuelle Zustand der Umweltschutzgüter nicht wesentlich verändern. Möglich wäre jedoch auch eine Nutzungsaufgabe mit anschließendem Brachliegen der Grünlandflächen. In diesem Fall würde eine Sukzession der Vegetationsbestände einsetzen, in deren Zuge zunächst Stauden und andere Pflanzenarten halbruderaler Standorte aufkommen würden, mittelfristig Sträucher und Baumjungwuchs das Erscheinungsbild der Fläche prägen würden.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die bei Umsetzung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen sind in der nachfolgenden Tabelle für die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Arten und Lebensgemeinschaften

Bei Umsetzung der Planung werden die bisher überwiegend als Grünland genutzten Flächen in Grünflächen umgewandelt, wodurch sich die Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften jedoch nicht wesentlich verändert. Kleinflächig werden Versiegelungen für Wegeverbindungen, Kinderspielgeräte, Bänke u.ä. zugelassen. Hier wird die bestehende Vegetation beseitigt und vegetationslose Flächen entstehen.

Für die interne Erschließung durch Fuß- und Radwege wird eine Querung des gehölzfreien Walls in bis zu 2,0 m Breite zugelassen. Hierdurch ist ein geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke) betroffen.

Weitere Versiegelungen im Umfang von bis zu 1.000 m² werden für die Errichtung von Gebäudekörpern wie z.B. historischen Scheunen zugelassen.

Auch für das zulässige Regenrückhaltebecken wird die vorhandene Vegetation beseitigt, es werden je nach Ausprägung z.B. vegetationslose oder vegetationsgeprägte Wasserflächen oder nur temporär geflutete Mulden ent-

	<p>stehen.</p> <p>Die vorhandenen Altholzbestände werden durch eine textliche Festsetzung in ihrem Bestand gesichert. Inwieweit bei der Gestaltung der Parkanlage zusätzliche Gehölzpflanzungen erfolgen werden, wird durch die Planung nicht reguliert.</p> <p>Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die wertgebenden Biotopstrukturen im Plangebiet weitgehend erhalten bleiben und die Habitatvielfalt insgesamt etwas zunehmen wird. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften werden nicht prognostiziert. Als erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung werden die versiegelungsbedingten Vegetationsverluste eingestuft.</p>
Boden	<p>Durch die mit der Planung ermöglichten Neuversiegelungen und Abgrabungen werden die anstehenden Böden beseitigt. Die Grundflächen verlieren ihre Funktionen im Naturhaushalt ganz (bei Vollversiegelung) oder teilweise (bei wasserdurchlässiger Befestigung oder Abgrabung).</p> <p>Da es sich nur um untergeordnete Flächengrößen handelt, werden die Auswirkungen nicht als erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eingestuft. Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die zu erwartenden Versiegelungen als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.</p>
Wasser	<p>Da nur in untergeordnetem Umfang Flächenversiegelungen erfolgen werden, ist nicht von einer Einschränkung der Grundwasserneubildung auszugehen. Durch die Zulassung von Regenrückhaltebecken wird hingegen die Retention von Niederschlagswasser ermöglicht, so dass die Versickerung und Grundwasserneubildung befördert wird und Schwankungen im Abflussgeschehen der Oberflächengewässer ausgeglichen werden. Hierdurch stehen insbesondere günstige Auswirkungen auf die Dummhäke zu erwarten.</p> <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden nicht prognostiziert.</p>
Klima/ Luft	<p>Da der Charakter des Gebietes als vegetationsbestandene Freifläche im wesentlichen erhalten wird und die vorhandenen Altgehölze im Bestand gesichert werden, werden keine Beeinträchtigungen des Klima- und der Luftqualität prognostiziert. Durch die zulässige Regenrückhaltung wird die ausgleichende Wirkung im Naturhaushalt sogar noch erhöht.</p>
Landschafts-/ Ortsbild	<p>Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung der ortsbildprägenden unbebauten Bereiche. Auch die markanten Altgehölze werden durch Festsetzung gesichert.</p> <p>Zugelassen werden u.a. auf die Hauptnutzung als Grünfläche bezogene Gebäudekörper für den vorübergehenden Aufenthalt mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 1.000 m². Hierdurch wird zwar in beschränktem Maße eine Bebauung ermöglicht, die den bisher vollständig offenen Charakter des Gebietes einschränkt. Die starke flächenmäßige Einschränkung lässt jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten. Konkreter Hintergrund dieser Festsetzung sind Überlegungen, eine historische Scheune von anderer Stelle in das Plangebiet hinein zu versetzen und damit einen Erhalt des Gebäudes zu ermöglichen. In diesem Fall wäre mit der Bebauung sogar eine Aufwertung des Ortsbildes verbunden, da es sich um ein Gebäude von besonderer Eigenart mit Bezug zur historischen Landnutzung handelt.</p> <p>Für die interne Wegeerschließung des Plangebietes wird ein bis zu 2 m breiter Durchstich des gehölzfreien Walls zugelassen. Hierdurch ist zwar eine landschaftstypische Wallhecke betroffen, der Wall ist jedoch sehr stark degradiert und im Landschaftsbild kaum noch erkennbar, so dass durch den Durchstich von geringer Breite keine nachteiligen Auswirkungen im Landschaftsbild zu erwarten sind.</p>

	Mit der Zweckbestimmung als Parkanlage wird eine öffentliche Zugänglichkeit des Gebietes bezweckt. Hierdurch wird die Bedeutung für landschaftsgebundene Erholungsnutzungen verbessert.
Mensch	Nachteilige umweltrelevante Auswirkungen auf den Menschen sind mit der Planung nicht verbunden. Mit der Zweckbestimmung als Parkanlage wird sogar die Bedeutung des Gebietes für die wohnungsnahe Erholung optimiert.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Kulturgüter sind durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden der Nutzung entzogen. Diese Auswirkungen der Planung werden jedoch nicht als erheblich eingestuft, da es sich nicht um Böden mit besonders hohem natürlichen Ertragspotential handelt und da die Bodeneigenschaften durch die Umwandlung in eine öffentliche Grünfläche nicht wesentlich verändert werden.

Zusammenfassend werden durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen prognostiziert. Als erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung werden die versiegelungsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden eingestuft.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkung, Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffsregelung

Mit der Planung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen umgesetzt:

- Die Planung dient der Sicherung des unbebauten, ortsbildprägenden Bereichs. Somit trägt die Planung insgesamt zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild bei.
- Die Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ermöglicht die Retention von Niederschlagswasser im Gebiet. Hierdurch wird ausgleichend auf den Landschaftswasserhaushalt eingewirkt.
- Durch eine textliche Festsetzung wird der Bestand an Altgehölzen ab einem Brusthöhendurchmesser von 20 cm im Plangebiet gesichert. Im Kronentraufbereich sind zusätzliche Versiegelungen sowie Abgrabungen nicht zulässig. Bei Abgang sind diese Gehölze durch artgleiche Nachpflanzungen innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Die vorhandenen naturschutzrechtliche Schutzobjekte (Geschützte Landschaftsbestandteile) werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Allerdings wird für die interne Wegeerschließung eine maximal 2,0 m breite Querung des als Wallhecke geschützten, in nord-südlicher Richtung verlaufenden gehölzfreien Walls zugelassen.

Mit der Planung werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich der versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt:

- Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Wallhecke durch den maximal 2 m breiten Durchstich sind auf dem gehölzfreien Wall vier wallheckentypische Sträucher oder alternativ zwei wallheckentypische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten können der untenstehenden Pflanzliste entnommen werden. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzung ist spätestens in der auf die Ausführung des Wallhecken-Durchstichs folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Der Umfang der Gehölzpflanzungen entspricht ungefähr der Bepflanzung eines 4 m langen Wallhecken-Abschnitts (bei Neuanlage). Der Verlust von bis zu 2 m gehölzfreiem, degradiertem Wall wird somit durch die Aufwertung eines ca. doppelt so langen Wall-Abschnitts ausgeglichen.

- Zum Ausgleich der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden sind innerhalb des Plangebietes folgende Gehölzpflanzungen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:
 - pro angefangene 100 m² Vollversiegelung oder Überbauung – zwei Laubbäume oder alternativ vier Sträucher
 - pro angefangene 100 m² wasserdurchlässige Befestigung – ein Laubbaum oder alternativ zwei Sträucher

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten können der nachfolgenden Pflanzliste entnommen werden. Die Pflanzungen sollen vorrangig auf dem gehölzfreien Wall durchgeführt werden.

Pflanzliste

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide

<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Da mit den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen Biotopstrukturen von Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften entwickelt und die Nutzungseinflüsse auf den Boden längerfristig reduziert werden, wird davon ausgegangen, dass hierdurch die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Ziele der Planung realisiert werden könnten und mit denen zugleich geringere Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter verbunden wären, drängen sich nicht auf. Da insgesamt nur in sehr geringem Umfang nachteilige Umweltauswirkungen entstehen, sind auch keine signifikant umweltverträglicheren Alternativen zu erwarten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Als Basis für die Bestandsbeschreibung diente eine Geländebegehung im Oktober 2010. Darüber hinaus wurden der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg, die Bodenübersichtskarte im Maßstab 1 : 50.000 (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen. CD-ROM 1997) sowie der Gewässerentwicklungsplan Dummhäke (BAL – Büro für angewandte Limnologie und Landschaftsökologie, September 2010) ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten ergaben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Da mit Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden, werden keine konkreten Monitoring-Maßnahmen vorgesehen. Zur Berücksichtigung unvorhergesehener Umweltauswirkungen werden Hinweise von den Fachbehörden und aus der örtlichen Bevölkerung aufgenommen und protokolliert. Soweit erforderlich, werden entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe getroffen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ganderkesee stellt für einen ca. 3,2 ha großen Bereich östlich der Ortsmitte den Bebauungsplan Nr. 205 auf, um die ortsbildprägende Grünfläche langfristig als unbebauten Bereich zu erhalten und der örtlichen Bevölkerung für Erholungsnutzungen zugänglich zu machen. Auch Anlagen zur Regenrückhaltung sollen zulässig sein.

Zu diesem Zweck wird das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die Planung entspricht wesentlichen Zielen des Naturschutzes, insbesondere zum Erhalt und zur Herstellung der Zugänglichkeit innerörtlicher Freiflächen sowie zum Schutz des Wasserhaushalts. Allerdings wird das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zurückgestellt.

Die Fläche weist aktuell intensiv genutzte Grünlandflächen auf. Insbesondere in den Randbereichen finden sich einige ältere Gehölzbestände, die teilweise als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt sind. Weiterhin sind zwei Wallhecken-Abschnitte gesetzlich geschützt, wobei eine mehr oder weniger deutliche Degeneration vorliegt. Nördlich außerhalb des Plangebietes verläuft der Wasserzug von Ganderkesee, der nach Osten hin der Dumbäke zufließt.

Bei Umsetzung der Planung wird es zu einer kleinflächigen Beseitigung von Vegetation, zu kleinflächigen Versiegelungen und Bodenumlagerungen und zu einem maximal 2,0 m breiten Wallhecken-Durchstich kommen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht erwartet, allerdings werden erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung prognostiziert. Diese betreffen die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden. Neben dem Erhalt der prägenden innerörtlichen Freifläche und der Ermöglichung von Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung wird eine konkrete Festsetzung zum Erhalt von Altbäumen getroffen. Die Eingriffsfolgen werden innerhalb des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Hierdurch wird u.a. eine Aufwertung eines Wallhecken-Abschnitts (gehölzfreier Wall) bewirkt.

Relevante Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf. Konkrete Maßnahmen zum Monitoring sind nicht vorgesehen.