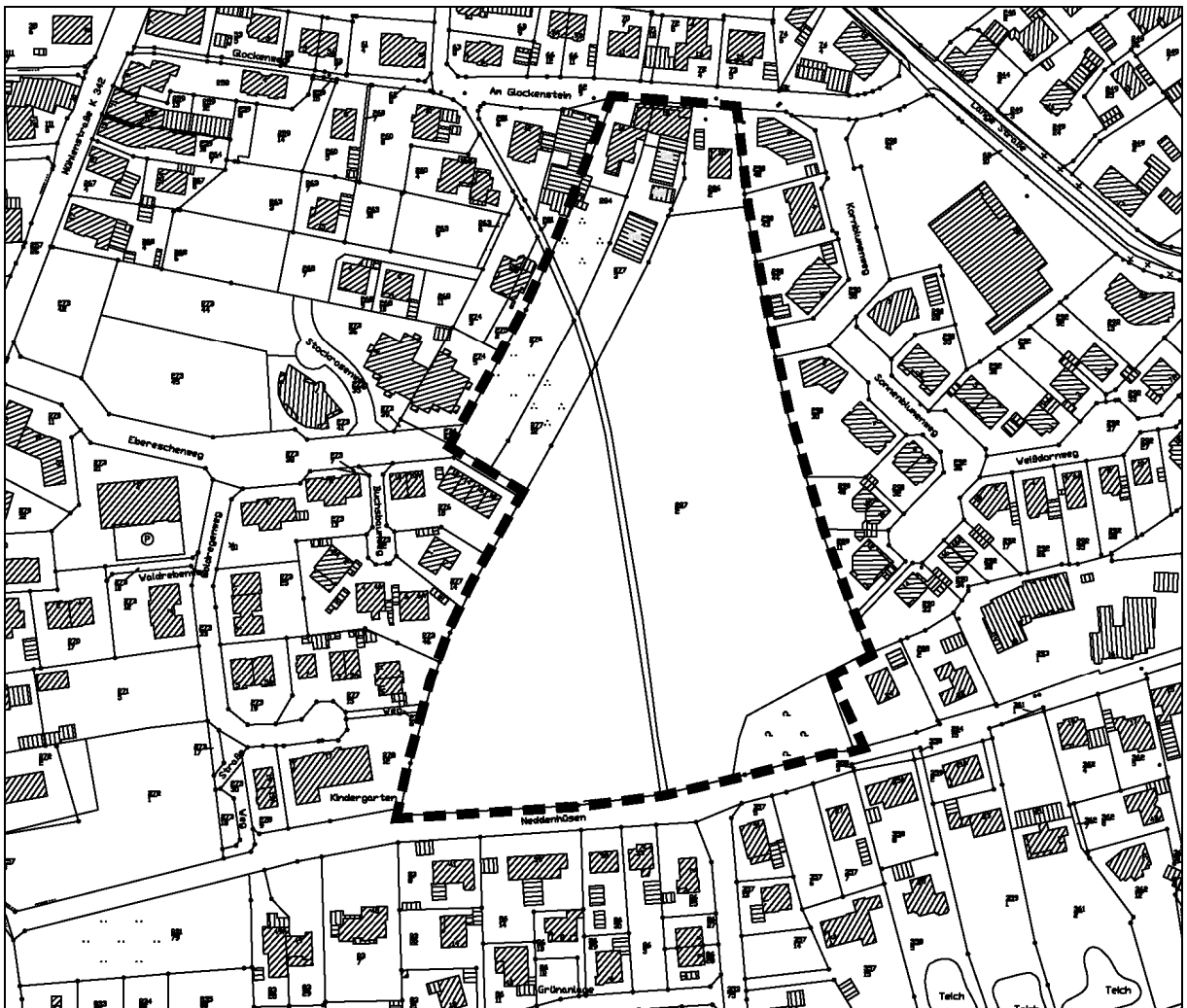


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr.235
Ganderkesee (nördlich Neddenhüsen)

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

p|an
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Verfahren	3
3	Lage und Bestand	4
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Flächennutzungsplanung	5
4.2	Bebauungsplanung	6
5	Bauliche Nutzung	8
5.1	Bestand	8
5.2	Planung	8
6	Grünordnung	11
7	Immissionen	12
8	Natur und Landschaft	12
8.1	Bestand	12
8.2	Eingriffsregelung	13
8.3	Artenschutz	14
9	Verkehr	15
10	Infrastruktur	16
11	Archäologie	17
12	Altlasten	17
13	Flächenbilanz	18
14	Hinweise	18
15	Verfahrensvermerke	18

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In Ganderkesee liegt nördlich der Gemeindestraße Neddenhüsen eine noch unbebaute Fläche in der Nähe des Ortskernes innerhalb des ansonsten bebauten Siedlungsbereiches. In der Entwicklungsplanung der Gemeinde ist für diesen Bereich eine Entwicklung mit Wohnbau- und Grünflächen unter Berücksichtigung einer althergebrachten Wegeverbindung vorgesehen.

Aufgrund ihrer zentralen Lage im Ort Ganderkesee inmitten vorhandener Wohnbebauung eignet sich diese Fläche besonders gut für eine zukünftige wohnbauliche Nutzung. Die Erschließung der Fläche wurde bereits in den vergangenen Jahren beim Ausbau der westlich und östlich liegenden Baugebiete vorausschauend berücksichtigt, indem damals Straßen bis an die Fläche des Plangebietes heran geführt wurden.

Da in Ganderkesee weiter Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere im Sektor des Einfamilienhausbaus, besteht und die Fläche nun auch durch Eigentümerwechsel für eine bauliche Nutzung zur Verfügung steht, wird der Bebauungsplan aufgestellt, um die Erschließung der Fläche, Art und Maß der Bebauung sowie die Anordnung von Grünflächen zu regeln. Wichtige Vorgabe ist dabei die Sicherung des historischen Weges, der in einer Grünanlage verlaufen soll. Daneben ist sicher zu stellen, dass die Straße Neddenhüsen nicht zurverkehrlichen Erschließung des Gebietes dient.

In die Planung werden auch bereits bebaute Flächen an der Straße Am Glockenstein im Norden des Geltungsbereiches einbezogen, um hier entsprechend dem Bestand eine gemischte Nutzung zu sichern und eine Bebauung der hinteren (südlichen) Grundstücksteile zu ermöglichen.

2 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung von Ganderkesee und das Aufstellungsverfahren wird daher nach dem Verfahren des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Im Geltungsbereich wird die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm betragen, da im Geltungsbereich nur eine Grundfläche von insgesamt ca. 8230 qm zulässig ist. Es werden keine weiteren Planungen im engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang erstellt, die hinzuzurechnen wären. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltver-

träglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

3 LAGE UND BESTAND

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Ortsmitte von Ganderkesee nördlich der Straße Neddenhüsen zwischen dem Kornblumenweg und dem Ebereschenweg. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Straße Am Glockenstein begrenzt.

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und wies bis zum Beginn des Jahres 2012 in diesen Teilen landwirtschaftliche Nutzung als Grünland oder Acker auf. Über diese Fläche führt ein unbefestigter Weg, der seit alters her in der Gemeinde als Verbindungsweg von Süden in den Ortskern genutzt wird. Im Jahr 2012 wurden die Flächen aufgrund von Bodensondierungen zur Suche von Altlasten und archäologischen Befunden umgegraben.

Bauliche Nutzung befindet sich im Norden des Plangebietes an der Straße Am Glockenstein. Neben einem Wohngebäude handelt es sich hier um einen Gärtnereibetrieb mit Betriebsleiterwohnung, Verkaufsraum und Wirtschaftsgebäuden wie Gewächshäusern.

Im Süden befinden sich im Verlauf der Straße Neddenhüsen einige größere Laubbäume (überwiegend Eichen), die nicht alle im Plangebiet stehen. Zu diesem Gehölzbestand gehört auch das Naturdenkmal „Buche Neddenhüsen“ innerhalb des Plangebietes.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnungsbau geprägt. Im Osten des Plangebietes handelt es sich dabei größtenteils um Geschosswohnungsbau mit ca. 4-8 Einheiten in zweigeschossigen Gebäuden. Die Erschließung erfolgt von Norden über den Kornblumenweg und den Sonnenblumenweg, der in einer Wendeanlage endet. Der Kornblumenweg endet unmittelbar am Plangebiet.

Südlich der Straße Neddenhüsen befindet sich überwiegend eingeschossige Wohnnutzung in Einfamilienhäusern. Im Westen des Plangebietes liegt ein Kindergarten, an den sich nach Norden weitere Wohnbebauung in dichter Bauweise als Doppel- und Reihenhäuser anschließt. Diese werden über den Ebereschenweg erschlossen, der ebenfalls direkt am Plangebiet endet. Nördlich davon hat sich beidseitig des Stockrosenweges eine Seniorenwohnanlage in mehreren größeren zweigeschossigen Gebäuden etabliert. Weiter nördlich zur Straße Am Glockenstein befinden sich wieder Einfamilienhäuser und als gewerbliche Nutzung ist ein Tischlereibetrieb direkt neben der Gärtnerei zu nennen.

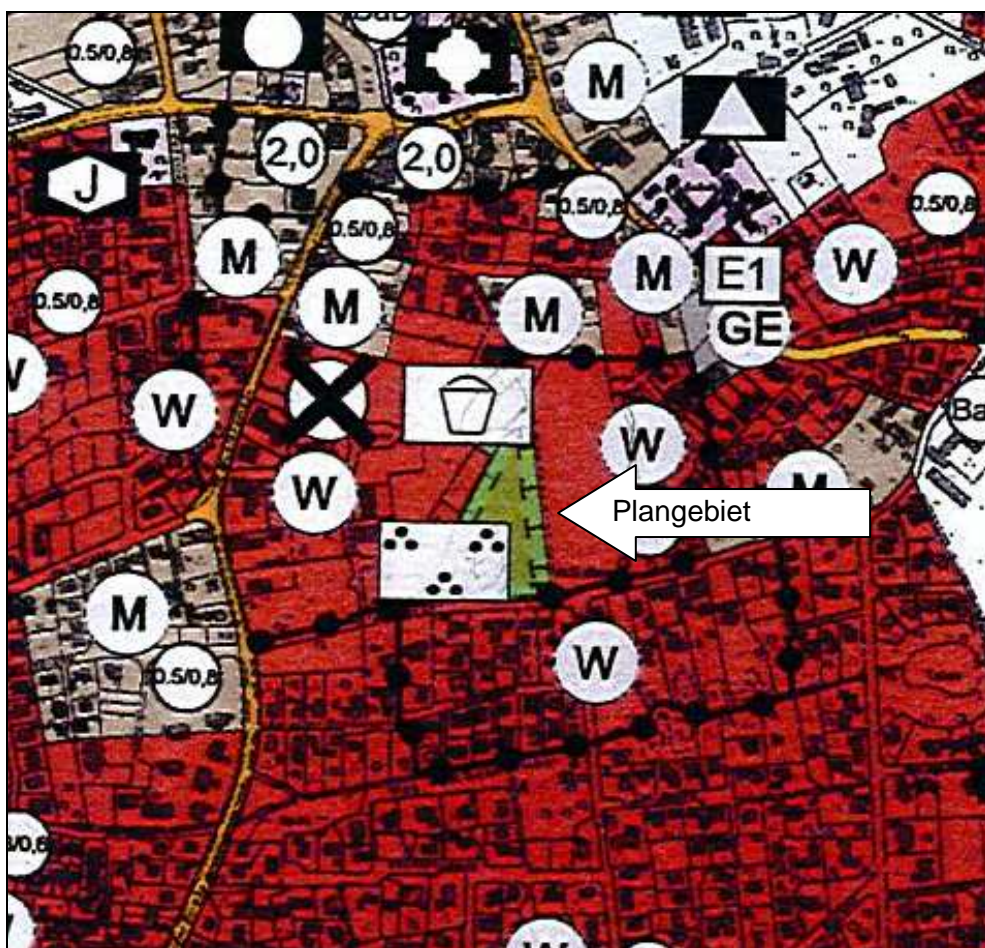
4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee stellt im Plangebiet neben einer Wohnbaufläche im östlichen Teil eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage im westlichen Teil dar. Die Grünfläche hat zusätzlich eine Darstellung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten. Der nördliche Teil des Plangebietes ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet wird umgeben von einer großräumigen Darstellung von Wohnbauflächen der südlichen Ortslage von Ganderkesee.

Ausschnitt aus dem FNP (ohne Maßstab)



Auch wenn im Bebauungsplan nun die Lage der geplanten Grünfläche anders festgesetzt ist, als im Flächennutzungsplan vorgesehen, so ist der Bebauungsplan dennoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Entwicklung

in der Gemeinde in den Grundzügen dar und beinhaltet keine parzellenscharfen Aussagen. Als Grundzug der Planung für dieses Gebiet ist die Entwicklung wohnbaulicher Nutzung in Kombination mit einer Grünfläche, die sich am alten Wegeverlauf orientiert, zu sehen. Dieses planerische Ziel wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines öffentlichen Grünzugs mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage im Bebauungsplan umgesetzt.

Die im Norden des Plangebietes festgesetzten Mischgebiete sind ebenfalls aus der Darstellung einer gemischten Baufläche südlich der Straße Am Glockenstein abgeleitet.

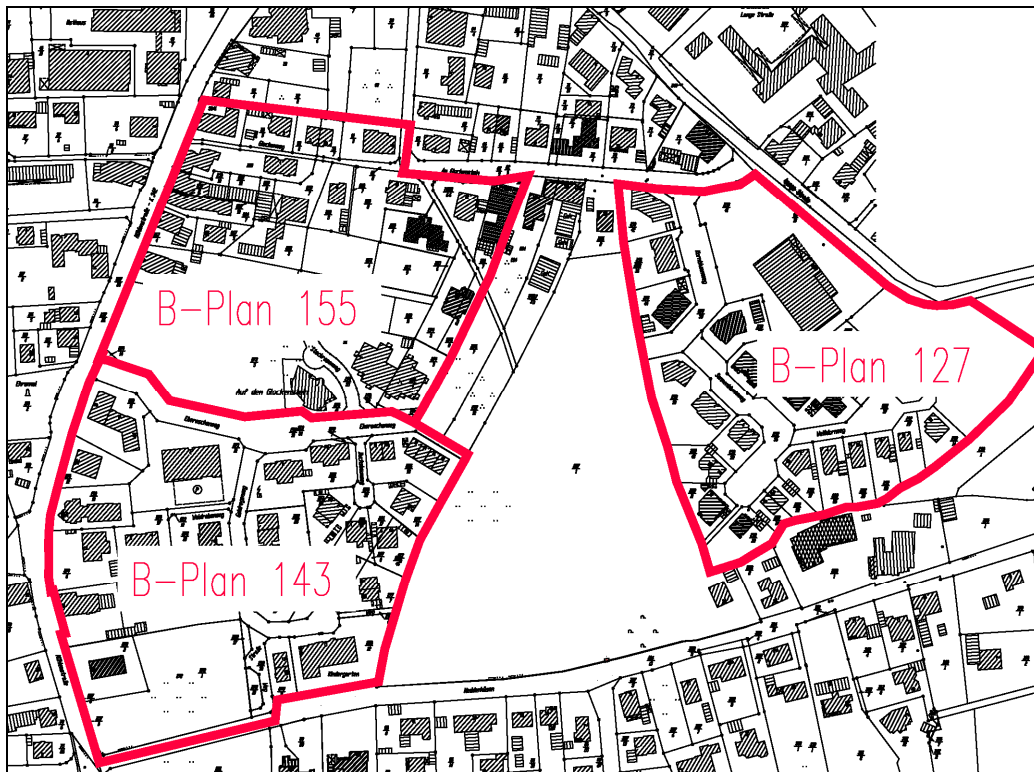
Der Bebauungsplan Nr. 235 ist daher aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee entwickelt.

4.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Der nördliche Teilbereich mit der vorhandenen Bebauung an der Straße Am Glockenstein ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (gem. § 34 BauGB) zu sehen. Der große unbebaute Bereich hat bauplanungsrechtlich die Qualität eines „Außenbereichs im Innenbereich“, der sich zwar innerhalb einer bebauten Ortslage befindet, aber aufgrund seiner Größe nicht den Charakter eines Ortsteils entwickelt (daher „Außenbereich“).

In der Umgebung liegen räumliche Geltungsbereiche mehrerer rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die in der folgenden Übersicht gekennzeichnet sind. Als Art der Nutzung werden überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung liegt bei einer GRZ von 0,3 bis 0,4 und einer GFZ von 0,3 bis 1,0 in ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

Bei der Erschließungsplanung wurde bereits eine Straßenverbindung über die nun beplante Fläche vorgesehen. Die beiden damals geplanten Straßen (heute Kornblumenweg und Ebereschenweg) enden stumpf an der Grenze des jeweiligen Plangebietes.



Übersicht Bebauungspläne (ohne Maßstab)

5 BAULICHE NUTZUNG

5.1 BESTAND

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut. Lediglich im Norden an der Straße Am Glockenstein befindet sich Bebauung.

Die Straße Am Glockenstein ist beidseitig bebaut. An der Südseite befinden sich zwei Gewerbebetriebe wovon der Gärtnereibetrieb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 235 aufgenommen wird. Der westlich danebenliegende Tischlereibetrieb wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 155 als Mischgebiet überplant.

In der innerörtlichen Lage sind Betriebsräume, Betriebsleiterwohnung und weitere Betriebsanlagen des Gärtnereibetriebes relativ dicht gedrängt auf dem Gelände angeordnet. Östlich neben der Gärtnerei befindet sich ein eingeschossiges Einfamilienhaus.

Die gesamte übrige Fläche ist unbebaut.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Dabei handelt es sich im Nordosten am Kornblumen- und Sonnenblumenweg um Mehrfamilienhäuser mit ungefähr jeweils 4-8 Wohneinheiten. Südlich davon schließen sich Gebäude mit ein- bis zwei Wohnungen an. Der Bereich westlich des Plangebietes wird ebenfalls zum Wohnen genutzt, die baulichen Strukturen sind hier allerdings unterschiedlich, da sich Einfamilienhäuser neben einer Seniorenwohnanlage befinden. Südlich davon befinden sich Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau, aber auch Reihen- oder Zweifamilienhäusern. An der Straße Neddenhüsen liegt ein Kindergarten.

5.2 PLANUNG

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes zur Schaffung von Wohnbauland wird der größte Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aus dem Nutzungskatalog des § 4 Abs. 3 BauNVO über ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden die Nutzungen durch Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr.5) herausgenommen. Diese beiden Nutzungen sind im Plangebiet damit ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe erfordern in der Regel relativ große Betriebsflächen. Da aber die zentral gelegenen Flächen dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden sollen, wird diese flächenextensive gewerbliche Nutzung ausgeschlossen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes in einem durch Wohnnutzung geprägten Bereich, dessen Erschließungsstraßen als sog. verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut sind,

lassen keine Nutzung zu, die erheblichen Zu- und Abgangsvkehr hervorruft, so dass Tankstellen ausgeschlossen werden. Auch die Straße Neddenhüsen und die Straße Am Glockenstein weisen keinen Zustand auf, der den mit der Ansiedlung einer Tankstelle zu erwartenden Fahrzeugverkehr verkraften würde.

Da der Bereich Am Glockenstein in der Ortslage von Ganderkesee eine eher „rückwärtige“ Lage aufweist und in der Nachbarschaft stark durch Wohnbebauung geprägt ist, sollen hier im Mischgebiet keine Vergnügungsstätten entstehen können. Sie werden deshalb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die überbaubaren Flächen werden als durchgehende Baufenster um die Erschließungsanlagen festgesetzt, um eine flexible Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Der Abstand der Baugrenzen zu den benachbarten Nutzungen beträgt jeweils 3 m. Abweichend davon wird an der Ostgrenze des Plangebietes ein Abstand von 5m zu den benachbarten Wohngrundstücken festgesetzt, um einer zu stark aufdrängenden Bebauung zu der Südwestseite vorzubeugen.

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise werden für verschiedene Bereiche des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

Mischgebiet MI1

Zahl der Vollgeschosse	max. II
Gebäudehöhe	max. 9,5 m
Grundflächenzahl GRZ	0,6
Überschreitung der GRZ § 19Abs.4 BauNVO	(50%) Kappungsgrenze 0,8
Geschossflächenzahl GFZ	1,2
Bauweise	offenene Bauweise, Einzelhaus
Anzahl der Wohnungen	2
Mindestgrundstücksgröße	700 qm

Dieser Bereich betrifft den Kernbereich des Gärtnereibetriebes an der Straße Am Glockenstein, der sehr stark baulich genutzt wird. Diese innerörtliche Dichte soll auch weiterhin möglich sein, so dass hier die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Ein zweigeschossige Nutzung im Mischgebiet bietet die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und der Wohnnutzung im Obergeschoss, um damit eine typische gemischte Nutzung im Gebiet zu erhalten. Allerdings wird die Höhe der Gebäude auf 9,5 m beschränkt, so dass keine dem Ortsbild unangemessen hohen Gebäude entstehen.

Die Grundstruktur der Grundstücksgrößen, die in Ganderkesee auch in dieser innerörtlichen Lage nicht zu kleinteilig ist, soll auch hier gesichert werden, indem Grundstücksgrößen von 700qm nicht unterschritten werden dürfen. Die Nutzung durch Wohnen soll hier nicht im Vor-

dergrund stehen, daher wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Einzelhaus auf höchstens zwei Wohnungen beschränkt.

Mischgebiet MI2

Zahl der Vollgeschosse	max. II
Gebäudehöhe	max. 9,5 m
Grundflächenzahl GRZ	0,3
Überschreitung der GRZ § 19Abs.4 BauNVO	50%
Geschossflächenzahl GFZ	0,6
Bauweise	offenene Bauweise, Einzelhaus
Anzahl der Wohnungen	2
Mindestgrundstücksgröße	700 qm

Diese Teile des Mischgebietes weisen eine deutliche geringere Ausnutzung auf als das MI1 und stellen den Übergang zu den benachbarten Wohngebieten mit geringeren Ausnutzungsziffern dar. Daher wird die GRZ mit 0,3 und die GFZ bei zwei Vollgeschossen mit 0,6 festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA

Zahl der Vollgeschosse	I
Gebäudehöhe	-
Grundflächenzahl GRZ	0,25
Überschreitung der GRZ § 19Abs.4 BauNVO	50% + 20%
Geschossflächenzahl GFZ	-
Bauweise	offenene Bauweise, Einzelhaus
Anzahl der Wohnungen	1
Mindestgrundstücksgröße	700 qm

Diese Festsetzungen betreffen den größten Teil des Plangebietes, der als typisches Einfamilienhausgebiet entwickelt werden soll. Die Kombination der Festsetzungen gewährleistet, dass eine sehr lockere Baustruktur entsteht, wie sie in weiten Teilen der Wohnsiedlungen Ganderkesees zu finden ist. Durch die Größe der Grundstücke, auf denen jeweils nur eine Wohnung errichtet werden darf, wird außerdem ein zu starkes Verkehrsaufkommen aus dem Neubaugebiet vermieden, um die benachbarten Wohngebiete so wenig wie möglich mit weiterem Verkehr zu belasten.

Die Gemeinde hat allerdings die Erfahrung gemacht, dass die mit der GRZ von 0,25 verbundene Baumöglichkeit zwar zu der gewünschten lockeren Bebauung bei den Hauptgebäuden führt, dass aber das Versiegelungerfordernis durch Terrassen, Zufahrten und weitere Stellplätze damit nicht erfüllt werden kann. Für Nebenanlagen, die also nicht baulich im Siedlungsbild wirken, wird daher eine weitere Überschreitung der GRZ ermöglicht.

6 GRÜNORDNUNG

Eines der Ziele des Bebauungsplanes ist der Erhalt einer alten Wegeverbindung, die den Ortskern von Ganderkesee mit der südlichen Ortslage verbindet. Diese Wegeverbindung soll in einen Grünzug eingebettet werden. So entsteht innerhalb des Siedlungsgefüges ein von Straßenverbindungen unabhängiger Bereich, der als Spiel- und Aufenthaltsfläche öffentlich genutzt werden kann. Damit werden Möglichkeiten der wohnungsnahen Erholung an zentraler Stelle im Ort angeboten und durch die geplante Wegeführung (siehe auch Kapitel Verkehr) sind in diesem Siedlungsbereich zukünftig auch Spazierrundwege sehr gut möglich.

Dabei ist nicht vorgesehen, einen klar abgegrenzten Spielplatz festzulegen, sondern in der Grünfläche werden an verschiedenen Stellen Spielgeräte errichtet, so dass auch nach Altersgruppen getrennte Anforderungen erfüllt werden können. Durch die Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung, aber auch durch die vielfältigen Wege zu den benachbarten Wohnstraßen ist die Fläche gut für Kinder zu erreichen. Aber auch für ältere Menschen, z.B. aus der Seniorenwohnanlage am Stockrosenweg, bietet sich der Bereich als Spazier- und Erholungsweg an. Für die öffentliche Grünfläche wird daher die Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ vorgesehen. Die in der Planzeichnung verwendeten Symbole legen dabei nicht die genauen Standorte von Spielgeräten fest, sondern deuten an, dass der gesamte Bereich für beide Zweckbestimmungen vorgesehen ist.

Im Süden des Grünbereiches befindet sich eine Anzahl von größeren Gehölzen, die in die Planung der Gestaltung der Parkanlage einbezogen werden. Bei der Abgrenzung der Grünanlage zu dem benachbarten Wohngebiet wurde darauf geachtet, dass der Baumbestand als öffentliche Grünfläche überplant wird. Bei der dort vorhandenen Buche handelt es sich um ein Naturdenkmal (ND 225 Buche Neddenhüsen) gem. § 27 Nds. Naturschutzgesetz.

7 IMMISSIONEN

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Quellen, von denen erhebliche Emissionen wie Lärm oder Geruch ausgehen, befinden sich nicht in der Nähe.

An der Straße Am Glockenstein befindet sich eine Tischlerei, die planungsrechtlich in einem festgesetzten Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 155) liegt. Mit der vorliegenden Planung wird in direkter Nachbarschaft ebenfalls ein Mischgebiet ausgewiesen, denn hier befindet sich ein Gärtnereibetrieb. Aufgrund der so vorhandenen und vorgesehen Festsetzung der Nutzungsart sind keine Konflikte der benachbarten Nutzungen zu erwarten.

Die Festsetzung eines Mischgebietes neben einem Allgemeinen Wohngebiet stellt eine übliche Abstufung der städtebaulichen Nutzungen dar. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob bestimmte Vorhaben im Mischgebiet für die benachbarte Wohnnutzung unverträglich sind.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

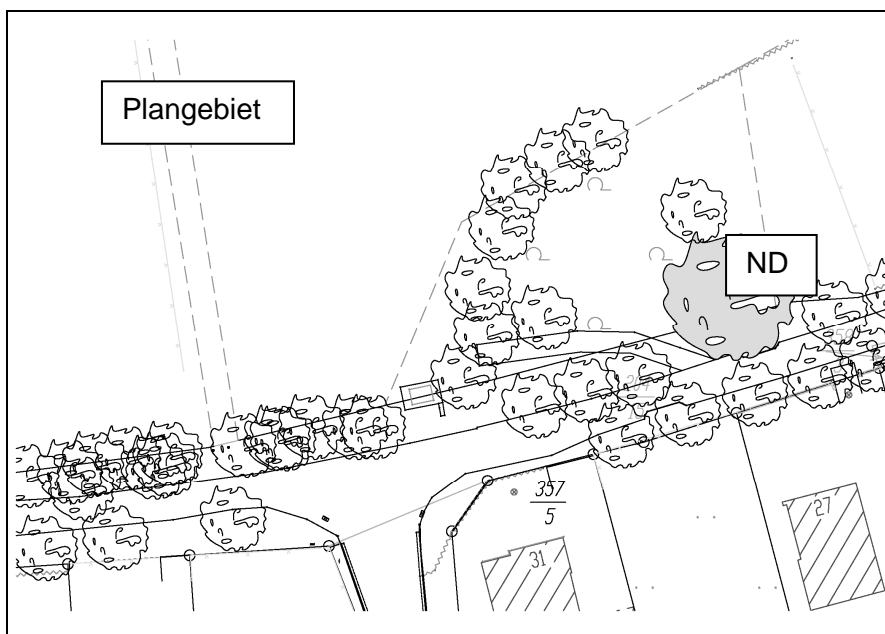
8.1 BESTAND

Im Norden des Plangebietes befinden sich an der Straße Am Glockenstein intensiv baulich genutzte Bereiche, die teilweise Gartenstrukturen aber auch gartenbauliche Nutzung neben der Bebauung aufweisen.

Südlich davon erstreckt sich bis zur Straße Neddenhüsen ein unbebauter Bereich, der landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt wurde. Bis auf einen unbebauten Bereich am Ebereschenweg sind keinen nennenswerten Randstrukturen zu erkennen, da bis zur Grenze gewirtschaftet wurde und sich jenseits der Grenzen neuzeitliche Hausgärten anschließen. Im Laufe des Planverfahrens waren hier allerdings bereits großflächige Bodengrabungen erforderlich. Nur der unbebaute Bereich am Ebereschenweg weist noch eine Grünlandnutzung auf, die von einer freiwachsenden Baumstrauchhecke begrenzt wird.

Im Süden des Plangebietes befinden sich mehrere größere Laubbäume (Eichen, Kastanie, Buche). Hervorzuheben ist das Naturdenkmal ND 225 Buche Neddenhüsen, das innerhalb des Gehölzbestandes entlang der Straße eine herausragende Stellung einnimmt.

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Ganderkesee von 1993 formuliert für den Planbereich keine räumlich konkreten Entwicklungsziele.



Ausschnitt Baumbestand mit Naturdenkmal ND Buche Neddenhüsen

8.2 EINGRIFFSREGELUNG

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten in dem Fall, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da die gesamte zulässige Grundfläche im vorliegenden Fall ca. 8230 m² beträgt, sind somit eine Eingriffsbilanzierung und sich daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Der Plan beinhaltet einige Festsetzungen, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Der Bestand der Gehölze im Süden des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und ist damit im Eigentum der Gemeinde in seinem Bestand gesichert. Besonders festgesetzt wurde das Naturdenkmal ND 225 Buche Neddenhüsen mit einem Schutzkreis von 39 m Durchmesser. Die Abgrenzung der umgebenden Grünfläche bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Abgrenzung zum benachbarten Wohngrundstück wurde so festgesetzt, dass das Naturdenkmal nicht durch heranrückende Bebauung beeinträchtigt wird.

In einer textlichen Festsetzung wird außerdem geregelt, dass innerhalb des Schutzbereiches keine den Baum, das Wurzelwerk oder seine Krone beeinträchtigenden Handlungen vorgenommen werden dürfen.

Entlang der Straße Neddenhüsen ist die Anlage eines Fuß- und Radweges bei der Planung durch die Festsetzung von Verkehrsflächen berücksichtigt. Hier befindet sich eine Anzahl von Bäumen, die möglichst bei der Anlage des Weges erhalten werden, indem der Weg nördlich an den Bäumen vorbeiführt. Trotzdem kann beim Straßenausbau der Verlust einzelner Bäume nicht vermieden werden.

8.3 ARTENSCHUTZ

Können die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffenen Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Plangebiet geschützte Arten betroffen sein könnten, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes daher unabhängig von der Eingriffsregelung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Einschlägig ist der § 44 BNatSchG, der dem Schutz besonders geschützter Arten und streng geschützter Arten gilt. Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung in erster Linie der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs.1 Nr. 2 und 3 BNatSchG relevant (Störung, Entnahme/Beschädigung). Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

Bei der Umsetzung der vorliegenden Planung können artenschutzrechtliche Belange bei der Fällung von Bäumen an der Straße Neddenhüsen beim Ausbau des Fuß- und Radweges betroffen sein. Die Gehölze stehen auf Flächen, für die eine öffentliche Nutzung als Verkehrsflächen festgesetzt ist. Hier ist eine Verletzung oder der Tötung von Tieren oder Eiern sowie eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (hier Vögel und Fledermäuse) denkbar. Dies kann vermieden werden, wenn die Fällung außerhalb der Brutzeiten vorgenommen werden, so dass keine Nester oder Quartiere besetzt sind. Sofern dies eingehalten wird, steht einer Umsetzung der Planung das o.g. Verbot nicht entgegen. Bei Aktionen außerhalb dieser Zeiten ist nachzuweisen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders (streng) geschützter Arten betroffen sind.

9 VERKEHR

Das Plangebiet wird im Norden von der Gemeindestraße Am Glockenstein und im Süden von der Gemeindestraße Neddenhüsen begrenzt. Die Straße Am Glockenstein erschließt die dort vorhandenen Gebäude im hier festgesetzten Mischgebiet.

Bei der früheren Planung der westlich und östlich des Plangebietes liegenden Baugebiete wurden die Straßenverläufe bereits so angeordnet, dass für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 235 Anbindungsstellen vorgesehen wurden. So endet der Kornblumenweg vollständig ausgebaut unmittelbar an der Grenze des Plangebietes. Für den Ebereschenweg wurde eine solche Anbindung ebenfalls vorgesehen, konnte aber planerisch und in der tatsächlichen Ausführung aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht in voller Breite bis zur Grenze des Plangebietes realisiert werden.

Die Planung für die Straßenerschließung des Plangebietes nimmt diese beiden Anbindungspunkte auf und verbindet sie zu einer durchgehenden Erschließung zwischen Kornblumenweg und Ebereschenweg. Der Verlauf der Planstraße verschwenkt mehrfach im Gebiet, um so eine verkehrsberuhigende Wirkung zu erzielen. Dies soll auch beim späteren Ausbau der Straße berücksichtigt werden. Mit einer Breite der Verkehrsfläche von 13 bis 10 m ist es möglich, verkehrsberuhigende Elemente im Straßenraum unterzubringen.

Von dieser Querverbindung führen Wohnstraßen nach Süden, die in Wendeanlagen enden. Damit ergeben sich daran zwei überschaubare Wohnquartiere, die jeweils eine eigene Nachbarschaft entwickeln können. Die Wendeanlagen sind so dimensioniert, dass Müllfahrzeuge dort gefahrlos wenden können.

An der Straße Neddenhüsen ist ein Bereich als Verkehrsfläche festgesetzt, der benötigt wird, um dort beim Ausbau der Straße die Anlage eines Fuß- und Radweges zu ermöglichen. Dabei sollen die dort vorhandenen Bäume soweit wie möglich erhalten werden. Der Weg wird nördlich der Bäume entlang geführt, die Abgrenzung der dafür erforderlichen Fläche wurde von einer Entwurfsplanung zum Straßenausbau Neddenhüsen übernommen.

Die Straße Neddenhüsen soll nicht zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes und auch nicht der dort nördlich anliegenden Baugrundstücke dienen. Es wird daher ein Verbot der Zu- und Abfahrt im Bebauungsplan an der Verkehrsflächen Neddenhüsen festgesetzt.

Für Fußgänger und Radfahrer wird die alte Nord-Süd-Wegeführung, die bisher informell über den unbebauten Bereich genutzt wurde, nun in die öffentliche Grünfläche integriert. Damit wird eine kurze Verbindung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer vom Ortszentrum (Ring) an den südlichen Ortsrand (Moorweg) von Ganderkesee gesichert.

Für Radfahrer und Fußgänger werden außerdem eine hohe Durchlässigkeit des Gebietes und weitere Anbindungen an die benachbarten Baugebiete eingeplant. So sind die Wendeanlagen der Planstraßen jeweils mit Fuß- und Radwegen mit der Grünzone und im Westen auch mit dem Buchsbaumweg verbunden. Von der Wendeanlage des Sonnenblumenweges besteht auch eine solche Anbindung an den Grünbereich im Plangebiet. Für Fußgänger und Radfahrer wird damit eine von Straßen weitgehend unabhängige Durchquerung des Gebietes von hoher gestalterischer Qualität erreicht.

Für ruhenden Verkehr können innerhalb des Straßenraumes öffentliche Stellplätze angelegt werden. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die Wohnbauvorhaben sind jeweils auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der Mühlenstraße und an der Lange Straße. Die Entfernung zum Bahnhofpunkt Ganderkesee beträgt nicht ganz 1 km.

10 INFRASTRUKTUR

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser und zur Ableitung des Schmutzwasser müssen die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen in das Gebiet hinein verlängert werden. Bei der Erschließungsplanung der benachbarten Gebiete wurden solche Anschlussmöglichkeiten bereits vorgesehen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser von befestigten Flächen und Dächern soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Dies ist nach Aussagen einer Bodenuntersuchung möglich. Auch die Entwässerung der Straßen kann über ein Rigolensystem erfolgen. Für private Bauflächen ist eine Anbindung an einen Kanal oder Vorfluter nicht vorgesehen.

Durch die zentrale Lage im Hauptort Ganderkesee ist das Plangebiet gut mit allen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der täglichen Versorgung bedient.

11 ARCHÄOLOGIE

Das Referat Archäologie des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege sowie der Landkreis Oldenburg haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass das Plangebiet aufgrund seiner topographischen Lage ein erhöhtes archäologisches Potential aufweist. Es wurden daraufhin Suchschnitte durch das Gelände gezogen, deren Befunde aus der vorrömischen Eisenzeit das vermutete Potential bestätigt haben. Die gesamte Fläche ist daher ein gem. Nds. Denkmalschutzgesetz unter Schutz stehendes Bodendenkmal, das bei einer Erschließung oder Bebauung zerstört würde. Da sich das geplante Baugebiet aufgrund seiner innerörtlichen Lage besonders gut zur Entwicklung als Wohnstandort eignet und auch keine anderen Belange gegen die Planung sprechen, soll allerdings nicht zum Schutz der im Boden befindlichen Denkmale von der Planung abgesehen werden. Um jedoch die Eingriffe in das Bodendenkmal so gering wie möglich zu halten, ist eine Sicherungsgrabung erforderlich. Es ist daher zwischen Gemeinde, Flächeneigentümer und dem Landesamt für Denkmalpflege vereinbart worden, dass vor Baubeginn das Gebiet insgesamt einer Grabung unterzogen wird, um Funde zu bergen und zu sichern. Die Ausgrabung findet im Sommer 2012 statt.

12 ALTLASTEN

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mitgeteilt, dass aufgrund von Luftbilddauswertungen davon auszugehen ist, dass im südlichen Teil des Plangebietes noch Bombenblindgänger aus der Bombardierung im zweiten Weltkrieg vorhanden sein können. Aus Sicherheitsgründen wurde daher im Januar 2012 eine Gefahrenerforschungsmaßnahme durch eine Fachfirma durchgeführt. Es wurden schließlich neben kleineren Objekten zwei Sprengbomben geborgen. Die Fläche wurde danach vom Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen als unbelastet freigegeben (Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung N. 1 vom 10.07.2012).

13 FLÄCHENBILANZ

WA	21.540 qm
MI 1	1.620 qm
MI 2	2.575 qm
Öffentliche Grünflächen	7.000 qm
Verkehrsflächen	4.510 qm
Wege	175 qm
Gesamt	37.420 qm

14 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

15 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 235 öffentlich in der Zeit vom 22.06.2012 bis zum 23.07.2012 ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 31.10.2012

.....
Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 235 in der Sitzung am 18.10.2012 beschlossen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den den 31.10.2012

.....
Bürgermeisterin