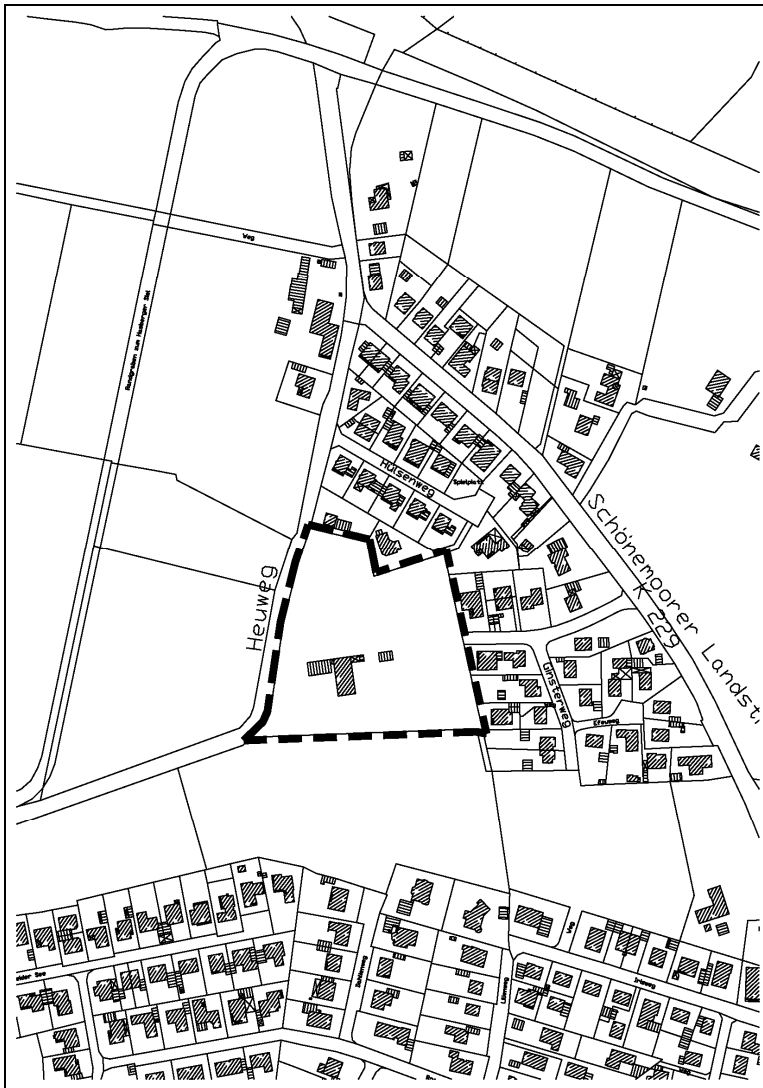


# GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 221  
Heide (östlich Heuweg)

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>3</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
	<b>A.2 Örtliche Situation.....</b>	<b>3</b>
	<b>A.3 Planungsvorgaben.....</b>	<b>4</b>
	A.3.1 Flächennutzungsplanung.....	4
	A.3.2 Bebauungsplanung .....	4
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>6</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung .....</b>	<b>6</b>
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung; Grundstücksgrößen .....	6
	B.1.3 Bauweise .....	6
	B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
	<b>B.2 Verkehr.....</b>	<b>7</b>
	B.2.1 Bestand.....	7
	B.2.2 Planung.....	7
	<b>B.3 Immissionsschutz.....</b>	<b>8</b>
	<b>B.4 Natur und Landschaft .....</b>	<b>8</b>
	B.4.1 Vorhandene Situation .....	8
	B.4.2 Planerische Auswirkungen .....	9
	<b>B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur .....</b>	<b>10</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>13</b>
	<b>C.1 Einleitung.....</b>	<b>13</b>
	C.1.1 Kurzdarstellung der Planung .....	13
	C.1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	13
	<b>C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>17</b>
	C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft .....	17
	C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit .....	21
	C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter.....	22
	C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser .....	22
	C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	23
	C.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien.....	23
	C.2.7 Wechselwirkungen.....	23
	<b>C.3 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>24</b>
	C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren.....	24

C.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben .....	24
C.3.3 Überwachung .....	24
C.3.4 Zusammenfassung.....	24
<b>D DATEN .....</b>	<b>25</b>
<b>D.1 Städtebauliche Werte .....</b>	<b>25</b>
<b>D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen .....</b>	<b>25</b>
<b>D.3 Verfahrensvermerke .....</b>	<b>25</b>

---

## ***ANHANG***

**Biotoptypenkartierung**  
**Fachbeitrag Artenschutz**

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung**

---

In der Gemeinde Ganderkesee wurde in den letzten Jahren die Ortschaft Heide intensiv zu einem Wohnstandort ausgebaut. Am Schulweg und am Heider Ring sind großflächig Einfamilienhausgebiete entstanden, die binnen kurzer Zeit bebaut wurden. Die Ortschaft wurde dabei bevorzugt auch in der Zeit nachgefragt, als sonst in anderen Bereichen des Landkreises Oldenburg ein nachlassendes Bau-landinteresse zu verzeichnen war.

Nördlich der zuletzt entwickelten Gebiete bietet sich nun ein Bereich zur weiteren Bebauung an, der sich an ältere Wohngebiete am Ginsterweg und Hülsenweg anschließt und direkt am nördlichen Abschnitt des Heuweges liegt. Im Bereich einer ehemaligen Hofstelle soll nun die Möglichkeit zur Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes gegeben werden, da weiter Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau besteht.

Da weiter überwiegend Einfamilienhäuser nachgefragt werden und es sich bei den benachbarten Baugebieten ebenfalls um klassische Einfamilienhausgebiete handelt, ist auch für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 221 eine solche Entwicklung angebracht.

Die Erschließung des Gebietes wird durch den Ausbau einer Planstraße erfolgen, die in den Heuweg mündet und langfristig eine Erschließung der südlich liegenden, bisher unbebauten Flächen ermöglicht.

### **A.2 Örtliche Situation**

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221 befindet sich in der Ortschaft Heide am nördlichen Abschnitt der Gemeindestraße Heuweg.

Es handelt sich um eine ehemalige Hofstelle, wobei die frühere landwirtschaftliche Nutzung nur noch aufgrund des relativ großen Wohnhauses mit quer angebaute Scheune, das sich noch im Plangebiet befindet, zu erahnen ist. Die meisten übrigen Nebenanlagen wurden entfernt. Die Freiflächen werden größtenteils nicht genutzt (Ruderalflächen und Wiese). Direkt am Gebäude befindet sich ein Hausgarten.

Nördlich und östlich des Geltungsbereiches befindet sich Einfamilienhausbebauung aus der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts. Südlich und Westlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker).

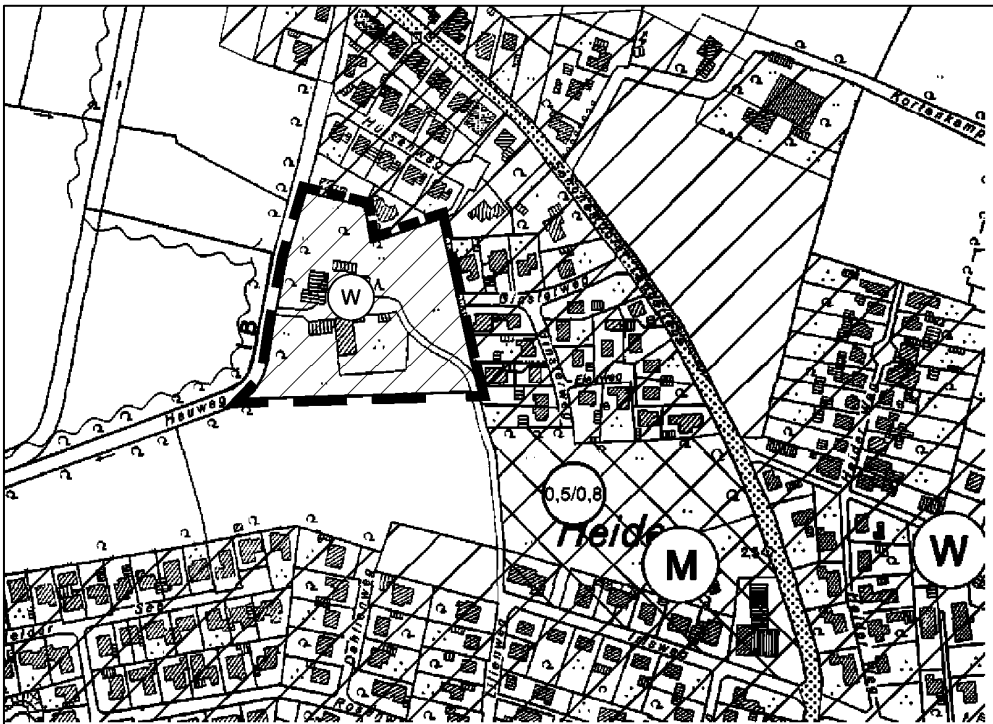
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

## A.3 Planungsvorgaben

### A.3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 geändert (97. Änderung). Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereich eine Darstellung als Wohnbaufläche. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 221 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee in seinen Darstellungen entwickelt werden.

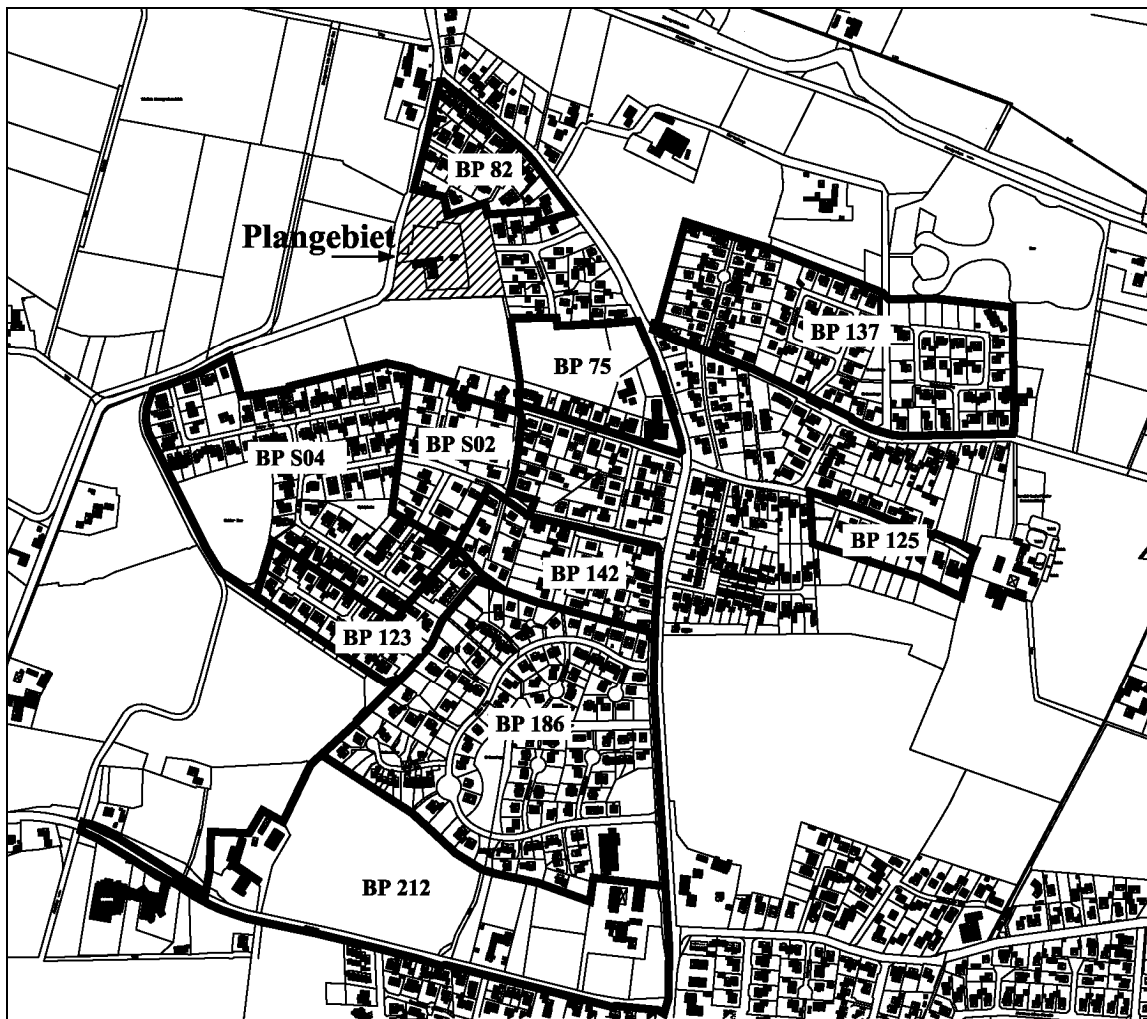
#### 97. FNP-Änderung (Entwurf)



### A.3.2 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 221 ist bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden. Es handelt sich um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

In der Umgebung sind einige Bebauungspläne zur Entwicklung von Wohngebieten rechtsverbindlich, deren Geltungsbereiche in der folgenden Abbildung ersichtlich sind.



Übersichtsplan Bebauungspläne

## **B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Da es das Ziel der Planung ist, ein Einfamilienhausgebiet zu entwickeln, werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ganz von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da für Tankstellen die verkehrliche Anbindung über den Heuweg ungeeignet ist. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da solche flächenextensiven Nutzungen in diesem Rahmen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes widersprechen.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung: Grundstücksgrößen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich an der umgebenden, vorhandenen lockeren Einfamilienhausstruktur und der sonst ländlichen Umgebung des Plangebietes. Eine dichtere Bebauung wäre hier städtebaulich unverhältnismäßig. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit muss eingeräumt werden, da die Grundstücke mit gewerblicher Nutzung vielfach auch mit Nebenanlagen genutzt werden. In diesem noch ländlich geprägten Bereich werden auch bei Wohnbebauung in den Gartenbereichen häufig Nebenanlagen errichtet.

Entsprechend der baulichen Umgebung wird die Zulässigkeit einer höchstens eingeschossigen Bebauung festgesetzt.

In der Gemeinde Ganderkesee hat sich bewährt, Mindestgrößen für Baugrundstücke vorzuschreiben. Im vorliegenden Plangebiet müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 700 qm aufweisen. Für Doppelhäuser gilt eine Größe von mind. 700 qm für beiden Haushälften zusammen. Damit wird zusammen mit den anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise eine lockere Bebauung erreicht, wie sie für Siedlungsgebiete in Heide typisch ist.

#### **B.1.3 Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Diese Bauweise entspricht dem bereits vorhandenen Bestand in der Nachbarschaft des Planungsgebietes. Zusätzlich wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass nur eine Wohnung je Einzelhaus und nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind.

Aus der Kombination der so getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich das Gebiet zu einem für den Ortsteil Heide typischen Wohngebiet entwickelt, das von einer lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern auf größeren Gartengrundstücken geprägt ist.

### **B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Im Bereich der vorhandenen Eichen am Heuweg wird ein größerer Abstand der Baugrenze zum Straßengrundstück vorgesehen, damit Neubauten die vorhandenen Bäume im Wurzel- und Kronenbereich nicht beeinträchtigen. Zu den benachbarten bereits bebauten Grundstücken wird ein Abstand von 6 m für die Baugrenzen festgesetzt.

Um einen offenen, durch Vorgärten geprägten Straßenraum nicht durch Garagen, Nebenanlagen einzuzengen, wird festgesetzt, dass diese Anlagen auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen nicht errichtet werden dürfen. Entlang des Heuweges wird damit auch ein weiterer Schutz der vorhandenen und zu pflanzenden Bäume erreicht.

## **B.2 Verkehr**

### **B.2.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt an der Gemeindestraße Heuweg. Der Heuweg hat im Bereich des Plangebietes ungefähr eine Breite von 8 m und ist auf ca. 5 m Breite mit Betonsteinen befestigt. Die Seitenstreifen sind unbefestigt; Nebenanlagen sind nicht vorhanden. Der Heuweg dient jeweils in seinem südlichen und nördlichen Abschnitt der Erschließung von Wohngrundstücken. Im mittleren Abschnitt dient er auch der Erschließung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Buslinie 221 des VBN hält an der Haltestelle Tannenweg auf der Schönemoorer Landstraße in etwa 350 m Entfernung zum Plangebiet.

### **B.2.2 Planung**

Das Plangebiet wird durch eine Planstraße mit Anbindung an den Heuweg erschlossen. Über diese Planstraße können die meisten der geplanten Grundstücke erschlossen werden. Es ist aber auch vorgesehen, Grundstücke direkt vom Heuweg aus zu erschließen.

Eine Verbindung für Kfz zum Ginsterweg wird nicht vorgesehen. Der Ginsterweg wird von Osten über die Schönemoorer Landstraße erschlossen und endet stumpf an der Grenze des Plangebietes. Um die Durchlässigkeit der Wohngebiete für unmotorisierte Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, ist eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Planstraße und dem Ginsterweg vorgesehen.

Bei der Planstraße handelt es sich für Kfz um eine Sackgasse. Um den Müllfahrzeugen eine geeignete Wendemöglichkeit zu bieten, wurde die Planstraße im Bereich des Straßenknicks zu einer Wendeanlage mit 20 m Durchmesser aufgeweitet.

Für die Anbindung eines späteren Baugebietes südlich des Plangebietes wird eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer bereits im Bebauungsplan Nr. 221 eingeplant.

## **B.3 Immissionsschutz**

---

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Anlagen. Es sind auch keine Sportanlagen oder stark befahrenen Verkehrswege in der Nähe, so dass keine Immissionen vorliegen, die in der Planung im Bereich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen wären.

## **B.4 Natur und Landschaft**

---

### **B.4.1 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit Delmenhorster Talsandplatte. Im Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee von 1993 sind für das Plangebiet keine wichtigen Bereiche für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Klima/Luft sowie Landschaftsbild vermerkt.

Bei dem Boden handelt es sich um einen frischen, stellenweise trockenen, grundwasserbeeinflussten Sandboden, der im Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee als Podsolboden gekennzeichnet ist. Bei der ehemaligen Hofstelle im Plangebiet handelt es sich um einen stark anthropogen überprägten Boden.

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

Klimatisch gehört der Untersuchungsraum zu der maritimen Flachlandregion. Klimaausgleichs- und Schutzfunktionen werden für das Plangebiet und dessen Umgebung aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge nicht gesehen. Die am Heuweg vorhandenen Großgehölze können Temperaturschwankungen in geringem Umfang abmildern. Das Plangebiet trägt aber aufgrund seiner Größe, der Nutzung und der Umgebung nicht wesentlich zur Frisch- oder Kaltluftentstehung bei.

Das Landschaftsbild wird bestimmt durch die Siedlungsgebiete im Norden und Osten, im Süden schließt sich zwar eine landwirtschaftliche Fläche an, die aber eng von Wohnbebauung umgeben ist und daher auch nicht den Eindruck der freien Landschaft vermittelt. Jenseits des Heuweges beginnt die durch landwirtschaftliche Nutzfläche geprägte freie Landschaft, die stellenweise durch Gehölzreihen (wie entlang des Heuweges) gegliedert wird. Das Plangebiet liegt vom Landschaftsbildempfinden mehr in einem Siedlungsbereich als in der offenen Landschaft.

Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im oder in der Nähe des Plangebietes.

Am 17.05 2011 wurden die Biotoptypen im Plangebiet kartiert. Die Lage der einzelnen Biotoptypen und die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sind in der Karte im Anhang dargestellt.

Die Bezeichnung und Zuordnung der Biotoptypen erfolgt nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Olaf von Drachenfels (2004). Dabei wurden folgende Biotoptypen festgestellt; in Klammern sind jeweils Ordnungsziffer und Kurzbezeichnung des Kartierschlüssels vermerkt.

- *Strauchhecke (HFS)*
- *Einzelbaum/Baumgruppe (HB)*
- *Sonstiges mesophiles Grünland, artenärmer (GMZ)*
- *Ruderalflur (UR)*
- *Halbruderal Gras- und Staudenflur (UHM)*
- *Scherrasen (GR)*
- *Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)*
- *Dach (TD)*
- *Fläche mit wassergebundener Decke (TFW)*
- *Beton- / Asphaltfläche (TFB)*

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der örtlichen Situation findet sich im Umweltbericht.

#### **B.4.2 Planerische Auswirkungen**

Durch Bebauung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen. Durch die Entfernung und die Überbauung von Ruderal-, Garten- und Grünlandflächen wird in das Schutzgut Arten und Biotope in erheblichem Umfang eingegriffen. Im Bereich der Einmündung der Planstraße in den Heuweg ist die Entfernung einer Eiche erforderlich.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild wurde kein besonderer Schutzbedarf festgestellt. Allgemeine Beeinträchtigungen, die für diese Schutzgüter zu erwarten sind, werden zusammen mit der Kompensation für Arten und Lebensgemeinschaften ausgeglichen (Nach dem Modell des Nds. Städtetages 2008).

Das Maß der zulässigen Versiegelung in den Baugebieten wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Im Geltungsbereich werden weiterhin die vorhandenen Eichen am Heuweg so weit wie möglich als zu erhalten festgesetzt. Für die Entfernung einer Eiche wird im Bebauungsplan eine Neupflanzung an 4 Standorten festgesetzt.

Nach der Berechnung nach dem Kompensationsmodell verbleibt ein Defizit im Flächenwert des Plangebietes von ca. 30.370 Werteinheiten (bezogen auf qm). Im Plangebiet sollen weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht erbracht werden, da die Gemeinde bei ihrer Bauleitplanung für Kompensationsmaßnahmen ein gemeindeweites Konzept verfolgt. Die Gemeinde Ganderkesee betreibt seit mehreren Jahren Kompensation für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt durch geeignete großräumige Entwicklungsmaßnahmen in der Landschaft. Aus diesem Flächenpool der Gemeinde wird das Kompensationsdefizit ausgeglichen.

#### **B.4.3 Artenschutz**

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Könnten diese Baurechte aber 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.

Im vorliegenden Plangebiet ist alter Gehölz- und Gebäudebestand derart vorhanden, dass das Vorhandensein geschützter Arten nicht unwahrscheinlich ist. Da Teile des Gehölz- und Gebäudebestandes entfernt werden sollen, soll die artenschutzrechtliche Relevanz der Planung geprüft werden.

Einschlägig ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG, der dem Schutz besonders geschützter Arten und streng geschützter Arten gilt. Darunter fallen die im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten sowie alle europäischen Vogelarten. Lediglich nach nationalem Recht geschützte Arten fallen nicht darunter.

Zur Beurteilung möglicher Einwirkungen auf geschützte Arten wurde ein gesonderter Fachbeitrag Artenschutz (moritz-umweltplanung, Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 221“, Oldenburg, Juni 2011, siehe Anhang) erstellt. Im Ergebnis kommt das Gutachten für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu dem nachfolgend dargelegten Ergebnis.

#### Vögel

Es wird prognostiziert, dass genug geeignete Habitats für die im Plangebiet vorkommenden (angenommenen) Vogelarten hier und im Umfeld erhalten bleiben bzw. im Zuge der Planrealisierung im Plangebiet selbst neu geschaffen werden, um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten somit im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllen zu können. Alle angenommenen Brutvogelarten im Gebiet fallen daher unter die Legal-Ausnahme des § 42 Abs. 5 BNatSchG.

Streng geschützte Vogelarten sind im Plangebiet aller Erfahrung nach nicht zu erwarten. Daher erfolgt keine Prüfung der für sie einschlägigen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

#### Fledermäuse

Die für das Plangebiet anzunehmenden Fledermaus-Nahrungsflächen sind im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht beurteilungsrelevant (keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten); eine Zerstörung von Baum-Quartieren ist zudem nicht zu erwarten bzw. wird durch Anbringung einer Ersatzhöhle (Fledermaushöhle) kompensiert. Daher kann auf eine vertiefende artenschutzrechtliche Beurteilung für Fledermäuse verzichtet werden.

#### Flora

Bei der Biotoptypenkartierung wurden keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt. Es wurden auch keine Biotop- bzw. Lebensraumtypen angetroffen, die einem besonderen Schutz nach Landes- Bundes- oder Europarecht unterstehen. Die vorgefundenen Lebensraumbedingungen innerhalb des Untersuchungsbereiches lassen den Schluss zu, dass auch bei einer vollständigen Aufnahme der Pflanzenarten keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten aufgefunden werden. Eine vollständige Pflanzenartenkartierung ist daher nicht erforderlich.

---

## **B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

---

### Spielplatz

Im Plangebiet wird auf die Festsetzung eines Spielplatzes verzichtet, da sich im nördlich benachbarten Wohngebiet ein Spielplatz am Hülsenweg befindet (Bebauungsplan Nr. 82). Der Spielplatz hat eine Größe von ca. 370 qm und liegt direkt an der Wendeanlage des Hülsenweges. Die Entfernung des nun geplanten Neubaugebietes zum Spielplatz beträgt über den Heuweg etwa 400 m. Die Gemeinde

hat die Erfahrung gemacht, dass in den älteren Wohngebieten die Spielplätze kaum noch genutzt werden, da die Kinder der ersten Bewohnergeneration nicht mehr im Spielplatzalter sind, aber auch ein Bewohnerwechsel mit kleineren Kindern (noch) nicht stattgefunden hat. Es bietet sich an, dass die Kinder, die das Plangebiet bewohnen werden, den Spielplatz am Hülseweg nutzen. Betrachtet man die Bedingungen des nicht mehr gültigen Nds. Spielplatzgesetzes, hat der Platz auch eine ausreichende Größe, um beide Gebiete zu versorgen (gemeinsamer Bedarf von ca. 280 qm (2 % der zulässigen Geschossfläche)). Auch die Entfernung liegt im dort genannten Rahmen.

### Wasserversorgung

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

### Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem über das öffentliche Abwassernetz entsorgt, das in das Plangebiet hinein ausgebaut wird. Sämtliche Neubauten sind an die Kanalisation anzuschließen. Kleinkläranlagen werden nicht zugelassen. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Gefällesituation und des im Ginsterweg vorhandenen Schmutzwasserkanals ist es erforderlich, für die Grundstücke, die im westlichen Bereich des Plangebiets entstehen werden, Leitungen durch das Baugebiet zur Planstraße zu führen, in deren Verlauf dann über den Fuß- und Radweg eine Verbindung zum Kanal im Ginsterweg hergestellt werden kann. Um diese Leitungsführung bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzusichern, erfolgt die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Anlieger.

### Niederschlagswasser

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wurde ein gesondertes Oberflächenentwässerungskonzept von der Fa. Kördel und Partner erstellt. Es wurde festgestellt, dass der Boden zur Versickerung von Regenwasser geeignet ist. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße wird direkt in Mulden, die seitlich entlang der Fahrbahn ausgebildet werden, gesammelt. Teilweise, wie etwa im Bereich des Fußweges zum Ginsterweg, erfolgt eine oberflächige Ableitung über Rinnen zu den Mulden. Über die belebte Bodenzone wird das in den Mulden gesammelte Niederschlagswasser oberflächlich zur Versickerung gebracht. Innerhalb der Verkehrsflächen wurden Grundwasserspiegel zwischen 1,80 m und 2,40 m unter Gelände erbohrt. Der gemäß DWA-A 138 geforderte Flurabstand von 1,00 m zum Grundwasser kann für die Muldenversickerung problemlos eingehalten werden.

Die Versickerungsanlagen in dem Bebauungsplangebiet haben keine Vorflut, die im freien Gefälle problemlos erreichbar wäre. In Abstimmung mit der Gemeinde Ganderkesee ist aufgrund der sehr guten Erfahrungen mit bereits vorhandenen Versickerungsanlagen unter vergleichbaren Voraussetzungen auf einen Anschluss an eine Vorflut zu verzichten.

Insbesondere auch aufgrund der großzügigen Bemessung der Muldenversickerung als auch des Rohr-Rigolen-Systems zur Auffangung des Notüberlaufes, die beide ein 50-jährliches Regenereignis abfangen können, ist davon auszugehen, dass das zwischengespeicherte Niederschlagswasser dem Untergrund zugeführt werden kann. Sollten noch größere Regenereignisse auftreten als die geplanten Versickerungsanlagen aufnehmen können, so findet ein oberflächiger Abfluss entsprechend der Geländeneigung in westliche Richtung über den "Heuweg" statt. In diesem Bereich befinden sich bereits Überschwemmungsflächen des westlich verlaufenden Vorfluters.

Auf den privaten Grundstücken soll das von versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ebenfalls in Mulden zur Versickerung gebracht werden. Dabei ist zu beachten, dass die Versickerungsmulden einen Abstand von mind. 1 m zum anstehenden Grundwasser haben müssen, damit eine ausreichende Filterreinigung des Wassers durch die Bodenschicht gewährleistet ist.

#### Stromversorgung

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

#### Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung werden bei der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang Unterflurhydranten eingeplant.

#### Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde im Plangebiet nicht bekannt.

## **C UMWELTBERICHT**

---

### **C.1 Einleitung**

---

#### **C.1.1 Kurzdarstellung der Planung**

In der Ortschaft Heide erfolgt für ein Gebiet zwischen Heuweg und Ginsterweg eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Ziel der Planung ist ein für Ganderkesee-Heide typisches Einfamilienhausgebiet zu entwickeln. Es wird daher eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt und die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf eine Wohnung im Einzelhaus und in Doppelhaushälften begrenzt. Die Erschließung des Gebietes wird durch den Ausbau einer Planstraße erfolgen, die in den Heuweg mündet. Für Fußgänger und Radfahrer wird eine Verbindung zum Baugebiet am Ginsterweg vorgesehen und eine spätere Erschließung der südlich angrenzenden, bisher unbebauten Flächen ermöglicht.

Von der Planung betroffen sind Grünland-, Ruderal- und Gartenflächen. Am Heuweg befinden sich größere Eichen, von denen ein Baum zur Herstellung der Straße entfernt werden muss.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen sind nicht zu erwarten. Nach der Umsetzung der Planung sind auch keine erheblichen Emissionen zu erwarten, die bei der Umgebung zu erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt führen könnten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,55 ha.

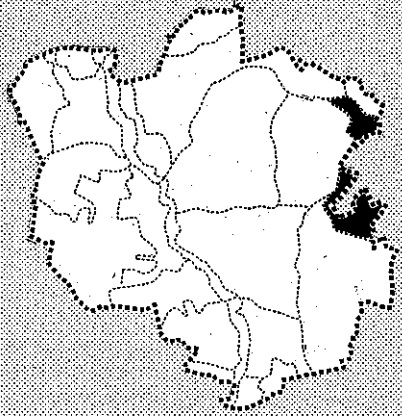
#### **C.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

##### Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

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

##### Landschaftsrahmenplan

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

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

Das Plangebiet wird (umgeben von Siedlungsgebiet) dem Entwicklungsbereich N3 (Südlich Moorgraben) zugeordnet. Der Erhalt noch bestehender Grünlandflächen und die Entwicklung siedlungsnaher Erholung mit Entlastungsfunktion für störepfindliche Bereiche werden als Zielsetzungen im LP genannt. Das Plangebiet gehört allerdings nicht zum Bereich der offenen Erholungslandschaft, der mit dem Entwicklungsbereich N3 westlich des Heuweges liegt. Die Bedeutung des Grünlandes und Erholungsfunktion sind wegen der umgebenden vorhandenen Bebauung und der Nutzung der ehemaligen Hofanlage stark eingeschränkt.

#### Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist von Bedeutung, dass für den Fall, dass in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen sind, ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

#### Immissionsschutz

Grundsätzlich sind die im § 1 BauGB formulierten Vorgaben zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Für das Plangebiet liegen keine besonderen Zielsetzungen vor.

#### Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Nds. Denkmalschutzgesetz herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

## **C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

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

#### **C.2.1.1 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit Delmenhorster Talsandplatte. Im Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee von 1993 sind für das Plangebiet keine wichtigen Bereiche für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Klima/Luft sowie Landschaftsbild vermerkt.

#### Boden

Bei dem Boden handelt es sich um einen frischen, stellenweise trockenen, grundwasserbeeinflussten Sandboden, der im Landschaftsplan als Podsolboden gekennzeichnet ist. Bei der ehemaligen Hofstelle im Plangebiet handelt es sich um einen anthropogen überprägten Boden.

#### Wasser

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

#### Luft/Klima

Klimatisch gehört der Untersuchungsraum zu der maritimen Flachlandregion. Kennzeichnend für dieses Klima sind milde Winter und relativ kühle, regenreiche Sommer. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 700 - 750 mm. 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 am Heuweg vorhandenen Großgehölze können Temperaturschwankungen in geringem Umfang abmildern.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird bestimmt durch die Siedlungsgebiete im Norden und Osten, im Süden schließt sich zwar eine landwirtschaftliche Fläche an, die aber eng von Wohnbebauung umgeben ist und daher auch nicht den Eindruck der freien Landschaft vermittelt. Jenseits des Heuweges beginnt die durch landwirtschaftliche Nutzfläche geprägte freie Landschaft, die stellenweise durch Gehölzreihen (wie entlang des Heuweges) gegliedert wird. Das Plangebiet liegt vom Landschaftsbildempfinden mehr in einem Siedlungsbereich als in der offenen Landschaft.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

Am 17.05.2011 wurden die Biotoptypen im Plangebiet kartiert. Die Lage der einzelnen Biotoptypen und die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sind in der Karte im Anhang dargestellt.

Die Bezeichnung und Zuordnung der Biotoptypen erfolgt nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Olaf von Drachenfels (2004). Dabei wurden folgende Biotoptypen festgestellt; in Klammern sind jeweils Ordnungsziffer und Kurzbezeichnung des Kartierschlüssels vermerkt. Die

Wertfaktoren wurden nach dem Modell des Nds. Städtetages 2008 zugewiesen (Wertfaktor 0 für den Naturhaushalt weitgehend ohne Bedeutung bis Wertfaktor 5 sehr hohe Bedeutung)

#### Strauchhecke (2.10.1 HFS) WF 3

Diesem Biotoptyp ist ein am Heuweg gelegenes Schlehengebüsch zuzuordnen.

#### Einzelbaum/Baumgruppe (2.13 HB)

Hierzu zählen am Heuweg stehende einzelne Eichen mit Stammdurchmessern von 70 bis 100 cm sowie eine weitere Eiche im Norden des Untersuchungsgebietes.

#### Sonstiges mesophiles Grünland, artenärmer (9.1.6 GMZ) WF 3

Das Grünland im Süden und Osten des Untersuchungsraumes gehört zu diesem Biotoptyp. Neben weithin verbreiteten Grünlandarten wie Wiesen - Fuchsschwanz, Glatthafer, Knäuelgras, Honiggras, Herbst - Löwenzahn, Raygras, Lieschgras oder Löwenzahn kommen folgende Kennarten des mesophilen Grünlandes mit breiter Standortamplitude vor: Gewöhnliche Schafgarbe, Wiesen - Pippau, Rot - Schwingel, Spitzwegerich, Jacobs Kreuzkraut und Goldhafer.

#### Ruderalflur (11.1 UR) WF 3

Westlich des Wohnhauses befindet sich eine Fläche mit offenem Boden, auf der die Entwicklung einer Ruderalflur begonnen hat.

#### Halbruderal Gras- und Staudenflur (11.2.2 UHM) WF 3

Auf den Flächen nördlich der Hofstelle hat sich eine halbruderal Gras- und Staudenflur eingestellt. Durch den Abbruch von Gebäuden und das Roden von Gehölzen sind stellenweise auch Tendenzen zu ruderalen Hochstaudenfluren auszumachen.

#### Scherrasen (12.1 GR) WF 1

Südwestlich der Garage befindet sich eine intensiv gepflegte Rasenfläche. In diesem Bereich sind auch einige Obstbäume (Fußstamm) gepflanzt. Da diese erst wenige Zentimeter Stammdurchmesser aufweisen, wird auf eine Abgrenzung dieses Bereiches als separater Biotoptyp verzichtet.

#### Neuzeitlicher Ziergarten (12.6.4 PHZ) WF 1

Im Umfeld des Wohnhauses sind die Außenanlagen gärtnerisch gestaltet und intensiv gepflegt.

#### Dach (13.2 TD) WF 0

Die Dachflächen von Wohnhaus und Nebengebäuden werden hier eingeordnet.

#### Fläche mit wassergebundener Decke (13.4.1 TFW) WF 0

Nördlich der Gebäude ist der Hofplatz mit Schotter befestigt. (abgewertet gegenüber Modell, da Fläche starke Verdichtung aufweist)

#### Beton- / Asphaltfläche (13.4.5 TFB) WF 0

Die Zufahrt zur Hofstelle vom Heuweg sowie zwei Teilflächen an den Gebäuden sind in der Oberfläche mit entsprechenden Belägen versiegelt.

### **C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Der Plan wurde so konzipiert, dass die vorhandenen wertvollen Elemente der Gehölze am Heuweg weitgehend erhalten werden und im Bebauungsplan gesichert werden. Eine Eiche am Heuweg muss zur Herstellung der Einmündung der Planstraße entfernt werden. Durch die Entwicklung von Wohnbauflächen werden die Ruderal-, Garten- und Grünlandflächen durch versiegelte Flächen von Wohnhäusern, Neben- und Erschließungsanlagen sowie neuzeitliche Hausgärten 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.

#### Boden/Wasserkreislauf

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.

Das auf zukünftig versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser kann nicht direkt in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen, so dass die Grundwasserneubildung reduziert wird.

#### Oberflächenwasser

Nicht vorhanden

#### Luft/Klima

Durch die Bebauung - in erster Linie über versiegelten Flächen / Gebäudeflächen - wird das Kleinklima verändert. Flächen, die sonst zum Luftaustausch bereit stehen, werden überbaut.

#### Landschaft

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung wird die ehemalige Hofstelle mit umgebenden Freiflächen durch Aspekte einer Neubausiedlung überformt. Die Wirkungen auf die Bewertungsindikatoren naturraumtypische „Naturnähe“, „Eigenart“ und „Vielfalt“ bleiben vor dem Hintergrund der siedlungsnahen Lage sowie dem Erhalt der vorhandenen Großgehölze aber gering.

### **C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung (FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplanes) könnte im Plangebiet keine weitere Bebauung stattfinden oder nur in geringem Umfang bei Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten des § 35 BauGB.

Die von der Planung betroffenen Flächen würden in einer extensiven oder gärtnerischen Nutzung verbleiben. Erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft wären dann nicht zu erwarten.

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

##### Vermeidung/Verringerung

Das Maß der zulässigen Versiegelung wird auf das erforderliche Maß (GRZ 0,25) begrenzt. Der Straßenausbau ist nur im unbedingt erforderlichen Umfang vorgesehen.

Im Geltungsbereich werden die vorhandenen, erhaltenswerten Grünstrukturen so weit wie möglich als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich dabei um Einzelbäume (Eichen) am Heuweg.

Die Entfernung der einzelnen Eiche am Heuweg darf nur in der Abwesenheitszeit der Fledermäuse (zwischen dem 20.10. und dem 01.03.) erfolgen.

Es wird im Wohngebiet nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen, so dass der Eingriff durch bauliche Prägung in der Landschaft so gering wie möglich gehalten wird.

##### Ausgleich

Bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild wurde kein besonderer Schutzbedarf ermittelt.

Für die Entfernung einer Eiche am Heuweg zur Anlage der Planstraße werden im Plangebiet am Heuweg 4 Standorte zum Pflanzen neuer Eichen festgesetzt. Damit wird der Heuweg weiter seinen Alleecharakter behalten und eine vorhandene größere Lücke in der Baumreihe im Straßenverlauf kann geschlossen werden.

Vorsorgend wird außerdem festgesetzt, dass an einer der vorhandenen Eichen am Heuweg ein Fledermauskasten anzubringen ist, der als Ausweichquartier genutzt werden kann, falls durch den Abgang der einzelnen Eiche ein bisher unbekanntes Quartier verloren geht. Der Kasten ist anzubringen, bevor die Eiche gefällt wird.

##### Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 BNatSchG und nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Eine Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Modell des Nds. Städtetages von 2008 mit den oben genannten Wertstufen für das Planungsgebiet.

Es erfolgt eine Bilanzierung für die Eingriffe, die durch die Anlage des Wohngebiets sowie für den Straßenausbau zu erwarten sind.

Wertfaktor 0	weitgehend ohne Bedeutung
Wertfaktor 1	sehr geringe Bedeutung
Wertfaktor 2	geringe Bedeutung
Wertfaktor 3	mittlere Bedeutung
Wertfaktor 4	hohe Bedeutung
Wertfaktor 5	sehr hohe Bedeutung

<b>BESTAND</b>		qm	Wertstufe	Flächenwert
				0
HFS	Strauchhecke	80	3	240
GMZ	Sonstiges mesophiles Grünland, artenärmer	6770	3	20310
UR	Ruderalflur	430	3	1290
UHM	Halbrud. Gras- und Staudenflur	5220	3	15660
GR	Scherrasen	850	1	850
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	900	1	900
TD	Dach	500	0	0
TFW	Fläche mit wassergeb. Decke	640	0	0
TFB	Beton- / Asphaltfläche	150	0	0
<b>Summe</b>		<b>15540</b>		<b>39250</b>
<b>PLANUNG</b>				
	Wa 1,42 ha versiegelt 0,375%	5327	0	0
	WA Gartenflächen	8880	1	8880
	Verkehrsflächen und Wege	1330	0	0
<b>Summe</b>		<b>15537</b>		<b>8880</b>

**Kompensationsbilanz****-30370**

Da nach der Berechnung ein Defizit im Flächenwert der Plangebietes zu erwarten ist, werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich sein, um die erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Bei der externen Kompensation handelt es sich um Maßnahmen im Entwicklungskonzept der Gemeinde Ganderkesee. Die Gemeinde Ganderkesee betreibt seit mehreren Jahren Kompensation für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt durch geeignete großräumige Entwicklungsmaßnahmen in der Landschaft; aus diesem Flächenpool wird das Kompensationsdefizit ausgeglichen.

## **C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit**

### **C.2.2.1 Bestandsaufnahme**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung befinden sich keine emittierenden Nutzungen wie Verkehrsanlagen, Gewerbe oder Freizeiteinrichtungen, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen durch Lärm oder andere Emissionen zu rechnen ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, so dass nicht mit nachteiligen Auswirkungen durch landwirtschaftliche Tierhaltung zu rechnen ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Gemeinde keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### **C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Bei der Durchführung der Planung wird ein Allgemeines Wohngebiet entstehen, in dem nur das Wohnen nicht störende Anlagen zulässig sind. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch diese Nutzungen nicht zu erwarten.

#### **C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es voraussichtlich bei der vorhandenen Nutzung des Gebietes mit Wohnen im vorhandenen Gebäudebestand und extensiv genutzten Freiflächen bleiben.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit sind nicht erforderlich.

### **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 keine 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 Durchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen umweltbezogenen Auswirkungen bezüglich ihrer Eigentumsrechte und Nutzungsmöglichkeiten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

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

#### **C.2.4.1 Bestandsaufnahme**

Das vorhandene Wohnhaus ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

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

#### **C.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Sämtliche neuen Baugrundstücke sind an die Kanalisation anzuschließen, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet angelegt wird und alle Abwässer an die zentrale vollbiologische Kläranlage abzuführen. Kleinkläranlagen werden nicht zugelassen.

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wurde ein gesondertes Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Bodenbeschaffenheit lässt eine Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Regenwassers vor Ort zu. Auf den Baugrundstücken ist dabei darauf zu achten, dass bei der Versickerung mind. 1 m Bodenüberdeckung zum Grundwasser gewährleistet ist. Für die Entwässerung der Straße ist ein Muldenrigolensystem vorgesehen.

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

### **C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei den ersten Überlegungen zur Bebauung der Fläche wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. Da jedoch eine direkt Anbindung für KFZ an den Ginsterweg vermieden werden sollte, musste eine Anbindung an den Heuweg hergestellt werden. Ein wesentlich anderes Maß der baulichen Nutzung (stärkere Verdichtung, wesentliche lockere Bebauung) wurden bei der Planung nicht berücksichtigt, da das Neubaugebiet sich an die bereits vorhandenen Wohngebiete anpassen sollte.

### **C.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien**

Das Baugebiet bietet für die einzelnen Grundstückseigentümer Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in einem Baugebiet 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 kann ebenfalls realisiert werden, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude können eingehalten werden.

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

### **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**

#### **Biotoptypenkartierung**

Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und Ausprägung werden als Biotoptypen zusammengefasst. Sie sind in der Karte Biotoptypen und Nutzungen (s. Anhang) dargestellt und im Folgenden beschrieben. Die Differenzierung der Biotoptypen orientiert sich am entsprechenden Kartierschlüssel für Niedersachsen.

### **C.3.2   Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

### **C.3.3   Überwachung**

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich, da die Gemeinde Ganderkesee die Kompensationsmaßnahmen selber durchführen wird und andere erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bei der Durchführung der Planung nicht zu erwarten sind.

### **C.3.4   Zusammenfassung**

In der Ortschaft Heide erfolgt für ein Gebiet zwischen Heuweg und Ginsterweg eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Ziel der Planung ist ein Einfamilienhausgebiet zu entwickeln. Es wird daher eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. In Einzel- und Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Haus(hälfte) zulässig. Die Erschließung des Gebietes wird durch den Ausbau einer Planstraße mit Anschluss an den Heuweg erfolgen. Verbindungen für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer werden zum bestehenden Baugebiet am Ginsterweg und für eine mögliche bauliche Entwicklung nach Süden vorgesehen.

Von der Planung betroffen sind Grünland-, Ruderal- und Gartenflächen. Am Heuweg befinden sich größere Eichen, von denen ein Baum zur Herstellung der Straße entfernt werden muss. Zur Kompensation der erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen aus dem gesamtgemeindlichen landschaftlichen Entwicklungskonzept zur Anrechnung gebracht. Innerhalb des Plangebietes sind vier neue Bäume zu pflanzen und eine Fledermaushöhle ist anzubringen.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen sind nicht zu erwarten. Nach der Umsetzung der Planung sind auch keine erheblichen Emissionen zu erwarten, die in der Umgebung zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,55 ha.

## D DATEN

### D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	ha
Allgemeines Wohngebiet	1,42 ha
Straßenverkehrsfläche	0,12 ha
Fuß- und Radweg	0,01 ha
<b>Σ</b>	<b>1,55 ha</b>

### D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen

Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee 1993

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg 1995

Befund zur Baugrunduntersuchung, Oktober 2010, Erdbaulabor Strube

### D.3 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 221 öffentlich in der Zeit vom 01.08.2011 bis zum 02.09.2011 ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 27.04.2012 .....

Bürgermeisterin

Die Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 221 erneut öffentlich in der Zeit vom 20.01.2012 bis zum 03.02.2012 ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 27.04.2012 .....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 221 in der Sitzung 22.03.2012 beschlossen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 27.04.2012 .....

Bürgermeisterin

**ANHANG****Biotoptypenkartierung**Zeichenerklärung für die Biotoptypenkartierung (ohne Maßstab)

GMZ	sonstiges mesophiles Grünland
GR	Scherrasen
HB	Einzelbaum/Baumgruppe
HFS	Strauchhecke
UR	Ruderalflur
UHM	Halbruderaler Gras- und Staudenflur
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten
TD	Dach
TFB	Beton- / Asphaltfläche
TFW	Fläche mit wassergebundene Decke
Ei	Eiche

