

GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 124
2. Änderung
Heide I - Schulweg / Am Remel

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

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	4
4.1	Flächennutzungsplanung	4
4.2	Bebauungsplanung	6
5	Bauliche Nutzung	9
5.1	Örtliche Bauvorschriften	12
6	Immissionen	13
6.1	Bestand	13
6.2	Planung	13
7	Natur und Landschaft	16
7.1	Bestand	16
7.2	Eingriffsregelung	17
7.3	Artenschutz	17
8	Verkehr	18
8.1	Bestand	18
8.2	Planung	19
8.3	ÖPNV	19
9	Infrastruktur	20
10	Altlasten	21
11	Flächenbilanz	21
12	Hinweise	21
13	Verfahrensvermerke	22

Stand: Satzung

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der Ortschaft Heide I liegt im Einmündungsbereich des Schulweges in die Schierbroker Straße eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche, die nun einer Bebauung zugänglich gemacht werden soll. Auf der innerörtlichen Freifläche sowie in dem noch vorhandenen Gebäudebestand ist die landwirtschaftliche Nutzung beendet worden, so dass diese Baulandreserve in Heide für eine weitere wohnbauliche bzw. gemischte Nutzung herangezogen werden kann. Die Art der Nutzung wird aus dem benachbarten Bestand von Wohngebieten entwickelt und entspricht auch der Nachfrage nach weiteren Baumöglichkeiten überwiegend für Einfamilienhäuser. Die Möglichkeit, neben Wohnen auch Gewerbe zu entwickeln, ist an den wichtigen Verbindungsstraßen, an denen sich bereits Gewerbe- und Wohnnutzung befindet, sinnvoll.

Die Erschließung des Wohngebietes soll durch private Wege erfolgen, dabei ist aber die Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten, die sich so nicht entlang der Schierbroker Straße bewegen müssen. Im Verkehrskonzept der Gemeinde für diesen Bereich ist auch die Neuanlage eines Fuß- und Radweges an der Nordseite des Schulweges vorgesehen, dessen Platzbedarf ebenfalls bei der Planung Berücksichtigung findet.

2 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung und 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. 2.866 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 Umweltverträglichkeitsprüfung 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 Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Heide I im Einmündungsbereich des Schulweges in die Schierbroker Straße (L 867). Er wird im Südosten durch den Schulweg und im Südwesten durch die Schierbroker Straße begrenzt. Die übrigen Grenzen des Änderungsbereiches verlaufen entlang von Grundstücksgrenzen entlang der unbebauten Weide der Flurstücke 119/14, 119/10, 119/4 und 119/7.

Der Änderungsbereich stellt sich innerhalb der bebauten Ortslage überwiegend als unbebaute Weide dar. Direkt im Einmündungsbereich befinden sich die Gebäude einer ehemaligen kleineren Hofstelle, auf der nun ein kleiner Betrieb für Erdarbeiten und Teilehandel mit betriebsbezogener Wohnnutzung als Betriebsnachfolge der landwirtschaftlichen Nutzung seinen Standort hat. Direkt an diesen Gebäuden befinden sich einzelne Großgehölze (Eichen, Kastanie). Diese Nutzung wird vom Schulweg aus erschlossen.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt von Einfamilienhausgebieten mit eingeschossigen Gebäuden in Hausgärten verschiedener Größe. An der Schierbroker Straße befindet sich ein Gaststättenbetrieb.

Die Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt ersichtlich. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1 ha.

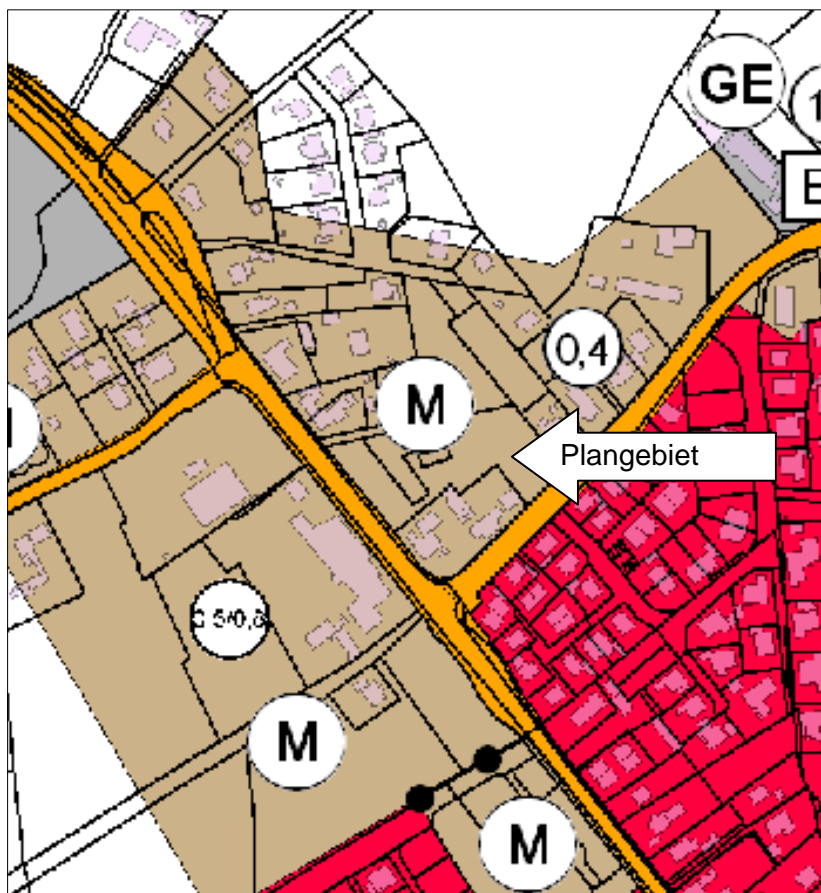
4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee stellt im Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Dies entspricht der bisher hier im Bebauungsplan Nr. 124 in weiten Teilen getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiete.

Das Plangebiet wird umgeben von weiteren Darstellungen von gemischten Bauflächen. Im Süden schließen sich Wohnbauflächen an.

Ausschnitt aus dem FNP (ohne Maßstab)



Durch die Änderungsplanung wird die Art der Nutzung im Änderungsbereich nun teilweise als Allgemeines Wohngebiet und teilweise als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen der Änderungsplanung weichen in dem Teil, in dem nun eine allgemeine Wohnnutzung geplant ist, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Festsetzungen als Mischgebiet lassen sich dagegen aus den Darstellungen von gemischten Bauflächen ableiten.

Da die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen. Hier sind es die Bereiche, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind. Im Flächennutzungsplan ist eine Wohnbauflächendarstellung anzupassen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und dessen Umsetzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt.

4.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 124 - Heide I - wurde 1992 für ein Gebiet zwischen Schulweg und Am Remel als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung erlassen. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes war die steigende Baulandnachfrage in Ganderkesee, für die neue Siedlungsflächen möglichst in unmittelbarer Nachbarschaft zu bebauten Gebieten mit guter Verkehrserschließung bereit gestellt werden sollten. Diese Bedingungen waren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 erfüllt, dabei musste aber der im Gebiet vorhandene landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb bei der Planung berücksichtigt werden.

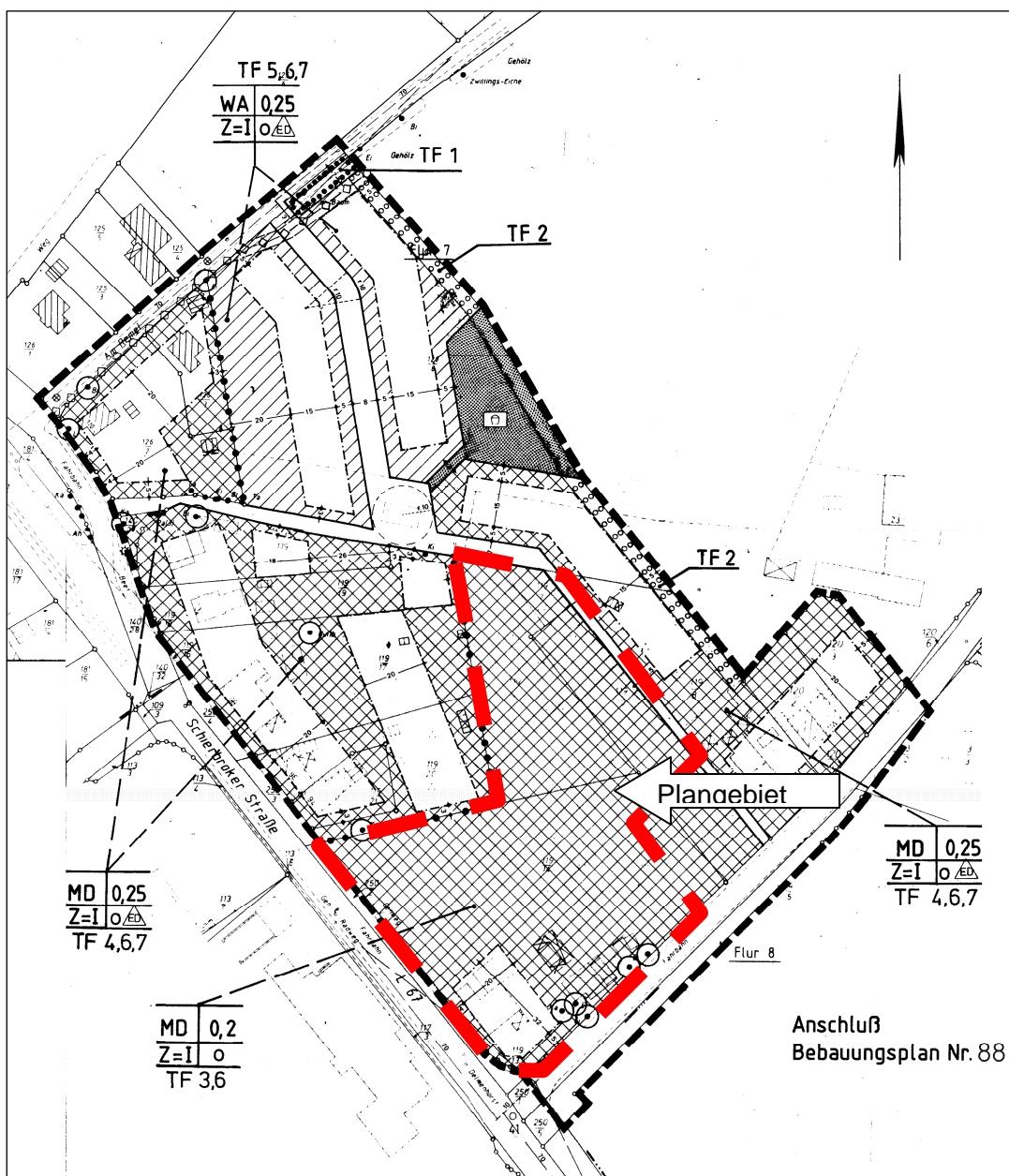


Abbildung Bebauungsplan Nr. 124, Stand: Erstaufstellung (ohne Maßstab)

Mit der im Gebiet zulässigen Bebauung sollte die vorhandene Bebauung verdichtet, ergänzt und abgerundet werden. Dazu wurden Baumöglichkeiten in zweiter Reihe hinter der vorhandenen Bebauung an der Schierbroker Straße und dem Schulweg geschaffen. Ein kleineres Neubaugebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet im Norden des Geltungsbereiches mit neuer Planstraße von der Straße Am Remel aus erschlossen. Der Bereich, der noch landwirtschaftlich genutzt wurde, wurde überwiegend als nicht überbaubare Fläche in einem Dorfgebiet ausgewiesen. Nur für den Gebäudebestand in der südlichen Ecke wurde eine überbaubare Fläche in den Plan aufgenommen.

Um das Nebeneinander der landwirtschaftlichen Nutzung, der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung und ggfs. gewerblicher Nutzung zu ordnen, wurden die Bereiche, die von vorhandener Bebauung geprägt waren, in ein gegliedertes Dorfgebiet einbezogen. Die Gemeinde hat damit bei ihrer Planung berücksichtigt, dass die städtebauliche Situation seit jeher durch das Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen geprägt war. So wurde in dem Teil des Dorfgebietes, in dem sich der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb befindet, die sonstige Wohnnutzung ausgeschlossen, aber landwirtschaftliche Nutzungen zugelassen. In den anderen Teilen des Dorfgebietes wurde dagegen die landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientierten sich am eingeschossigen Bestand der lockeren Bebauung.

Zur Erschließung und Versorgung des Gebietes wurden ein öffentlicher Spielplatz und eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung quert, festgesetzt. Als grünordnerische Maßnahmen wurden der Erhalt vorhandener Gehölze und die Anpflanzung einer neuen Feldhecke am Gebietsrand festgesetzt.

Als örtliche Bauvorschrift wurde festgesetzt, dass Gebäude ab 25 qm Grundfläche mit geneigten Dächern zu versehen sind.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2004 das erste Mal geändert. Dabei wurden weitere Baumöglichkeiten geschaffen, indem die überbaubaren Flächen bei dem Baufenster am Schulweg erweitert wurden. Dabei wurde auch die Wegeverbindung verschoben, die nun um das neu gebildete Baufenster geführt wurde, um die Grundidee der Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer im Plan zu sichern.

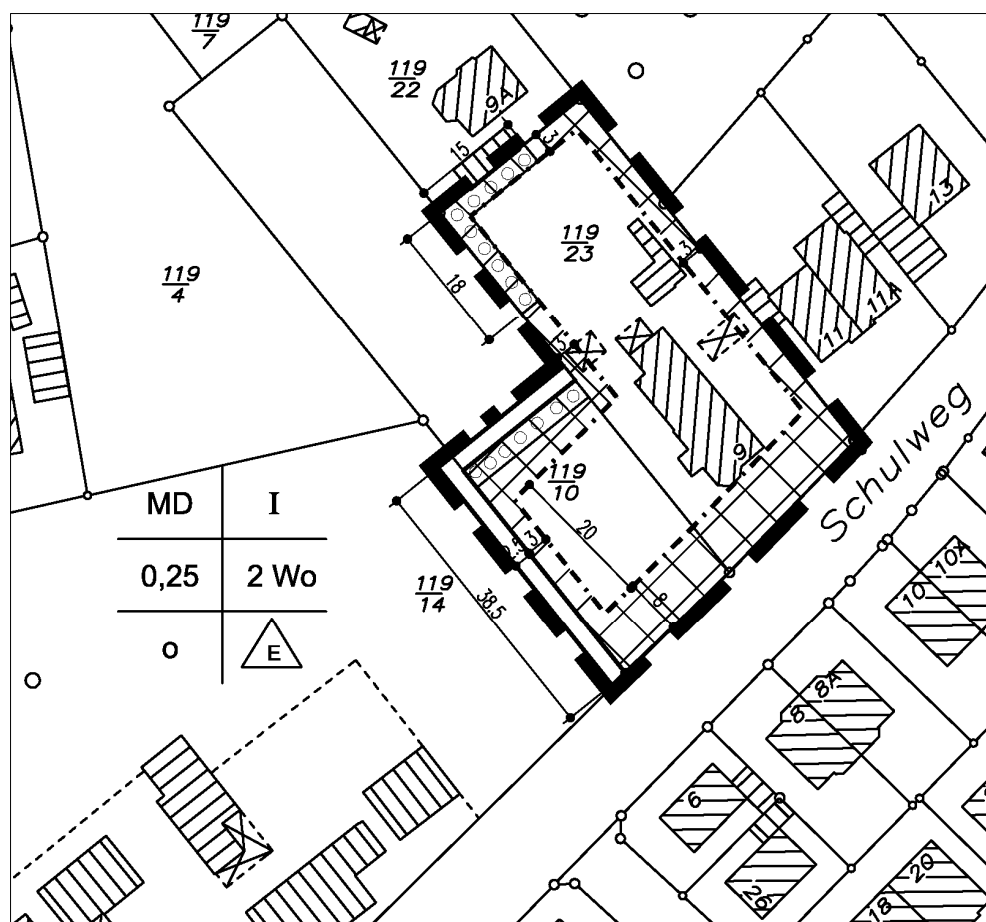


Abbildung Bebauungsplan Nr. 124, 1. Änderungsbereich (ohne Maßstab)

5 BAULICHE NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes zur Schaffung von Wohnbauland wird ein Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aus dem Nutzungskatalog des § 4 Abs. 3 BauNVO über ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden aber 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 geplanten Allgemeinen Wohngebietes von Norden in einem durch Wohnnutzung geprägten Bereich, dessen Erschließungsstraßen als sog. verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut sind, lassen keine Nutzung zu, die erheblichen Zu- und Abgangsverkehr hervorruft, so dass Tankstellen ausgeschlossen werden. Die Straße Remelskamp weist keinen Zustand auf, der den mit der Ansiedlung einer Tankstelle zu erwartenden Fahrzeugverkehr verkraften würde.

Um sicherzustellen, dass die Flächen im Plangebiet sich ebenso wie die benachbarten Wohngebiete zu einem für Heide typischen Siedlungsbereich entwickeln, wird ein Katalog verschiedener Festsetzungen in die Planung aufgenommen. Zunächst sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da Hausgruppen hier zu einer zu starken baulichen Verdichtung führen würden. In Einzelhäusern und in Doppelhaushälften ist jeweils nur maximal eine Wohnung zulässig, da Geschosswohnungsbau sich nicht in die Umgebung einfügen würde. Insbesondere die schon länger bebauten Grundstücke in der Umgebung des Plangebietes weisen noch recht große Gärten auf. Diese lockere Bebauung ist Vorbild für die geplante bauliche Entwicklung im Plangebiet. Daher wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 qm haben müssen. Zusammen mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer höchstens eingeschossigen Bebauung setzt der Bebauungsplan in seinem zweiten Änderungsbereich damit einen Rahmen für eine an die Umgebung angepasste bauliche Entwicklung.

Mischgebiet

Im Plangebiet befindet sich an der Einmündung des Schulweges in die Schierbroker Straße ein kleiner Gewerbebetrieb. Es handelt sich hier um die Folgenutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, wo die Nebengebäude nun zum Unterstellen von Fahrzeugen und

der Lagerung von Ersatzteilen dienen. Überwiegend werden von dem Betrieb Erdarbeiten in kleinerem Umfang mit Radlader oder Minibagger auf Baustellen in der Umgebung ausgeführt. In kleinerem Umfang findet vor Ort Handel mit Ersatzteilen von Baumaschinen statt. Die Ersatzteile werden ggfs. in einer der vorhandenen Hallen instand gesetzt. Bei einem Ein-Personen-Betrieb mit Wohnsitz auf dem Betriebsgelände ist mit nur wenig Fahrzeugaufkommen zu rechnen. Morgens und abends werden die kleinen Baumaschinen zu den Baustellen bewegt. Gelegentlich finden Verladungen und Anlieferverkehr in Lkw oder kleineren Lieferwagen statt. Pkw werden in dem von der Wohnnutzung verursachten Umfang genutzt. Nach dieser Betriebsbeschreibung handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört (im Sinn des § 6 Abs. 1 BauNVO). Für den vorhandenen Betriebshof und die benachbarten Flächen entlang des Schulweges und der Schierbroker Straße werden daher Mischgebiete festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des auf den anschließenden Flächen geplanten Wohngebiets und dem baulichen Bestand der Umgebung. Für eine gemischte Nutzung mit gewerblichen Anteilen ist eine etwas höhere Grundflächenzahl (GRZ) als in einem Wohngebiet erforderlich, da gewerblich genutzte Gebäude oft einen größeren Umfang haben und auch Stellplätze für Angestellte und Besucher vorgehalten werden müssen. Mit einer GRZ von 0,3 handelt es sich allerdings noch um einen relativ geringen Wert, der die lockere Baustruktur von Heide aufnimmt. Zum Vergleich liegt der Maximalwert, den die BauNVO für Mischgebiete in der Regel zulässt bei einer GRZ von 0,6. Was die Nutzung durch Wohnungen angeht, werden dieselben Festsetzungen wie oben für das Wohngebiet beschrieben, festgesetzt. Zwar soll an der Schierbroker Straße und am Schulweg eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe zulässig sein, eine starke Verdichtung von Wohnnutzung in Hausgruppen oder Geschosswohnungsbau soll hier allerdings auch nicht erfolgen. Es sind hier also ebenfalls nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens einer Wohnung (im Doppelhaus je Hälfte) auf mind. 700 qm großen Grundstücken zulässig.

Durch die Änderungsplanung werden nun erstmals überbaubare Flächen auf der bisher als Weide genutzten Fläche festgesetzt. Bisher sah der Bebauungsplan hier nicht überbaubare Flächen in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung im Eckbereich Schierbroker Straße und Schulweg vor. Da nun diese innerörtliche Fläche einer Bebauung zugeführt werden soll, ist die Festsetzung von überbaubaren Flächen erforderlich. Diese werden im Plangebiet weitgehend als durchgehende Baufenster entlang der Erschließungsanlagen festgesetzt,

um eine flexible Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Der Abstand der Baugrenzen zu den benachbarten Nutzungen beträgt jeweils 3 m.

Für die Bebauung an der Schierbroker Straße und am Einmündungsbereich Schulweg ist typisch, dass die Bebauung relativ nah an der Straße steht. Dies soll im Plangebiet ebenfalls möglich sein, da damit der Charakter der bebauten Ortslage entlang der Straße gestärkt wird, was erfahrungsgemäß zur erhöhten Aufmerksamkeit und Einhaltung der Höchstgeschwindigkeit bei Kraftfahrern führt. Aus Gründen des Schallschutzes wird allerdings die Baugrenze entlang der Schierbroker Straße und im Einmündungsbereich des Schulweges in einem Abstand von 10 m festgesetzt.

Durch den südlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine grundbuchrechtlich gesicherte, aber zur Zeit nicht betriebene Gashochdruckleitung. Die Leitung darf nicht überbaut werden und es ist ein Schutzstreifen von jeweils 2 m zu beiden Seiten der Leitung zu beachten. Eine Wiederinbetriebnahme unter Berufung auf gesicherte Rechte, soll nach Auskunft des Leitungsträgers (EWE Netz) nicht ausgeschlossen werden. Da die Leitung schräg durch das Gebiet verläuft, verbleiben damit aber ungünstig zu bebauende Flächen. Zwischen Flächeneigentümer und der EWE Netz GmbH ist daher vereinbart worden, dass bei einer Bebauung des Gebietes eine Verlegung der Leitung erfolgt, die die Bebaubarkeit der Grundstücke weniger behindert. Dieser Leitungsverlauf ist nun über eine nicht überbaubare Fläche im Plangebiet mit entsprechender textlicher Festsetzung Nr. 8 vor Überbauung geschützt. (Weiteres zum Leitungsverlauf siehe Kap 10)

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die getroffenen Festsetzungen:

Mischgebiet MI

Zahl der Vollgeschosse	max. I
Grundflächenzahl GRZ	0,3
Überschreitung der GRZ § 19Abs.4 BauNVO	50%
Bauweise	offene Bauweise, Einzelhaus oder Doppelhaus
Anzahl der Wohnungen	1 je Einzelhaus. 1 je Doppelhaushälfte
Mindestgrundstücksgröße	700 qm je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus

Allgemeines Wohngebiet WA

Zahl der Vollgeschosse	I
Grundflächenzahl GRZ	0,25
Überschreitung der GRZ § 19Abs.4 BauNVO	50%
Bauweise	offene Bauweise, Einzelhaus oder Doppelhaus
Anzahl der Wohnungen	1 je Einzelhaus. 1 je Doppelhaushälfte
Mindestgrundstücksgröße	700 qm je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 geltende Bauvorschrift über die Dachneigung soll (weiterhin) im Änderungsbereich gelten. Bei den nun entstehenden Baumöglichkeiten sind also Dächer von Gebäuden mit 25 qm oder mehr Grundfläche nur in geneigter Ausführung zulässig. Ergänzend zur bisherigen Vorschrift werden nun zur Klarstellung der erforderlichen Dachneigung die Gradzahlen als Höchst- und Mindestmaße in die Satzung aufgenommen. Hier sind zulässige Dachneigungen zwischen 20 und 50 Grad in Ganderkesee üblich.

7 IMMISSIONEN

7.1 BESTAND

Gewerbelärm

Der Geltungsbereich der 2. Änderung weist keine Nutzungen mehr auf, die mit erheblichen Emissionen verbunden sind. Die bisher hier vorhandene landwirtschaftliche Nutzung im Nebenerwerb, die eine weitere wohnbauliche Entwicklung in der Nähe verhindert hatte, wurde aufgegeben. Stattdessen befindet sich hier nun neben Wohnnutzung ein kleiner Betrieb zur Ausführung kleinerer Erdarbeiten mit Radlader und Minibagger durch den Betriebsinhaber. Daneben repariert er Maschinenteile für Baufahrzeuge oder landwirtschaftliche Fahrzeuge und handelt auch mit den Teilen. Reparatur und Lagerung der Teile findet auf dem ehemaligen Hofgelände statt. Die Zufahrt zum Betrieb mit Wohnhaus befindet sich am Schulweg. Größerer Lkw-Lieferverkehr findet nicht statt. Der Betrieb verfügt über einen Radlader und einen Minibagger sowie einen Schlepper mit Anbauteilen. Eine Betriebsbefragung durch die Gemeinde hat ergeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betriebserweiterungen geplant sind.

Verkehrslärm

Im Westen verläuft die Schierbroker Straße (L 876) mit einer durchschnittlichen Belastung von ca. 6300 Fahrzeugen / 24 h (DTV) bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h (gem. Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen 2010).

7.2 PLANUNG

Gewerbelärm

Der vorhandene Gewerbebetrieb soll an diesem Standort weiter wirtschaften können. Damit neben dem Betrieb eine Allgemeine Wohnnutzung erfolgen kann, wird der Bereich als Mischgebiet festgesetzt, in dem gem. § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei dem vorhandenen geringen Betriebsumfang handelt es sich hier um einen mischgebietstypischen Betrieb. Sollten allerdings lärmintensive Arbeiten vor Ort zunehmen, so kann es erforderlich werden, diese Arbeiten ausschließlich in einer geschlossenen Halle zu erledigen. Größere Betriebserweiterungen sind an diesem Standort für diese Betriebsart kaum möglich. Da jedoch vom Betriebsinhaber solche Absichten nicht mitgeteilt wurden, setzt die Gemeinde hier ein städtebaulich verträgliches Mischgebiet fest. Die Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle wird damit endgültig beendet.

Die Festsetzung eines Mischgebietes neben einem Allgemeinen Wohngebiet stellt eine übliche Abstufung der städtebaulichen Nutzungen dar, so dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen aus Gewerbelärm im Plangebiet und dessen Umgebung zu rechnen ist.

Verkehrslärm

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen ist im Plangebiet aufgrund des Verkehrslärms von der Schierbroker Straße zu rechnen.

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der Landesstraße erheblich durch den Straßenverkehrslärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störempfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die geplante Straße heranrückt.

Andererseits hat aber die Gemeinde auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in der Gemeinde in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch, um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

In ihrer planerischen Abwägung hat die Gemeinde die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten und einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren. Ein solcher Kompromiss kann für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 124 nur darin bestehen, den zukünftigen Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne jedoch zu unverträglichen Lärmeinwirkungen zu kommen.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Straßenverkehrslärm noch zu vertreten sind, kann man auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung).

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

Die für die Planung relevante Lärmbelastung wurde aufgrund der aus anderen Planverfahren an der Schierbroker Straße, die in jüngster Zeit stattgefunden haben, bekannten Daten abgeleitet. In diesen Planverfahren wurde ausgehend von dem oben genannten Belastungswert auf der L 867 eine Zunahme des Verkehrs bis auf einen DTV-Wert von 7100, sowie ein Lkw-Anteil von 20 % tags und nachts sowie eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h in die Beurteilung eingestellt. Bei einer angenommenen freien Schallausbreitung ohne Berücksichtigung vorhandener oder zukünftiger Bebauung werden die Orientierungswerte für WA nachts im gesamten Änderungsbereich überschritten, der Tagwert für WA wird nur im nordöstlichen Bereich eingehalten. Von der Straßenmitte aus gerechnet, werden die MI-Werte ab 48 m für den Tagwert und ab 58 m für den Nachtwert eingehalten. D.h. auf den näher an der Straße liegenden Flächen werden auch die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten. Tatsächlich werden die Werte in den nördlichen Gebietsteilen niedriger liegen, da vorhandene Bebauung den Verkehrslärm abschirmt.

Es ist daher zu prüfen, in wie weit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern. Dazu gehört zunächst, den Abstand zur Lärmquelle zu vergrößern. Dies ist im vorliegenden Plangebiet nur in begrenztem Umfang städtebaulich sinnvoll, da innerörtliche Flächen einer Bebauung zugeführt werden sollen. Um jedoch zu schützende Nutzungen in den am stärksten belasteten Bereichen auszuschließen, wird eine bauliche Nutzung in den Bereichen, wo die Werte über 67 dB(A) liegen und damit dem Lärmpegelbereich V zugeordnet werden müssten, durch Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Lediglich der bauliche Bestand am Schulweg 1 wird in die überbaubare Fläche einbezogen, um hier den Bewohnern die Möglichkeit auch von umfassenden Umbauten zu geben und sie nicht lediglich im Bestandsschutz zu belassen.

Entlang der Schierbroker Straße scheidet die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen (z.B. Lärmschutzwand) als weitere Maßnahme aus, da zukünftig Grundstücke ihre Zuwegung direkt von dieser Straße haben werden und eine Lärmschutzeinrichtung innerhalb der bebauten Ortslage auf einem wie hier sehr kurzen Stück wenig Wirkung hätte.

Aus diesen Gründen besteht nur noch die Möglichkeit, zum Schallschutz passive Maßnahmen an den Gebäuden zu nutzen. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, sodass die Überschreitung der oben genannten Beurteilungspegel zur Nachtzeit vertretbar ist.

Ausgehend von diesen Überlegungen wird festgesetzt, dass in den Bereichen, in denen die Lärmpegelbereiche III bis V (nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) gelten, passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen sind. Danach müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (ausgenommen sind Küchen, Bäder und Hausarbeitsräumen) so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen. Darüber hinaus ist bei Schlafräumen sicherzustellen, dass dieses Schalldämmmaß auch bei Zuführung von Frischluft gewährleistet bleibt. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Bereiche mit niedrigeren Lärmpegeln werden nicht festgesetzt, da moderne Bauteile diese Schalldämmwirkung bereits erbringen.

Um auch beim Aufenthalt im Freien (z.B. auf Balkonen oder Terrassen) die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm so gering wie möglich zu halten, wird textlich festgesetzt, dass in dem für Immissionsschutz festgesetzten Bereich typische Aufenthaltsbereiche im Freien (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den von der Straße abgewandten Seiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig sind. Alternativ hierzu sind die Freibereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. durch eine Wand) abzuschirmen.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 BESTAND

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen nur teilweise bebauten Bereich. Die unbebauten Flächen werden als Wiese/Weide (ca. 7.655 qm) und teilweise als Obst- und Gemüsegarten (ca. 474 qm) genutzt. Für den Naturhaushalt haben die Flächen eine geringe Bedeutung, da keine hochwertigen Biotope betroffen sind. In dem locker bebauten Siedlungsbereich von Heide, an den sich nordöstlich in geringer Entfernung bereits der Siedlungsrand anschließt, hat die Fläche auch keine besondere klimatische Bedeutung. Höherwertig für Arten, das lokale Klima und das Orts- und Landschaftsbild sind die 4 sehr alten Hofbäume (Eichen und Kastanie) am Schulweg.

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

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. 4.299 qm beträgt, sind somit eine Eingriffsbilanzierung und sich daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Der Plan beinhaltet eine Festsetzung, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. So wird der Bestand der Gehölze im Süden des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt. Der geplante Fuß- und Radweg führt durch die Baumgruppe hindurch, die sehr dicht an der Straße und den vorhandenen Gebäuden steht. Hier sind bei der weiteren Ausbauplanung besondere Maßnahmen zum Baumschutz zu berücksichtigen.

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.

Die Umsetzung der Planung ist möglich, ohne dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Zur Umsetzung der Planung muss eine Weide und ein Nutzgarten überbaut werden. Beide sind für den Artenschutz von geringer Bedeutung. Als Lebensstätten für geschützte Arten können die vorhandenen alten Gebäude und Bäume von Bedeutung sein (hier Fledermäuse, Brutvögel). Dieser Gebäudebestand muss allerdings zur Umsetzung der Planung nicht entfernt werden und soll nach derzeitigem Kenntnisstand auch erhalten werden. Die vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt und dürfen daher nicht entfernt werden.

Artenschutzrechtliche Belange sind hier also bei den nachgelagerten Vorhaben gem. BNatSchG zu beachten. Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gebäudebestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Schutz gefährdeter Arten** zu beachten (z.B. Tötungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten). Ggfs. kann eine fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.

9 VERKEHR

9.1 BESTAND

Das Plangebiet wird vom Schulweg (Gemeindestraße) und von der Schierbroker Straße (L 867) begrenzt. Der Abschnitt der klassifizierten Straße befindet sich innerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Schierbroker Straße weist hier beidseitig Fußwege auf. Zur Regelung des Verkehrsflusses sind auf der Schierbroker Straße in Höhe des Plangebiets Linksabbiegestreifen vorhanden, damit die in den Schulweg und in die Straße Auf dem Hohenborn abbiegenden Fahrzeuge den durchfahrenden Verkehr nicht behindern. Für Fußgänger ist zur Querung der Schierbroker Straße südlich des Einmündungsbereiches eine Bedarfsampel installiert.

Bei dem Schulweg handelt es sich um eine Gemeindestraße, der eine wichtige Verbindungsfunktion im Ort Heide zukommt. Im Bereich des Plangebietes sind am Schulweg an der Seite des Plangebietes keine Nebenanlagen vorhanden. Ein Fußweg befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Im Norden grenzt der Gemeindeweg Remelskamp an das Plangebiet an. Es handelt sich um eine verkehrsberuhigt ausgebaute Sackgasse, die in einer Wendeanlage endet, von der aus mit einem kleinen Stichweg weitere Grundstücke erschlossen werden. Der Remelskamp mündet im Norden auf die Gemeindestraße Am Remel, über die die Schierbroker Straße zu erreichen ist. Von der Wendeanlage Remelskamp führt ein Fuß- und Radweg auf kurzem Weg direkt zur Schierbroker Straße. Diese Erschließung ist so hergestellt worden, wie dies bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 vorgesehen war. Die Verlängerung des Fuß- und Radweges von der Wendeanlage entlang der landwirtschaftlich genutzten Fläche nach Süden ist allerdings nie hergestellt worden.

9.2 PLANUNG

Schierbroker Straße und Schulweg können direkt zur Erschließung der anliegenden Grundstücke genutzt werden. Die nun für eine Bebauung vorgesehene Weide muss erstmals erschlossen werden. Dies soll durch private Stichwege jeweils von den vorhandenen Straßen zu den hinterliegenden Grundstücken erfolgen. Die Lage dieser Stichwege wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dies ist erforderlich, um über diese eigentlich private Erschließung von einzelnen Grundstücken auch eine Durchwegung für die Allgemeinheit offen zu halten. Der Gedanke der Durchlässigkeit des Gebietes zwischen dem Schulweg und der Straße Am Remel wird damit im Plan beibehalten und abgesichert. Diese Durchwegung soll allerdings nicht für Kfz ermöglicht werden, um den Charakter des ruhigen Wohngebietes nicht zu gefährden. Eine Durchlässigkeit wird nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Daher wird auf dem Abschnitt des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, der nicht zur Erschließung der Grundstücke mit Kfz erforderlich ist, die Nutzung von Kfz ausgeschlossen. Im Plan ist dieser Abschnitt besonders gekennzeichnet. Als Nutzungsberechtigte für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Anlieger und die Allgemeinheit festgesetzt.

Am Schulweg ist eine Festsetzung von Verkehrsflächen in den Änderungsbereich dort aufgenommen worden, wo Flächenbedarf für die Anlage eines Fuß- und Radweges besteht. Die Gemeinde plant hier, von der Einmündung Schierbroker Straße im weiteren Verlauf des Schulweges nach Nordosten die bisher hier fehlende Nebenanlage anzulegen. Dazu werden auf den benachbarten Grundstücken Flächen an der Grenze zur Straße benötigt, um den erforderlichen Ausbaustandard zu erreichen. Bei der Wegeplanung ist ausdrücklich der Erhalt des vorhandenen Baumbestands auf der Hofstelle berücksichtigt worden. Der Weg muss hier zwar etwas schmaler gestaltet werden, kann aber mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen durch die Bäume hindurch geführt werden.

9.3 ÖPNV

Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich am Schulweg und an der Schierbroker Straße. Über die Linien im Verlauf der Schierbroker Straße können der Delmenhorster Bahnhof und Schierbrok erreicht werden. Die Verbindung über den Schulweg führt nach Hude und Schönmoor.

10 INFRASTRUKTUR

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Löschwasser und zur Ableitung des Schmutzwassers müssen die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen in das Gebiet hinein verlängert werden. Bisher bestehen nur Hausanschlussleitungen für das Hofgelände Schulweg 1.

Durch das Gebiet verläuft eine Erdgashochdruckleitung, die zur Zeit nicht betrieben wird und die ohne weiteren Anschluss im Gebiet endet. Zwischen dem Flächeneigentümer und der EWE Netz GmbH, die die Leitung betreibt, wurde vereinbart, dass die Leitung bei Bebauung und Erschließung des Gebietes verlegt werden kann, um eine Bebauung des Gebiets möglichst nicht zu behindern. Zur Zeit verläuft die Leitung von der Schierbroker Straße schräg über das Grundstück und endet etwa vor dem Grundstück Schulweg Nr. 7. Der zwischen der EWE Netz GmbH und dem Flächeneigentümer verabredete neue Leitungsverlauf wird nun im Plan durch die Festsetzung in den Plan übernommen. Entlang dieses Leitungsverlaufes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 4 m Breite innerhalb einer nicht überbaubaren Fläche festgesetzt. Damit wird der EWE ermöglicht, Wartungsarbeiten an der zukünftigen Leitung auch auf privaten Grundstücken vorzunehmen. Die Leitung soll von der Schierbroker Straße zunächst rechtwinklig in das Baugebiet verlaufen und trifft auf den dort geplanten Fuß- und Radweg. In dessen Verlauf soll die Leitung zum Schulweg geführt werden und die EWE erhält hier ein Mitnutzungsrecht am Wegeverlauf. Die grundbuchrechtlich gesicherte Leitung wird damit in der Planung mit den entsprechenden Schutzmaßnahmen (Freihaltung von Bebauung, Leitungsrechte) berücksichtigt, auch wenn zur Zeit keine Inbetriebnahme abzusehen ist.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser von befestigten Flächen und Dächern soll vor Ort auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Im Baugebiet sind Bodenverhältnisse vorhanden, die für eine Versickerung gut geeignet sind. Die Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. aus Hennef zu planen, zu errichten und zu betreiben.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 wurde ein Kinderspielplatz geplant, der auch nördlich des jetzigen Änderungsbereiches Am Remelskamp angelegt wurde.

11 ALTLASTEN

Der Gemeinde liegen zur Zeit keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten im Änderungsbereich vor.

12 FLÄCHENBILANZ

WA	5.082 qm
MI	5.321 qm
Verkehrsflächen	169 qm
Gesamt	10.572 qm

13 HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

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 der 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 Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei Hinweisen auf **Kampfmittelbelastungen** ist unverzüglich die Gemeinde Ganderkesee zu benachrichtigen. Ggfs. hat der Grundstückseigentümer weitere Untersuchungen zu veranlassen.

Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können bei der Gemeinde Ganderkesee im Rathaus zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gebäudebestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Schutz gefährdeter Arten** zu beachten. Ggfs. kann eine fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.

14 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 öffentlich in der Zeit vom 18.09.2013 bis zum 18.10.2013 ausgelegen.

Ganderkesee, den 04.08.2014

gez. A. Gerken-Klaas
.....
Bürgermeisterin

Die Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 erneut öffentlich in der Zeit vom 21.10.2013 bis zum 04.11.2013 ausgelegen.

Ganderkesee, den 04.08.2014

gez. A. Gerken-Klaas
.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) mit der Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Ganderkesee, den 04.08.2014

gez. A. Gerken-Klaas
.....
Bürgermeisterin