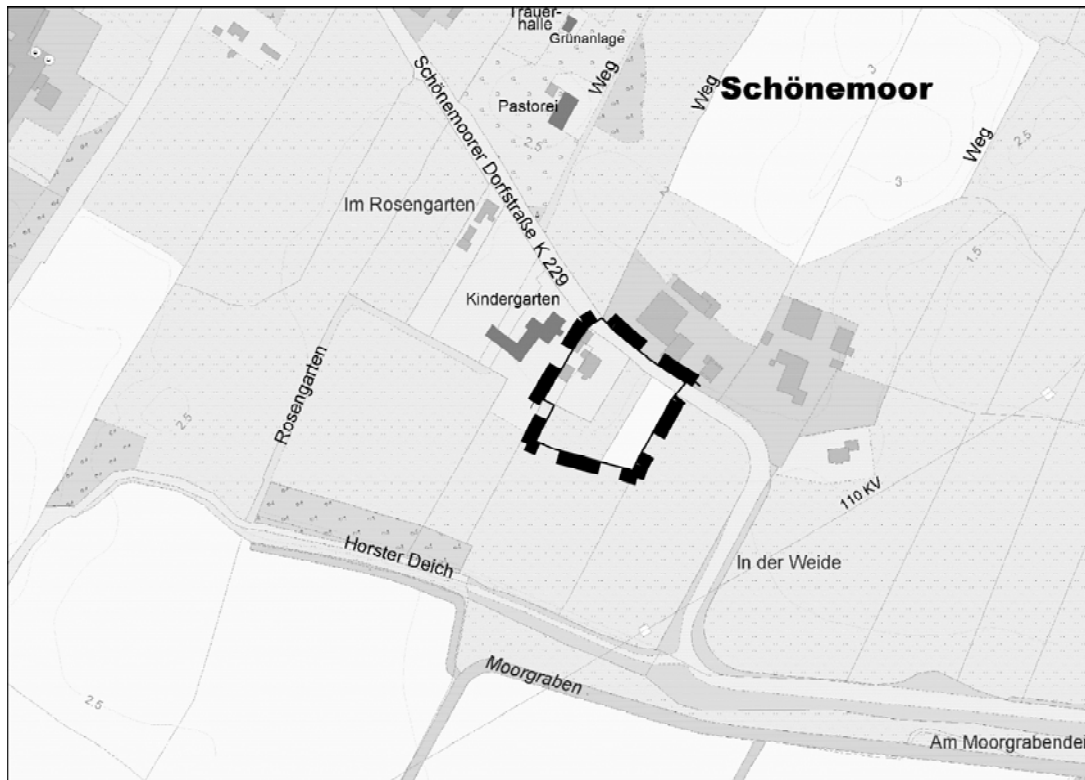


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 239
- Schönemoor (Wohnbebauung Schönemoor)

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnrnstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Örtliche Situation	2
	A.3 Planungsvorgaben	3
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	5
	B.1 Bauliche Nutzung	5
	B.2 Verkehr	6
	B.3 Immissionsschutz	7
	B.4 Natur und Landschaft	10
	B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	13
C	UMWELTBERICHT	14
	C.1 Einleitung	14
	C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
	C.3 Zusätzliche Angaben	26
D	ABWÄGUNGSERGEBNISSE	27
E	DATEN	30
	E.1 Städtebauliche Werte	30
	E.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen	30
	E.3 Verfahrensvermerke	30

ANHANG**Biotoptypenkartierung mit Legende****Verkehrslärmberechnung****Ausbreitung landwirtschaftliche Emissionen**

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ganderkesee weist in Ihren Ortsteilen vielfach sehr unterschiedliche Strukturen in der Ortsentwicklung auf. In den letzten Jahrzehnten lagen die Schwerpunkte der Ortsentwicklung im Hauptort Ganderkesee aber auch in den Ortsteilen, die eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie mit guter Verkehrsanbindung auch im Bereich des schienengebundenen ÖPNV aufwiesen. In ihrer Ortsentwicklung und Bauleitplanung hat die Gemeinde diese Aspekte bei der Bauleitplanung berücksichtigt

Während dieser Entwicklungszeit wurden aber auch aus den Ortschaften, die diese Entwicklungskriterien in nicht so ausgeprägtem Maße aufweisen, Stimmen nach der Bereitstellung von Baumöglichkeiten laut. Gerade für junge Familien aus dem Ort sollte es ermöglicht werden, im Ort zu bauen und dies bevorzugt als Neubau eines (meist) Einfamilienhauses. Daraus erhoffen sich die Dorfgemeinschaften eine Stärkung der früher oft selbstständigen Gemeinden.

Bei einer Untersuchung zu Ermittlung von möglichen Flächen für Wohnnutzung für den Ortsteil Neu- enlande-Schönemoor im Vorfeld dieser Planung wurde als Bereich mit Ansatzpunkten für eine bauliche Entwicklung die Umgebung der sozialen Einrichtungen von Kirche, Kindergarten, Schützenstand herausgearbeitet. Hier befindet sich zwar kein klar definierter Siedlungsschwerpunkt, aber die sozialen und kulturellen Einrichtungen können als Siedlungsansatz gesehen werden. Eine Bushaltestelle befindet sich hier ebenfalls.

Dieser Bereich wird daher in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Konkret ergibt sich zur Zeit die Möglichkeit in einem Teilbereich neue Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Dieser Bereich neben der Kindergarten wird nun durch den Bebauungsplan Nr. 239 überplant. Ein Planungserfordernis in anderen Bereichen besteht an der Schönemoorer Dorfstraße zur Zeit nicht.

A.2 Örtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden des Gemeindegebietes in der Ortschaft Schönemoor und dort in der östlichen Ortslage. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Schönemoorer Dorfstraße (K 229), die hier Teil des Geltungsbereiches ist. Das Plangebiet liegt direkt neben dem gemeindlichen Kindergarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Einfamilienhaus mit einigen Nebenanlagen. Bei den unbebauten Teilen des Plangebietes handelt es sich um Gartenflächen. Dieser Bereich ist im Osten und Süden von Ackerflächen umgeben.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von sehr locker bebauter ländlicher Bebauung aus (ehemaligen) Hofstellen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nördlich des Plangebietes liegen Flächen und Einrichtungen der ev.-luth. Kirchengemeinde mit Pfarrhaus, Kirche und Friedhof. Weiter westlich befindet sich der Bereich einer Gastwirtschaft, an die sich nördlich ein Schießstand des örtlichen Schützenvereines anschließt.

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

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Flächennutzungsplanung

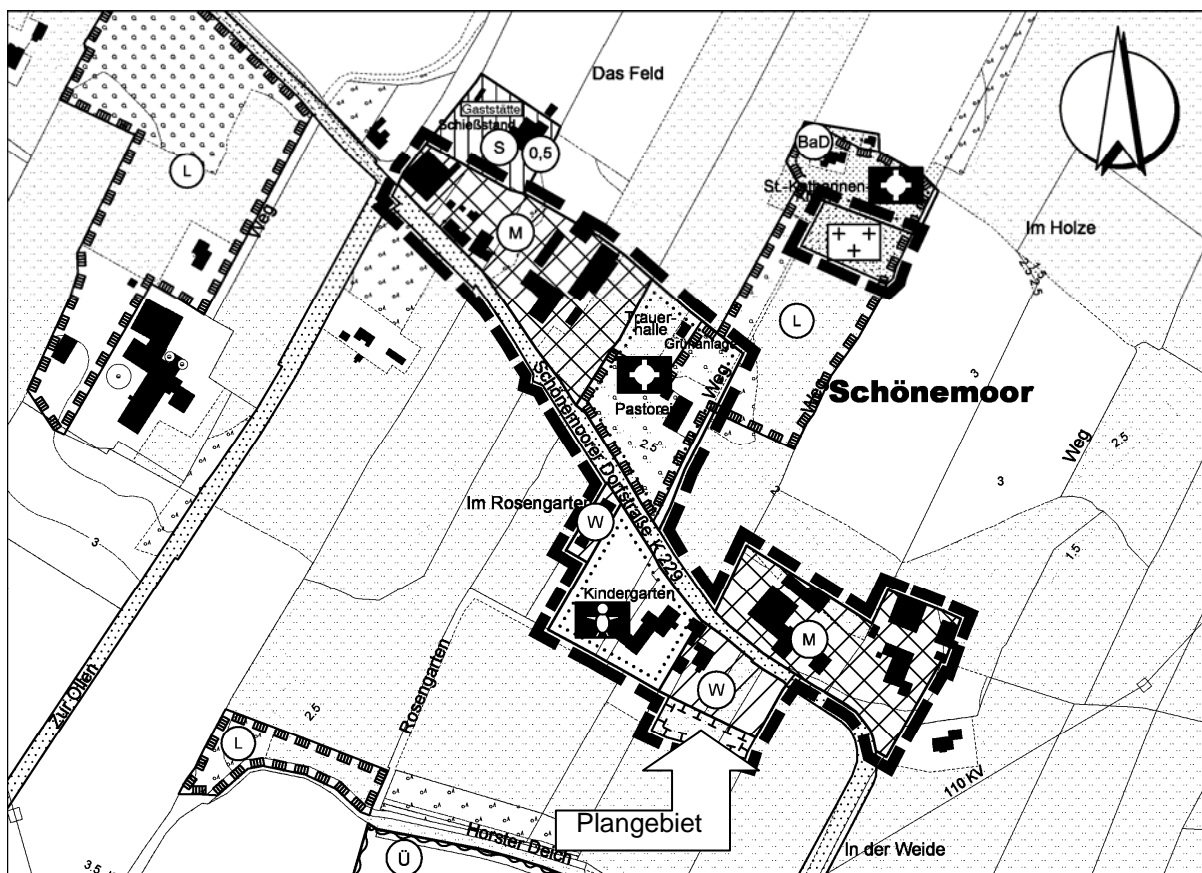
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geändert (114. Änderung).

Mit der 114. Änderung findet eine Bauflächendarstellung entlang der Schönmoorer Dorfstraße statt, um eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich vorzubereiten. Neben der Kirche und dem Kindergarten, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt waren, kommen nun gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen hinzu, um Nutzungsreserven im Bereich vorhandener, teilweise nicht genutzter, Gebäude auf Hofstellen sowie die Möglichkeit ergänzender Wohnbebauung im Rahmen einer dörflichen Entwicklung vorzubereiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur einen Teil des 114. Änderungsbereiches. Dieser ist in der Änderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit kann der Bebauungsplan Nr. 239 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde in seinen Darstellungen entwickelt werden.

114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf ohne Maßstab)



A.3.2 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes 239 sind bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden. Es handelt sich um Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet, in dem vorwiegend Möglichkeiten zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden sollen. Im Plangebiet befindet sich bereits ein Einfamilienhaus. Die neben den zulässigen Nutzungen in Wohngebäuden im § 4 BauNVO genannten Nutzungen können ebenfalls der Entwicklung von Schönmoor dienen.

Ausgeschlossen werden allerdings die Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Gartenbaubetriebe benötigen in der Regel relativ große Betriebsflächen. Der festgesetzte Bereich ist aber relativ klein und soll in diesem begrenzten Umfang vorwiegend dem eigentlichen Planungsziel zur Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten dienen. Die flächenextensive Nutzung wird daher ausgeschlossen. Zwar liegt das Plangebiet an einer Kreisstraße, die also eine überörtliche Verbindungsfunktion hat, jedoch außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Damit können neue Grundstückszufahrten nur in abgestimmten Fällen hergestellt werden. Der Landkreis Oldenburg als Straßenbaulastträger hat Zufahrten nur für eine vorwiegend wohnbauliche Nutzung in Aussicht gestellt. Hier treffen im Übrigen auch die Ausführungen zum Ausschluss von Gartenbaubetrieben zu, da die Tankstellennutzung einer eigentlich beabsichtigten Wohnnutzung durch Größe und Art der Anlage an diesem Standort entgegensteht.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) orientiert sich an dem vorhandenen Baubestand im ländlich geprägten Raum mit geringer baulicher Verdichtung. Es wird daher eine höchstens eingeschossige Bauweise bei einer GRZ von 0,2 vorgesehen.

Zusätzlich wird auch die Höhe der Gebäude auf höchstens 9,0 m beschränkt, so dass sich Neubauten dem Bestand eher unterordnen und das Landschaftsbild am Ortsrand so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Die Überschreitung muss bei der relativ gering festgesetzten GRZ ermöglicht werden, da die Grundstücke vielfach von Nebenanlagen genutzt werden. In diesem doch zum Teil noch ländlich geprägten Bereich werden oft Schuppen oder Kleintierhaltungsanlagen in den Gartenbereichen errichtet. Da innerhalb des Bauverbots von 20 m entlang der Kreisstraße keine Garagen oder Carports errichtet werden dürfen, sind bei der Größe der Grundstücke längere Zufahrten erforderlich. Zu der oben genannten Überschreitungsmöglichkeit von 50 % werden daher weitere 50 % nur für Zufahrten zugelassen.

Rechenbeispiel:	Grundstück 700 qm
GRZ 1 0,2 z.B. Grundfläche Wohnhaus	140 qm
GRZ 2 + 50 % für Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten etc.	70 qm
GRZ 2a + 50 % nur für Zufahrten	70 qm
mögliche Gesamtversiegelung	280qm

B.1.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 dem Planungsgebiet. Zusätzlich wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) festgesetzt, dass nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass nur zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind. Auch dies entspricht dem vorhandenen Bestand. Die Errichtung von Hausgruppen oder Mehrfamilienhäusern wäre in dieser dörflich geprägten Umgebung unpassend.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nach Nds. Straßengesetz (§ 24 Abs. 6 NStrG) gilt eine Bauverbotszone von 20 m gemessen zur Fahrbahnkante. Die Baugrenzen wurden im Norden in 20 m Entfernung zur Fahrbahnkante der Kreisstraße entsprechend der Bauverbotszone festgesetzt, die auch für Nebenanlagen und Garagen gilt. Lediglich für den hier vorhandenen Bestand des vorhandenen Hauptgebäudes wurde die Baugrenze näher an der Straße festgesetzt. Eine näher zur Straße stehende Bebauung ist hier in der Umgebung typisch, so dass diese städtebauliche Situation über den reinen Bestandsschutz hinaus in der Bauleitplanung gesichert werden soll.

Die Bebauung soll aus Gründen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht sehr weit nach Süden auf das Grundstück vorrücken, sondern neben der vorhandenen Bebauung platziert werden. Um diese Zielsetzung zu erreichen, wird ein Baufenster von 20 m Tiefe im Plan festgesetzt.

B.2 Verkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Schönemoorer Dorfstraße (Kreisstraße 229). Auf der Nordseite der Straße befindet sich ein Fußweg. Auf der Südseite der Straße verlaufen keine Nebenanlagen. Das im Plangebiet vorhandene Wohnhaus verfügt über eine Zufahrt direkt zur Kreisstraße. Die beiden anderen im Plangebiet liegenden Flurstücke weisen ebenfalls Zufahrten auf, die nur im Rahmen der Gartennutzung zur Erschließung der Grundstücke dienen dürfen.

Der im Plangebiet verlaufende Abschnitt der Kreisstraße liegt außerhalb einer festgelegten Ortsdurchfahrt (OD), d.h. auf sog. freier Strecke. Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 NStrG dürfen außerhalb von Ortsdurchfahrten keine baulichen Anlagen, die über Zufahrten an eine Kreisstraße angeschlossen werden sollen, errichtet werden. Dies gilt nicht, wenn der B-Plan entsprechende Festsetzungen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Der Landkreis Oldenburg als Träger der Straßenbaulast hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 11.04.2014 bezüglich der Zulässigkeit von Zufahrten zur Kreisstraße mitgeteilt, dass für jeweils zwei Wohnhäuser eine gemeinsame Zufahrt vorgesehen werden kann. Die Breite der Zufahrt sollte 3,50 m nicht überschreiten. Im Bebauungsplan wird daher die vorhandene Zufahrt zum Haus Nr. 3 in ihrer Lage festgesetzt und entlang des weiteren Verlaufs der Straße im Geltungsbereich werden entsprechende Beschränkungen der Zufahrten hinsichtlich Anzahl und Breite vorgenommen. Um Unklarheiten bei der Errichtung einer ungeraden Anzahl von Wohnhäusern zu vermeiden, wird festgesetzt, dass in diesem Fall ausnahmsweise auch eine Zufahrt für ein Einzelhaus zulässig ist. Sollten jedoch weitere Häuser ergänzt werden, so soll wieder eine Zufahrt jeweils zwei Häusern dienen. Die Bauleute haben dann entsprechende Überwegungsrechte zu schaffen.

Die Festsetzung der Kreisstraße 229 als Verkehrsflächen erfolgt auf den Abgrenzungen des betreffenden Flurstückes.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Buslinien des Verkehrsverbundes VBN auf der K 229 bedient. Hier sind Verbindungen nach Delmenhorst, Schierbrok, Heide, Bookholzberg und innerhalb von Neuenlande-Schönemoor vorhanden. An der Haltestelle „Schönemoor Denkmal“ können im Zweistundentakt Schierbrok und Delmenhorst und die dortigen Bahnhaltepunkte erreicht werden. Die Entfernung zum Bahnhaltepunkt Schierbrok beträgt etwa 2 km Luftlinie.

B.3 Immissionsschutz

B.3.1 Vorhandene Situation

Im diesem ländlichen Raum ist mit Immissionen aus Verkehrslärm von der Kreisstraße 229 sowie aus landwirtschaftlicher Tierhaltung von Hofstellen der Umgebung zu rechnen. Andere besonders emittierende Anlagen befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet. Der bei der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigte Schießanlage befindet sich in ca. 400 m zum Plangebiet und wirkt sich auf die geplante Wohnnutzung nicht aus.

Verkehrslärm

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend von der Schönemoorer Dorfstraße (K 229) für die zukünftigen Bewohner auf seine negative Auswirkung zu überprüfen.

Zur Beurteilung möglicher Lärmbelastung aus Verkehrslärm kann für die Kreisstraße 229 eine Zählung der Gemeinde Wardenburg aus dem Jahr 2012 etwa auf Höhe des Kindergartens ausgewertet werden. Als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) wurden 1439 Kfz ermittelt und damit für eine Kreisstraße ein relativ geringer Wert.

Durch eine Berechnung nach RLS 90 (Richtlinie für Lärmschutz an Straßen) wurde errechnet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete gegenüber Verkehrslärm (55 db(A) tags, 45 db(A) nachts) bei freier Schallausbreitung und für einen Immissionsort im 1. Obergeschoss (5,8 m Höhe) in einem Bereich bis zu ca. 32 m von der Fahrbahnmitte tags und nachts überschritten wird. Der Berechnung liegt ein Prognosewert von 1730 DTV zugrunde, so dass eine Zunahme des Verkehrs um 20 % in der Berechnung berücksichtigt wurde. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden in ca. 15 m zur Straßenmitte erreicht. Im unmittelbaren Randbereich der Straße be-

trägt der Beurteilungspegel ca. 64 dB(A). Damit liegen in den Randbereichen der entlang der Kreisstraße Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte vor.

	Orientierungswerte DIN 18005			
	Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
	55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts
Entfernung zur Fahrbahnmitte K 229	33 m	30 m	16 m	14 m

Landwirtschaftliche Immissionen

Da sich in der Umgebung des Plangebietes an der Schönmoorer Dorfstraße mehrere landwirtschaftliche Betriebe befinden, wurde von der Gemeinde eine geruchstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben und im Februar 2011 durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt.

Berücksichtigt wurden dabei 3 landwirtschaftliche Betriebe, die um das Plangebiet liegen.

Durch Untersuchung wird die relative Häufigkeit des Auftretens von Geruchswahrnehmungen ermittelt und als Flächenwert gemäß GIRL (Geruchsimmissions – Richtlinie Niedersachsen) eingetragen. Nach GIRL tritt in Wohn- und Mischgebieten eine erhebliche Belästigung auf, wenn der Immissionswert IW 0,10 (entspricht 10% der Jahrsstunden) überschreitet. Gemäß Begründung und Auslegungshinweisen zu Nr. 3.1 der GIRL können in Einzelfällen beim Übergang von Außenbereichen zu geschlossener Wohnbebauung höhere Immissionswerte möglich sein. In genau festgelegten Übergangsbereichen können Zwischenwerte bis maximal 15 % der Jahresstunden zur Beurteilung herangezogen werden. Für Gewerbe- und Industriegebiete gilt der Wert von 0,15. Für Dorfgebiete, in denen häufiger landwirtschaftliche Gerüche vorkommen, können auch 20 % zur Anwendung kommen.

Aus der Abbildung im Anhang zu dieser Begründung lassen sich betroffene Bereiche ablesen, in denen die Jahreshäufigkeiten von bewerteten Geruchsstunden 20% überschreiten bzw. im Umkehrschluss sind die Bereiche zu erkennen, wo der Wert von 20 % nicht erreicht wird. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass er in einem Bereich liegt, in dem der Wert von 20 % der Jahresstunden nicht erreicht wird. Die nächstgelegene emittierende Hofstelle befindet sich östlich des Plangebietes. Der Emissionsschwerpunkt dieses Betriebes liegt in ca. 100 m Entfernung. Es handelt sich um einen kleinen Betrieb mit geringer Geruchsausbreitung. Man kann daher davon ausgehen, dass die Geruchsimmissionswerte von 15 % - 10 % aufgrund der Entfernung und der Größe des Betriebes eingehalten werden.

B.3.2 Planerische Auswirkungen

Verkehrslärm

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.

sichtigen. Die Gemeinde hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der Kreisstraße erheblich durch den Straßenverkehrslärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die stöempfindliche 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 und Bebauung nur aus Gründen des Immissionsschutzes in unbelastete Freiräume vordringt.

In ihrer planerischen Abwägung hat die Gemeinde die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten, Lösungen zur Vermeidung oder Minimierung der Belastungen zu prüfen und ggfs. einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren.

Ein solcher Kompromiss besteht für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 239 darin, dass die baulich nutzbare Fläche, in denen die stöempfindlichen Nutzungen wie Schlafräume und Freisitze erst in einer Entfernung von 20 m zur Fahrbahnkante eingerichtet werden können. Dieser Abstand ergibt sich aus dem hier sowieso einzuhaltenden Abstand zur Kreisstraße. Die Gemeinde vergrößert diesen Abstand aber nicht so weit, dass sie in nur unerheblich lärmbelastete Bereiche hineinplant, um die bauliche Nutzung nicht zu weit in die Landschaft vordringen zu lassen. Die neuen Gebäude sollen sich in die vorhandenen Gebäudestrukturen eingliedern, die sich näher zur Straße orientieren.

Ausgehend von diesen Überlegungen wird festgesetzt, dass in den Bereichen, die dem Lärmpegelbereich III (nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen sind, passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudeneu- oder Umbauten vorzunehmen sind. Danach müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (ausgenommen sind Küchen, Bäder und Hausarbeitsräumen) so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III entsprechen, also ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB und erreichen. Darüber hinaus ist bei Schlafräumen sicherzustellen, dass dieses Schalldämmmaß auch bei Zuführung von Frischluft gewährleistet bleibt. Der Lärmpegelbereich IV wird im vorliegenden Plangebiet nicht erreicht. Der Lärmpegelbereich II wurde nicht festgesetzt, da die Dämmwerte, die hier von der DIN 4109 vorgesehen sind, bereits durch alle modernen Bauelemente (Fenster u. Türen) erreicht werden und eine spezielle Festsetzung daher nicht erforderlich ist.

Um auch beim Aufenthalt im Freien (z.B. auf Balkonen oder Terrassen) die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm so gering wie zu halten, wird textlich festgesetzt, dass in dem lärmbelasteten Bereich typische Aufenthaltsbereiche im Freien (z.B. Terrassen und Balkone) nur bei entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wand an der Terrasse) zulässig sind.

Diese Festsetzungen betreffen nur den nördlichen Teil des bestehenden Gebäudes und den nicht überbaubaren Teil der Grundstücke zur Straße hin (hier bezüglich Freisitze zu beachten). Weitere Grundstücksbereiche sind nicht von Festsetzungen vom Schallschutz betroffen, so dass im Plangebiet kaum Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes vorliegen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Für die Landwirte stellen die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen bereits einschränkende Faktoren dar. Nun kommt durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes allerdings eine neue Qualität hinzu, da nun nicht nur Wohnnutzung im Außenbe-

reich, sondern Allgemeine Wohnnutzung mit höheren Schutzansprüchen von Immissionen betroffen sein kann.

Für den Bebauungsplan sind hier allerdings keine erheblichen Beeinträchtigungen für landwirtschaftliche Betriebe zu befürchten, da auf der ehemaligen Hofstelle genau gegenüber des Plangebiets keine Landwirtschaft mehr stattfindet und auf dem Hof weiter östlich nur noch in geringem Umfang gewirtschaftet wird, so dass mit dieser Planung keine erheblichen Nachteile bei der Ausschöpfung von betrieblichen Entwicklungspotentialen begründet werden.

B.4 Natur und Landschaft

B.4.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Schönmoor in einer sehr locker, bauten ländlichen Umgebung. Im Gebiet befinden sich mehrere Gebäuden bzw. Nebengebäuden unterschiedlichen Alters, Schuppen/Unterstellmöglichkeiten sowie ein größeren Nutz - und Ziergarten und einer „Freizeitfläche“ (zur Methode siehe Biotoptypenkarte sowie naturschutzfachlicher Beitrag im Anhang). Am östlichen Rand verläuft eine Baum-Strauch-Wallhecke (u.a. vorhanden: Eichen, Pappeln, Birken). Durch das Gebiet verläuft eine Baumreihe mit jüngern Eschen, Eichen, Weiden u.a. Im südlichen Teil des Plangebietes stehen auch einige Obst- und Nadelgehölze. Mit erfasst vom Geltungsbereich sind auch einige alte Eschen und Pappeln an der Schönmoorer Dorfstraße. Hier stehen im weiteren Verlauf viele alte Eichen, Kastanien, Linden u. a. In der Umgebung des Plangebietes findet sich Wohnbebauung mit ähnlichen Gebäuden und Nutz - und Ziergärten, Hofstellen, nach Süden und Osten hin Grünland und Ackerflächen. Einen Überblick über die vorhandenen Biotope für den Bereich entlang der Schönmoorer Dorfstraße gibt die Karte im Anhang dieser Begründung.

Die kartierten Biotope sind, bis auf eine Ausnahme, nicht gesetzlich. Die Ausnahme stellt die Strauch - Baum - Wallhecke am Rand des geplanten Baugebietes dar. Hierbei handelt es sich um eine Wallhecke, die ein geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG ist. Sie ist allerdings nicht typisch ausgebildet. Die Bäume wurden im unteren Stammbereich fachmännisch entastet; Sträucher sind nur wenige vorhanden, so dass sich eine lückige Hecke ausgebildet hat.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen werden die Gartenbereiche in Wertstufe 1 (geringe Bedeutung, eingestuft (zur Bewertungsmethode siehe dazu Fachbeitrag im Anhang). Die Wallhecke wird aufgrund der fehlenden Strauchschicht nur der Wertstufe 3 zugeordnet; der Wert nach V. DRACHENFELS (2012) würde 4 betragen.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Durch die Überbauung von bisher als Gartenflächen genutzten Bereichen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft zu rechnen, in dem Boden versiegelt wird und Lebensraum verringert wird. Eine jüngere Baumreihe etwa in der Mitte des Gebiets kann entfernt werden und offene Flächen können überbaut werden. Durch die Neubebauung wird die Landschaft stärker baulich geprägt als bisher.

Das Maß der zulässigen Versiegelung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Die Höhenbeschränkung für Gebäude auf max. 9 m, dient dazu den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten. Im Geltungsbereich werden weiterhin die vorhandenen, erhaltenswerten Grünstrukturen so weit wie möglich als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Baum-Strauch-Wallhecke am östlichen Gebietsrand sowie um einige größere Einzelgehölze (2 Weiden, 1 Eiche) im Süden des Plangebietes und 3 Pappeln an der Straße.

Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgen innerhalb des Plangebietes. Dazu ist eine 1838 qm große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A im Bebauungsplan festgesetzt worden. Auf dieser Flächen sollen die vorhandenen nicht natürlichen oder standortfremden Gartenstrukturen aus Rasen, Nadelgehölzen, Lagerflächen entfernt werden und statt dessen soll eine feuchte bis nasse Mulde umgeben von extensiv gepflegten Obstwiese, begrenzt von einer Reihe Kopfweiden entstehen. Die bisher für den Naturhaushalt geringwertigen Flächen werden so deutlich aufgewertet, da neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen. Die Bodenstrukturen werden als Ausgleich für Eingriffe in den Boden durch die nun vorgesehene extensive Nutzung verbessert.

Auf der Fläche mit der Bezeichnung B sollen ergänzende Bepflanzungen im Bereich der Baum-Strauch-Wallhecke vorgenommen werden. Mit der Bepflanzung von Kopfweiden am Südrand des Gebietes und der Verbesserung der Baum-Strauch-Wallhecke werden auch die Eingriffe in das Landschaftsbild ausgeglichen.

Die Flächen haben denselben Eigentümer wie die festgesetzten Baugebietsflächen, so dass eine Umsetzung im Zuge von Baumaßnahmen erfolgen kann.

Um zu ermitteln, in welchem Umfang darüber hinaus Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, erfolgt eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das Modell des Deutschen Städtetages. Darin werden den im Gebiet vorkommenden bzw. zu erwartenden Biotopen Wertstufen zugewiesen und mit den entsprechenden Flächengrößen multipliziert. Die Summen des Bestandes und der Planung werden bilanziert.

		qm	Wertstufe	Flächenwert
Bestand				
Garten (PHF)		5445	1	5445
bereits bebaut		630	0	0
Baum-Strauch-Wall HWM		238	4	952
Summe		6313		6397
Planung				
Wa 0,42 ha versiegelt 40%		1694	0	0
WA Gartenflächen		2543	1	2543
Kompensationsfläche A		1838	3	5514
Kompensationsfläche B		238	4	952
Summe		6313		9009

Kompensationsbilanz

+ 2612

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

Mit den vorgesehenen Maßnahmen wird also eine erhebliche Aufwertung für den Naturhaushalt einhergehen, die den rechnerischen Bedarf für diese Planung deutlich übersteigt.

B.4.3 Artenschutz

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

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

Bei der vorliegenden Planung wurde aufgrund der vorhandenen Vegetation im April 2014 eine sog. Potentialabschätzung (*Fachbeitrag Biotoptypen, Kompensation und Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 239 Gemeinde Ganderkesee, Dipl. Biol. Volker Moritz*) in Bezug auf mögliche negative Auswirkungen auf geschützte Arten, die bei der Umsetzung der Planung erfolgen könnten, vorgenommen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen durch die Bauherren die Umsetzung der Planung ohne Beeinträchtigung geschützter Arten durchführbar ist.

Neben dem Erhalt der betroffenen Lebensstätten (Gehölze und Gebäude) kann mit folgenden Vermeidungsmaßnahmen erreicht werden, dass dem Artenschutz Genüge getan wird.

Vogelschutz:

Gehölzentfernung nicht Mitte März – Mitte Juli

Fledermausschutz:

Gehölzentfernung, Gebäudeentfernung nicht Mai - August

Der Erhalt von Gehölzen ist teilweise im Bebauungsplan festgesetzt. Der Artenschutz ist bei der Planumsetzung jeweils im Zusammenhang mit einzelnen Baumaßnahmen und dann auch zeitnah zu deren Umsetzung von den Bauleuten einzuhalten, was von Bedeutung ist, da die Planumsetzung sich über einen längeren Zeitraum hinziehen kann.

Sollen in den o.g. Zeiträumen Gehölze oder Gebäude entfernt werden, können Bauleute durch eine gezielte artenschutzrechtliche Prüfung (aP) sichergestellt werden, dass in den Baubereichen (inkl. Strukturen, die beseitigt werden müssen, z. B. die Schuppen/Unterstellplätze, Holzhaufen, ggf. auch in Bäumen) keine Nistplätze vorhanden sind; dadurch könnte eine „Baufreigabe“ auch während der Vogelbrutzeit erfolgen.

B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem über die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Das bereits bebaute Grundstück ist angeschlossen. Für die neu geschaffenen Bauplätze die Schmutzwasserkanalisation zu erweitern. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die zentrale Kläranlage abzuführen.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Dazu bieten die großen Grundstücke ausreichend Fläche. Auch die geplante Ausgleichsmaßnahme, die einen feuchten Bereich enthalten soll, kann unbelastetes Regenwasser von den befestigten Flächen aufnehmen.

Stromversorgung

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

Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Versorgungsnetz ist die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet.

Abfallentsorgung

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 UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

In der Gemeinde Ganderkesee werden in der Ortschaft Schönmoor in geringem Umfang Baumöglichkeiten für Einfamilienhäuser an der Schönmoorer Dorfstraße (K 229) geschaffen. Im Bereich des Kindergartens neben einem bereits vorhandenen Wohnhaus wird dafür ein kleines Baugebiet ausgewiesen. Die Flächen werden bislang als Gärten genutzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Schönmoorer Dorfstraße aus. Gehölzbestände am Rande des Gebiets werden als zu erhalten festgesetzt. Im Süden gliedert sich an das Baugebiet eine Fläche für Kompensationsmaßnahmen an. Für einen kleinen Teil des Plangebiets sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäudefassaden zu beachten, die zur Kreisstraße orientiert sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 7093 qm.

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg von 1995 vermerkt in seiner Karte zu Zielen und Maßnahmen für Schönmoor „Sicherung, Pflege und Entwicklung Ortsbildprägender Gehölzbestände“. Durch die geplante Eingrünung des nun dargestellten Wohngebietes können weitere Gehölze entstehen, die das Ortsbild prägen.

Betroffene Schutzgebiete

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet OL 021 „Kirche in Schönmoor“. Südlich liegt das Landschaftsschutzgebiet OL 22 (Brokdeich).

Gem. der Verordnung von 1976 sind in den geschützten Gebieten Handlungen verboten, die geeignet sind, die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Dieser Zielsetzung wird die Planung gerecht, da Bebauung nicht nördlich der Kreisstraße erfolgt und nach Süden eine Eingrünung des neuen Wohngebietes erfolgt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee datiert zwar schon von 1993, aber einige der dort genannten Aspekte können für Schönmoor noch gelten.

„S 12 SCHÖNEMOOR

Straßendorf im Übergangsbereich von' der Geest zur Marsch. Teilweise sind noch gut erhaltene alte Bauernhöfe vorhanden. Die Siedlungsbereiche sind überwiegend gut eingegrünt und weisen häufig wertvollen alten Baumbestand auf. Schwerpunkt ist der Erhalt der landschaftstypischen Siedlungsstrukturen und eine Alleepflanzung entlang der Kreisstraße 229.“ (LP Ganderkesee, Seite 143)

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

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dabei werden für Wohngebiete und Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten.

Mit der Einhaltung der Grenzwerte soll gewährleistet werden, dass die Bevölkerung keinen gesundheitsschädigenden Einwirkungen ausgesetzt ist. Dies haben die Gemeinden in Planungen vorsorgend zu berücksichtigen.

Bei der Beurteilung der Immissionssituation ist zu bedenken, dass die Einwirkungen verschiedener Geräuscharten unterschiedlich und stets getrennt von einander zu ermitteln und zu bewerten ist. So wird eine Addition der verschiedenen Lärmimmissionen nicht vorgenommen und durch die verschiedenen anzuwendenden Regelwerke ergeben sich auch unterschiedliche Abwägungsgrundlagen.

Verkehrslärm

Bezüglich Verkehrslärm sind die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung, BImSchV) zu nennen.

Nach der 16. BImSchV sind in Allgemeinen Wohngebieten (WA) Verkehrslärmimmissionen bis zu Beurteilungspegeln von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts vertretbar. Für Mischgebiete (MI), in denen

nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Wohnen allgemein zulässig ist, gelten nach der 16. BImSchV Beurteilungspegel von höchstens 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Die Vergleichswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 lauten 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass in Bezug auf Verkehrslärm eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, ohne dass konkrete Gesundheitsgefährdungen befürchtet werden müssten.

Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Verkehrslärm

	DIN 18005		16. BImSchV	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)	64dB(A)	54dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	55 dB(A)	69 dB(A)	59 dB(A)

Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Vorschriften mit Normcharakter (BImSch-Verordnungen) und die darin enthaltenen Regelungen zweifelsohne auch für die planende Gemeinde ein höheres Gewicht besitzen als eine DIN-Vorschrift.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung

Die Gemeinde hat den vorbeugenden Gesundheitsschutz der Bewohner in Bezug auf die Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung in die Abwägung über die Planung einzustellen.

Als Grundlage zur Beurteilung von Geruchsimmissionen wird die Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) herangezogen. Nach der GIRL sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte (IW) überschritten werden.

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert*
Wohn- und Mischgebiete	0,10
Dorfgebiet	0,15 – 0,20

* Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden

Die Ermittlung der Immissionssituation für ein Plangebiet erfolgt in der Gesamtschau der relevanten Immittenten unter Berücksichtigung der Windrichtung, Tierzahlen, Stalltechnik etc.

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

Boden

Das Geländeniveau liegt durchgängig bei ca. 2,5 m ü. NHN. Die Fläche stellt sich damit als eben dar.

Bei dem Bodentyp Podsol-Gley handelt es sich um einen im Landkreis Oldenburg verbreiteten Bodentyp. Der Boden weist keine besonderen Wertigkeiten auf; es ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Wasser

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Lt. Karte 5 des Landschaftsrahmenplanes ist die Grundwasserneubildung hier mittel und die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag hoch.

Luft/Klima

Dem Plangebiet kommt keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zu, da klimatisch belastete Räume, zu deren Entlastung beizutragen wäre, nicht in der Umgebung vorhanden sind. Bedeutende Klimaschneisen sind von der Planung nicht betroffen.

Biotoptypenkartierung /Bewertung

Eine detaillierte Biotoptypenkartierung wurde am 30. März 2014 (ergänzt 01.09.2014) für Flächen innerhalb und neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und für die Flächen der parallel durchgeführten Flächennutzungsplan erstellt. Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und Ausprägung werden als Biotoptypen zusammengefasst. Sie sind in der Karte Biotoptypen im Anhang dargestellt und im Folgenden beschrieben. Im Folgenden werden nur die Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschrieben. Einzelheiten der Kartier- und Bewertungsmethode sind den naturschutzfachlichen Gutachten zu entnehmen (*Fachbeitrag Biotoptypen, Kompensation und Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 239, Gemeinde Ganderkesee, Dipl. Biol. Volker Moritz*)

Biotoptyp	Kürzel	Wertstufe	Bemerkung
Zierhecke	BZH	1	aus Eiben
Alle/Baumreihe des Siedlungsbereiches	HEA	E	Eschen, Obst, Ahorn, Eichen, Weiden Nadelgehölze
Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe	HEB	E	Obst, Eschen
Strauch-Baum-Wallhecke	HWM	4	Sträucher nur wenige vorhanden, lückige Hecke (gesetzlich geschützt gem. § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG)
locker Bebautes Ein-	OEL	1	Hausgärten mit Nadelgehölzen, Ziersträuchern, Ra-

zelhausgebiet			sen
Freizeitgrundstücke	PHF	1	mit Hütten und Lagerflächen

Wertstufe 1	sehr geringe Bedeutung
Wertstufe 2	geringe Bedeutung
Wertstufe 3	mittlere Bedeutung
Wertstufe 4	hohe Bedeutung
Wertstufe 5	sehr hohe Bedeutung
E	Einzelbetrachtung/Ausgleich

Fauna (siehe hierzu die Potentialabschätzung zum Artenschutz)

Landschaft

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich zwischen Geest (Delmenhorster Talsandplatte) und Marsch (Nordenham-Elsflether Marsch). Das Plangebiet und seine engere Umgebung sind der Geest zuzurechnen. Der Siedlungsbereich entlang der Schönmoorer Dorfstraße ist von alter Hofbebauung und den umgebenden Gehölzen geprägt. Das Plangebiet ist im Osten von einer lückigen Baumwallhecke eingegrünt. Im Süden werden die Gartenbereiche durch Zierhecken. Anpflanzungen aus Kiefern, Obstbäumen begrenzt und bilden so den Ortsrand an dieser Stelle. An die lockere Bebauung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, überwiegend Grünland, an. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang das Ensemble, das aus der evangelischen Kirche, die etwas abgesetzt nach Norden errichtet wurde, dem umgebenden Friedhof und der Allee, die auf die Kirche zuführt, besteht.

Artenschutz

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

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

Bei der vorliegenden Planung wurde aufgrund der vorhandenen Vegetation im April 2014 eine sog. Potentialabschätzung (*Fachbeitrag Biotoptypen, Kompensation und Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 239 Gemeinde Ganderkesee, Dipl. Biol. Volker Moritz*) in Bezug auf mögliche negative Auswirkungen auf geschützte Arten, die bei der Umsetzung der Planung erfolgen könnten, vorgenommen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen die Umsetzung der Planung ohne Beeinträchtigung geschützter Arten von den Bauleuten durchführbar ist.

Neben dem Erhalt der betroffenen Lebensstätten (Gehölze und Gebäude) kommen folgende Vermeidungsmaßnahmen in Betracht:

Vogelschutz:

Gehölzentfernung nicht Mitte März – Mitte Juli

Fledermausschutz:

Gehölzentfernung, Gebäudeentfernung nicht Mai - August

Der Erhalt von Gehölzen ist teilweise im Bebauungsplan festgesetzt. Die genannten Schutzmaßnahmen sind bei der Planumsetzung jeweils im Zusammenhang mit einzelnen Baumaßnahmen und dann auch zeitnah zu deren Umsetzung einzuhalten, was von Bedeutung ist, da die Planumsetzung sich über einen längeren Zeitraum hinziehen kann.

Sollen in den o.g. Zeiträumen Gehölze oder Gebäude entfernt werden, können Bauleute durch eine gezielte artenschutzrechtliche Prüfung (aP) sicher stellen, dass in den Baubereichen (inkl. Strukturen, die beseitigt werden müssen, z. B. die Schuppen/Unterstellplätze, Holzhaufen, ggf. auch in Bäumen) keine Nistplätze vorhanden sind; dadurch könnte eine „Baufreigabe“ auch während der Vogelbrutzeit erfolgen.

C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen. 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

sind nicht betroffen

Luft/Klima

Aufgrund des kleinen Umfanges des Plangebietes sind keine Auswirkungen auf Luft/Klima zu erwarten.

Pflanzen und Tiere

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bauflächen überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere.

Betroffen sind Lebensraumqualitäten in Gärten, wo sich neben Grünflächen und verschiedenen Gehölzen auch Schuppen und Lagerflächen befinden. Von den vorhandenen Laubgehölzen kann eine Reihe jüngerer Bäume etwa in der Mitte des Gebiets entfernt (HEA, 9 jüngere Einzelbäume) werden ebenso einige Nadelgehölze.

Landschaft

Die vorhandene Bebauung entlang der Schönemoorer Dorfstraße wird in den Außenbereich erweitert. Betroffen ist allerdings ein bereits durch Gartennutzung geprägter Bereich, der jetzt schon eher dem Siedlungsbereich als der freien Landschaft zu zuordnen ist. Dieser Eindruck wird unterstützt durch die

Bebauung, die sich nördlich der Straße befindet und durch die Strauch-Baum-Hecke, die den Bereich nach Osten zu den Ackerflächen abgrenzt.

C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung kann keine weitere Bebauung stattfinden.

Das Landschaftsbild wird dann nicht stärker baulich geprägt als bisher. Ein Erhalt der vorhandenen Laubgehölze ist dann allerdings nur im Rahmen des Wallheckenschutzes (§ 30 BNatSchG GLB) gegeben. Andere Gehölze könnten entfernt werden, soweit der Artenschutz nicht entgegensteht.

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

Vermeidung/ Verringerung

Im Geltungsbereich werden die vorhandenen, erhaltenswerten Grünstrukturen so weit wie möglich als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich dabei um Strach-Baum-Wallhecke am Ostrand des Plangebietes, sowie um weitere Einzelgehölze an der Straße und am Südrand des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.

Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten wird ein geringer Eingriff in den Boden sichergestellt.

Ausgleich

Im Plangebiet sind zwei Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf der Fläche mit der Kennzeichnung A (1838 qm) sind die vorhandenen störenden Elemente wie Schuppen und Nadelgehölze zu entfernen. Ziel ist hier ein extensiv genutztes Areal zu entwickeln, das durch einen feuchten Bereich (mind. 100 qm als Mulde), durch extensive Grünlandpflege sowie durch das Anpflanzen von 6 Obstbäumen und 12 Kopfweiden eine große Bandbreite an Lebensräumen für Arten und Biotope erhalten wird. Damit wird der Verlust der Baumreihe (9 jüngere Bäume) in der Mitte des Gebietes und die Überbauung von Gartenflächen (Verlust Biotop und Bodenversiegelung) ausgeglichen. Nach Süden hin erfolgt damit eine landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes.

Auf der Fläche mit der Kennzeichnung B (238 qm) geht es um die Sicherung und Zustandsverbesserung der Strauch-Baum-Wallhecke. Die hier fehlende Strauchschicht wird hergestellt und die Hecke wird insgesamt gesichert. Die Eingrünung des Gebietes nach Osten wird damit verbessert. Die Maßnahme dient damit der Verbesserung des Landschaftsbildes, aber es werden auch neue Lebensräume durch die Strauchschicht entstehen.

Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich, die in Anlehnung an das Modell des Deutschen Städtetages für das Planungsgebiet erfolgt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird auf den Flächen, die derzeit noch dem Außenbereich zuzurechnen sind, bei einer festgesetzten GRZ von 0,2 und einer Überschreitungsmöglichkeit von 2 x 50 % mit ca.

1700 qm Versiegelung zu rechnen sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits ca. 630 qm durch die vorhandenen baulichen Anlagen versiegelt sind.

		qm	Wertstufe	Flächenwert
Bestand				
Garten (PHF)		5445	1	5445
bereits bebaut		630	0	0
Baum-Strauch-Wall HWM		238	4	952
Summe		6313		6397
Planung				
Wa 0,42 ha versiegelt 40%		1694	0	0
WA Gartenflächen		2543	1	2543
Kompensationsfläche A		1838	3	5514
Kompensationsfläche B		238	4	952
Summe		6313		9009

Kompensationsbilanz

+ 2612

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

Mit den vorgesehenen Maßnahmen wird also eine erhebliche Aufwertung für den Naturhaushalt einhergehen, die den rechnerischen Bedarf für diese Planung deutlich übersteigt.

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit

C.2.2.1 Bestandsaufnahme

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und der Nähe zur Kreisstraße ist vorrangig mit Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen.

Verkehrslärm

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend von der Kreisstraße K 229 für die vorhandenen und die zukünftigen Bewohner als negative Auswirkung zu betrachten.

Zur Beurteilung der Bestandssituation wurde eine schalltechnische Berechnungen gem. RLS 90 durchgeführt. Die Ergebnisse der Berechnungen befinden sich im Anhang der Begründung. Die Eingangsdaten für die Berechnung, wie die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV), maßgebende stündliche Verkehrsstärke (M) und der Lkw-Anteil (p) tags wie nachts, sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Grundlage sind die Daten des Landkreises Oldenburg für die klassifizierten Straßen aus der Verkehrszählung 2012, die für die schalltechnischen Berechnungen auf den Prognosezeitraum bis 2022 hochgerechnet wurden. Dabei wurde von einer jährlichen Steigerungsrate von 1 %

ausgegangen. Bezüglich der Straßenbelages und Steigungen wurden keine Zuschläge in Ansatz gebracht.

Datengrundlagen für die schalltechnischen Berechnungen						
Straßen	DTV	MT	MN	PN	PT	v
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	Km/h
K 229	1730	104	14	12	6	50

Die schalltechnischen Berechnungen liefern als Ergebnis die Beurteilungspegel tags wie nachts für das gesamte Plangebiet (siehe Anlagen).

Im vorliegenden Gebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet sowohl tags als auch nachts südlich der Kreisstraße teilweise überschritten wie die folgende Tabelle zeigt.

	Orientierungswerte DIN 18005			
	Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
	55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts
Entfernung zur Fahrbahnmitte K 229	33 m	30 m	16 m	14 m

Landwirtschaftliche Immissionen

Da sich in der Umgebung des Plangebietes an der Schönmoorer Dorfstraße mehrere landwirtschaftliche Betriebe befinden, wurde von der Gemeinde eine geruchstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben und im Februar 2011 durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt.

Berücksichtigt wurden dabei 3 landwirtschaftliche Betriebe, die um das Plangebiet liegen.

Durch Untersuchung wird die relative Häufigkeit des Auftretens von Geruchswahrnehmungen ermittelt und als Flächenwert gemäß GIRL (Geruchsimmissions – Richtlinie Niedersachsen) eingetragen. Nach GIRL tritt in Wohn- und Mischgebieten eine erhebliche Belästigung auf, wenn der Immissionswert IW 0,10 (entspricht 10% der Jahrsstunden) überschreitet. Gemäß Begründung und Auslegungshinweisen zu Nr. 3.1 der GIRL können in Einzelfällen beim Übergang von Außenbereichen zu geschlossener Wohnbebauung höhere Immissionswerte möglich sein. In Übergangsbereichen können Zwischenwerte bis maximal 15 % der Jahresstunden zur Beurteilung herangezogen werden. Für Gewerbe- und Industriegebiete gilt der Wert von 0,15. Für Dorfgebiete, in denen häufiger landwirtschaftliche Gerüche vorkommen, können auch 20 % zur Anwendung kommen.

Aus der Abbildung im Anhang zu dieser Begründung lassen sich betroffene Bereiche ablesen, in denen die Jahreshäufigkeiten von bewerteten Geruchsstunden 20% überschreiten bzw. im Umkehrschluss sind die Bereiche zu erkennen, wo der Wert von 20 % nicht erreicht wird. Für den räumlichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass er in einem Bereich liegt, in dem der Wert von 20 % der Jahresstunden nicht erreicht wird. Die nächstgelegene emittierende Hofstelle befindet sich östlich des Plangebietes. Der Emissionsschwerpunkt dieses Betriebes liegt in ca. 100 m Entfernung. Es handelt sich um einen kleinen Betrieb mit geringer Geruchsausbreitung. Man kann daher davon ausgehen, dass die Geruchsimmissionswerte von 15 % - 10 % aufgrund der Entfernung und der Größe des Betriebes eingehalten werden.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist ausgehend von dem Plangebiet aufgrund dessen geringer Größe und der festgesetzten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu rechnen.

Im Plangebiet ist in einem Randbereich mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau durch Verkehrslärm zu rechnen.

Bezüglich der landwirtschaftlichen Immissionen sind aufgrund der nun geplanten wohnbaulichen Nutzung keine Veränderungen zu erwarten.

C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung des neuen Wohngebietes wird es voraussichtlich bei der bisherigen Gartennutzung im Plangebiet bleiben. Änderungen in der Immissionssituation ergeben sich nicht.

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

Verkehrslärm

Für die Bebauung an der Kreisstraße 229 werden zur Vermeidung und zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen durch Lärm Festsetzungen zu passiven Maßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche (siehe Anlage) für die Bemessung des passiven Schallschutzes wurde von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Im Bebauungsplan wird der errechnete Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung festgesetzt, woraus sich dann für die Außenbauteile der Gebäude das jeweils erforderliche Schalldämmmaß ergibt.

Der Lärmpegelbereich II wurde nicht festgesetzt, da die Dämmwerte, die hier von der DIN 4109 vorgesehen sind, bereits durch alle modernen Bauelemente (Fenster u. Türen) erreicht werden und eine spezielle Festsetzung daher nicht erforderlich ist.

Anzumerken ist, dass eine Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern möglich sein muss. Insofern sind technische Einrichtungen zur Belüftung der Räume entweder mittels schallgedämmter Lüftungselemente an den Fenstern oder durch automatische Belüftungssysteme einzubauen.

Weiterhin sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Schallschutz typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur bei entsprechend dimensionierten Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wand) zulässig.

Landwirtschaftliche Immissionen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine 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 kein Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich **die evangelische Kirche St. Katharinen**, die mit der umgebenden Anlage des Friedhofes als Baudenkmal unter Schutz steht. Die Kirche mit Friedhof und der Allee als Zufahrt von Süden befindet sich nördlich der Schöne-moorer Dorfstraße etwa in 300 m Entfernung zum Plangebiet.

C.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Es handelt sich um ein relativ kleines Baugebiet, auf dem nun Bebauung stattfinden kann. Es kann nur Wohnbebauung nicht höher als 9 m errichtet werden, so dass erheblich nachteilige umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind.

C.2.3.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Die unbebauten Flächen werden vermutlich weiter als Garten/Lager genutzt.

C.2.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

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

C.2.4.1 Bestandsaufnahme

Das anfallende Schmutzwasser vom bereits bebauten Grundstück wird derzeit schon im Trennsystem in die Kläranlage entsorgt.

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

Das im Allgemeinen Wohngebiet vorhandene Wohnhaus ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Neu Häuser sind ebenfalls diese Kanalisation anzuschließen. Kleinkläranlagen werden nicht zugelassen.

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.2.4.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation.

C.2.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wesentlich andere Planungsmöglichkeiten bestehen innerhalb des Plangebietes bei der Zielsetzung zur Entwicklung von Wohnbauflächen nicht. Die Baumöglichkeiten sind aufgrund der Einschränkungen durch die Bauverbotszone und zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft bereits stark eingeschränkt.

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

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

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

C.2.7 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist das Verhältnis zwischen Natur und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen, die sich so auswirken, dass negative Auswirkungen zu erwarten wären. Die Umwelt erheblich beeinträchtigende Wechselwirkungen sind daher bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

entfällt

C.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

C.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4 c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorgesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch eine falsche Umsetzung eines Planes, eine unsichere Prognose oder unvorhersehbare Wirkungen.

Eine falsche Umsetzung des Planes wäre durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen. Aufgrund der relativ geringen Baumöglichkeiten, der umfangreichen Gebietserhebungen zur Planaufstellung muss in diesem Fall nicht von einer unsicheren Prognose oder unvorhersehbaren Wirkungen ausgegangen werden. Die Gemeinde wird jedoch im Rahmen von routinemäßigen Kontrollen z.B. von Kompensationsflächen in diesem Teil der Gemeinde diesen Bereich mit in Augenschein nehmen. Im Übrigen obliegt es gem. § 4 Abs. 3 BauGB den Fachbehörden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

C.3.4 Zusammenfassung

In der Gemeinde Ganderkesee werden in der Ortschaft Schönemoor in geringem Umfang Baumöglichkeiten für Einfamilienhäuser an der Schönemoorer Dorfstraße (K 229) geschaffen. Im Bereich des Kindergartens neben einem bereits vorhandenen Wohnhaus wird dafür ein kleines Baugebiet ausgewiesen. Die Flächen werden bislang als Gärten genutzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Schönemoorer Dorfstraße aus. Gehölzbestände im Gebiet werden teilweise als zu erhalten festgesetzt. Bei der Umsetzung der Planung ist mit erheblichen Eingriffen in den Boden durch Neuversiegelung und in Biotope zu rechnen, da Gehölze entfernt und Grünbereiche überbaut werden können. Im Süden gliedert sich an das Baugebiet eine Fläche für Kompensationsmaßnahmen an, wo neben einer Mulde eine extensiv genutzte Obstwiese und eine Reihe von Kopfweiden angelegt werden. Die am Ostrand des Gebietes vorhandene Baum-Strauch-Hecke wird erhalten und zur Verbesserung der Gehölzstruktur soll die Strauchschicht nachgepflanzt werden.

Für einen kleinen Teil des Plangebiets sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäudefassaden zu beachten, die zur Kreisstraße orientiert sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 7093 qm.

D ABWÄGUNGSERGEBNISSE

D.1 Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden im Folgenden verkürzt mit der dazu erfolgten Abwägung wiedergegeben.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wiesen Bürger darauf hin, dass die Immissionssituation in dem diskutierten Bereich zu untersuchen sei. Es sind zum Verkehrslärm und zur Geruchssituation Untersuchungen angestellt worden, deren Ergebnissen in die Begründung und den Umweltbericht eingeflossen sind.

Die Landwirtschaftskammer hat angeregt, im Plangebiet eine Ausweisung als Dorfgebiet (MD) vorzunehmen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da südlich der Schönemoorer Dorfstraße Möglichkeiten für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen werden sollen. Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass es bei der Wohngebietesausweisung nicht zu Immissionskonflikten mit benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kommt. Die Darstellung von gemischten Bauflächen wäre hier verfehlt, da in diesem Bereich eine Ansiedlung von gewerblichen oder landwirtschaftlichen Vorhaben als Teil einer gemischten Nutzung nicht zu erwarten ist.

Der Entwässerungsverband Stedingen hat Bedenken gegen die Planung solange eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung nicht nachgewiesen wurde.

Den Bedenken wurde nicht gefolgt, da die Oberflächenentwässerung auf den Grundstücken erfolgen kann und zwar durch Einleitung des unbelasteten Wassers in die auf den Flächen für die Kompensationsmaßnahmen geplanten Teiche/Feuchtbiotop.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr teilt mit, dass der K 229 außerhalb der Ortsdurchfahrt keine Erschließungsfunktion zukommt und die Anbauverbotszone zu beachten ist. Es wird angeregt, das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der K 229 einzutragen. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Der Anregung, Sichtdreiecke in den Plan einzutragen wurde nicht gefolgt, da keine neuen Straßenanbindungen geplant sind.

Die Hinweise auf die von der Kreisstraße ausgehenden Lärmimmissionen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Schallberechnung erstellt und neben dem sowieso durch die Bauverbotszone einzuhaltenden Abstand passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Der Landkreis Oldenburg als untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass eine Biotoptypenkartierung durchzuführen und der Eingriff nach dem Niedersächsischen Städtetag zu bilanzieren ist. Für das Vorkommen von geschützten Arten muss eine Potenzialeinschätzung erfolgen.

Der Anregung wurde gefolgt.

Der Landkreis Oldenburg als Träger der Straßenbaulast der K 229 regt an

Folgende Festsetzungen sind daher im B-Plan aufzunehmen:

- Für jeweils zwei Wohnhäuser ist eine gemeinsame Zufahrt vorzusehen.
Der Anregung wurde gefolgt.
- Die Breite der Zufahrt sollte 3,50 m nicht überschreiten. Bei einer rechtwinkligen Anbindung an die Kreisstraße ist ein Einmündungsradius von $R = 5,00$ m sinnvoll.
Der Anregung wurde teilweise gefolgt, da die Festlegung von Radien für private Zufahrten nicht praktikabel ist.
- Die Begrenzung der Verkehrsflächen, die gesetzliche Anbauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sind im B-Plan entsprechend darzustellen, § 24 Abs. 6 NStrG.
Der Anregung wurde gefolgt.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Bauverbotszone sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
Der Anregung wurde gefolgt.
- Im B-Plan ist ein Anpflanzungsverbot im Bereich von 5 m vom Fahrbahnrand festzusetzen.
Der Anregung wurde nicht gefolgt, da direkt an der Straße bereits Gehölze vorhanden sind, die erhalten werden sollen.
- Es ist sicherzustellen, dass Oberflächenwasser vom Grundstück nicht auf die Kreisstraße gelangt.
Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Es sollte ein nachrichtlicher Hinweis in den B-Plan aufgenommen werden, dass keine Ansprüche aufgrund der von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen bestehen.
Der Hinweis wurde aufgenommen.

D.2 Ergebnis der Öffentlichen Auslegung

Der Landkreis Oldenburg als Untere Wasserschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser oberflächlich über Mulden- oder Flächenversickerung zu beseitigen ist.

Eine textliche Festsetzung, die dies entsprechend regelt, wurde in den Plan aufgenommen.

Der Landkreis Oldenburg als Untere Immissionsschutzbehörde hat auf die von der nahe gelegenen Biogasanlage ausgehenden Immissionen hingewiesen und entsprechende Gutachten darüber gefordert.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht in unmittelbarer Nähe zu dem Betrieb liegt und die Anlage nach BImSchG genehmigt wurde, so dass davon auszugehen ist, dass in der Umgebung keine erheblichen Immissionen vorliegen.

Der Landkreis Oldenburg als Untere Naturschutzbehörde hat angeregt,

- die Festsetzung Nr. 11 dahingehend zu ändern, dass bei Abgang von Bäumen möglichst dieselbe Art nachzupflanzen sei.
Der Anregung wurde gefolgt.
- Bauzeitenregelungen, die zum Artenschutz erforderlich sind, als textliche Festsetzungen aufzunehmen

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Artenschutz wird über den § 44 BNatSchG geregelt und es besteht daher kein Erfordernis für die Gemeinde Festsetzungen sowieso geltenden Rechts in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es fehlt hier auch an besonderem örtlichen Bezug oder besonderen Planinhalten, die Festsetzungen zum Artenschutz über generelle Anforderungen hinaus begründen würden. Die Praxis entsprechende Hinweise in den Plan aufzunehmen, dient der Information von Bauleuten und Architekten über geltendes Recht.

- mit der Naturschutzbehörde abzustimmen
Ökologische Baubegleitungen sind in der Regel für den Bau von Einfamilienhäusern nicht erforderlich.
- Ziele des Landschaftsrahmenplanes und der umliegenden Schutzgebiete zu nennen
Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
- bei der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter das Grundwasser ebenfalls zu berücksichtigen.
In der Begründung und im Umweltbericht wurden Aussagen zum Grundwasser ergänzt.
- die Baum-Strauch-Hecke als Wallhecke dem Biotoptyp HWB „Baum-Wallhecke“ mit Wertstufe IV zuzuordnen.
Der Anregung wurde teilweise gefolgt (Zuordnung Wertstufe IV), da es sich um eine Baum-Strauch-Wallhecke handelt, deren Strauchschicht lediglich unvollständig ausgebildet ist, bleibt es bei dem Biotoptyp HWM.
- weitere Aussagen zum Landschaftsbild zu ergänzen.
Der Anregung wurde gefolgt.
- den Verlust der Bäume und mit geplanten Neupflanzungen zu bilanzieren
Da ein solcher Vergleich bereits in der Begründung enthalten ist, wurde der Anregung nicht gefolgt.
- eine Verbuschung der Kompensationsfläche A zu vermeiden.
Der Anregung wurde durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 10 gefolgt.
- Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen zu beschreiben
Die Gemeinde wird im Rahmen von routinemäßigen Kontrollen z.B. von Kompensationsflächen in diesem Teil der Gemeinde diesen Bereich mit in Augenschein nehmen.
- die Biotoptypen auch angrenzend an das Plangebiet darzustellen.
Der Anregung wurde gefolgt.
- eine Einstufung der Gehölze nach Umfang vorzunehmen.
Der Anregung wurde gefolgt.

Eine private Stellungnahme bezog sich nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder seine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umgebung und ist daher nicht in dieser Abwägung, sondern in der Abwägung zur 114. FNP-Änderung berücksichtigt worden.

E DATEN

E.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4239
Straßenverkehrsfläche	778
Maßnahmefläche A	1838
Maßnahmefläche B	238
Σ	7093

E.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen

Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee

Fachbeitrag Biotoptypen, Kompensation und Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 239, Gemeinde Ganderkesee, Dipl. Biol Volker Moritz, Oldenburg, April/September 2014

E.3 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 239 öffentlich in der Zeit vom 30.06.2014 bis zum 29.07.2014 ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 04.02.2015

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 239 in der Sitzung am 23.10.2014 beschlossen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 04.02.2015

Bürgermeisterin

ANHANG**Biotoptypenkartierung mit Legende****Verkehrslärberechnung****Ausbreitung landwirtschaftliche Emissionen****Gemeinde Ganderkesee**

Biotoptypenkartierung 30.3.14 u. 1.9.14

Bebauungsplan Nr. 239**114. Flächennutzungsplanänderung**

HEB = 	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs
HBA = 	Allee/Baumreihe
HEA = 	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs
FG = 	Sonstiger Graben
BZH = 	Zierhecke
HWM = 	Strauch-Baum-Wallhecke
HWS = 	Strauch-Wallhecke
G = 	Grünland
Gb = 	Grünland (Brache)
GW = 	Sonstige Weidefläche
EL = 	Landwirtschaftliche Lagerfläche
GR = 	Scher- und Trittrassen
HSE = 	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
BZE = 	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
PZR = 	Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand
PSP = 	Sportplatz
PHFh = 	Freizeitgrundstück mit Hütte
PHFl = 	Freizeitgrundstück mit Lagerfläche
OEL = 	Locker bebautes Einzelhausgebiet
ODL = 	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft
ONZ = 	Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex
OVS = 	Straße
	Straßenbegleitgrün/Fuß- und Radweg
OVW = 	Weg
A = 	Acker

Erläuterungen:

Ah = Ahorn, Bi = Birke, Bu = Rotbuche, Ea = amerikanische Eichenarten,
 Eb = Eberesche, Ei = Eiche, Er = Schwarz-Erle, Es = Esche, Fi = Fichte,
 Ho = Holunder, Hr = Hartriegel, Hs = Hasel, Ki = Kiefer, Ka = Kastanie,
 Nd = Nadelbäume, Ob = Obstbäume, Ts = Späte Traubenkirsche,
 Pa = Pappel, Wd = Weißdorn, Ro = Rose, We = Weide, Ah = Ahorn

1 = Stangenholz, Alter meist 10 – 40 Jahre

Brusthöhendurchmesser (BHD) ca. 7 - < 20 cm

2 = Schwaches bis mittleres Baumholz, Alter meist 40 – 100 Jahre
 BHD ca. 20 - < 50 cm

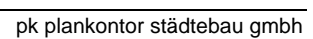
3 = Starkes Baumholz, Alter >100 Jahre

(Birke, Weide und Erle ab 60 Jahre); BHD ca. 50 - < 80 cm

4 = Sehr starkes Baumholz („Uraltbäume“)

(Alter meist 40 - 100 Jahre); BHD ab ca. 80 cm

Dipl.-Biol. Volker Moritz
 - Freischaffender Biologe (BDBiol) -
 Feldstr. 32 - 26127 Oldenburg
 Tel.: 0441-6640551
www.moritz-umweltplanung.de



pk plankontor städtebau gmbh

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort : Ganderkesee Schönmoor
Straße : Schönmoorer Dorfstraße
Straßengattung: Kreisstraße
V Pkw / Lkw [km/h]: 50
Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gußasphalt
Steigung [%]: 0

DTV [Kfz/24h]: 1730
M T [Kfz/h]: 104
M N [Kfz/h]: 14
P T [%]: 12,0
P N [%]: 6,0

D v T/N [dB(A)]: -4,0
D StrO [dB(A)]: 0,0
D Stg [dB(A)]: 0,0

L m,E,T/N [dB(A)]: 56,5
45,8

Immissionsorte (IP), Lärmpegelbereiche	s				H		h		Ds		D BM		K	D refl	Beurteilungspegel ohne Abschirmung		h				Beurteilungspegel mit Abschirmung	
	m	m	m	m	m	m	m	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)			L r,T dB(A)	L r,N dB(A)	m	a	b	Dz	L r,T dB(A)	L r,N dB(A)
WA tags nachts	33	5,5	2,8	0,3	-1,8										55							
MI tags nachts	30 16	5,5 5,5	2,8 2,8	0,7 3,6	-1,5 -0,2										60 50	45						
LPB IV bis	14	5,5	2,8	4,2	-0,1										63	50						
LPB III bis	8 22	5,5 5,5	2,8 2,8	6,7 2,1	-0,0 -0,7										58							

Verwendete Abkürzungen :

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	D Stg	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	Reine Wohngebiete,	50 / 40	dB(A)
M T/N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	Dz	Abschirmmaß eines Lärmschirms	Wohnendhaus- u.		dB(A)
P T/N	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	s	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort	Ferienhausgebiete		dB(A)
V zul.	zulässige Höchstgeschwindigkeit	H	Höhendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche	Allgemeine Wohngebiete,	55 / 45	dB(A)
L m,E,T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht)	h m	mittlerer Abstand zw. Grund und Verbindungslinie zw. Emissions- u. Immissionsort	Kleinsiedlungen u.		dB(A)
L r,T/N	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtzeichenanlagen	Campingplatzgebiete	55 / 55	dB(A)
D BM	Pegelerhöhung durch Boden- und Meteorologiedämpfung	h	Höhe der Abschirmeinrichtung über Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche	Friedhöfe, Kleingarten- u.		dB(A)
D s	Pegeleränderungen durch unterschiedliche Abstände	a	horizontaler Abstand zw. Fahrbahnachse u. der 1. Schirmkante (Beugungskante)	Parkanlagen	60 / 45	dB(A)
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten	b	horizontaler Abstand zwischen letzter Beugungskante und Immissionsort	Besondere Wohngebiete	80 / 50	dB(A)
D StrO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen	LPB	Lärmpegelbereich	Dorf- u. Mischgebiete	65 / 55	dB(A)
D refl	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion			Kern- u. Gewerbegebiete		dB(A)

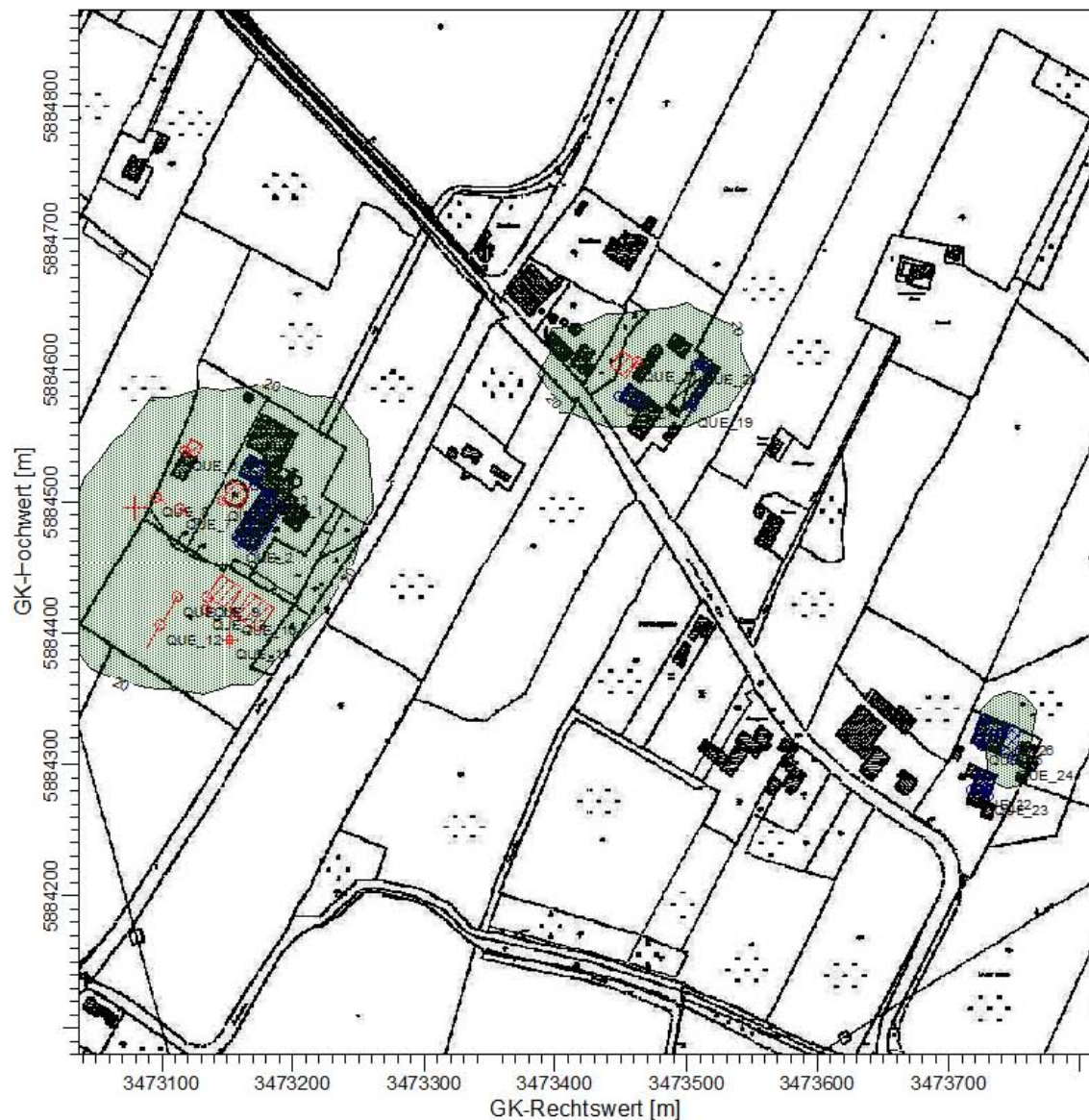
Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

Berechnungsgrundlagen: Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)

PROJEKT-TITEL:

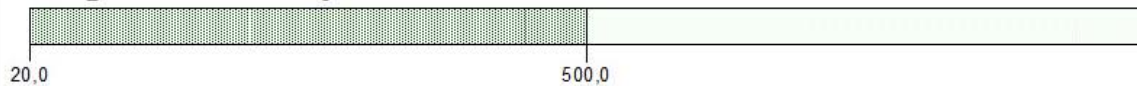
Gemeinde Ganderkesee Schönemoor Plan 1 - Geruch

ODOR_MOD - J00z: Jahres-Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden



ODOR_MOD / J00z: Jahres-Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden / 0 - 3m

%



BEMERKUNGEN:

STOFF:

ODOR_MOD

Firmenname:

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

MAX:

100,0

EINHEITEN:

%

Bearbeiter:

Dr. Kuhnt

QUELLEN:

26

MAßSTAB:

1:5.000

0 1 km

AUSGABE-TYP:

ODOR_MOD J00

DATUM:

23.10.2011

PROJEKT-NR.:

AUSTAL View - Lakes Environmental Software & Consulting Projekte \Gemeinde Ganderkesee Schönemoor-221011\Gemeinde Ganderkesee Schönemoor Plan 1 - Geruch\Gemeinde Ganderkesee Schönemoor Plan 1 - Geruch.aus