

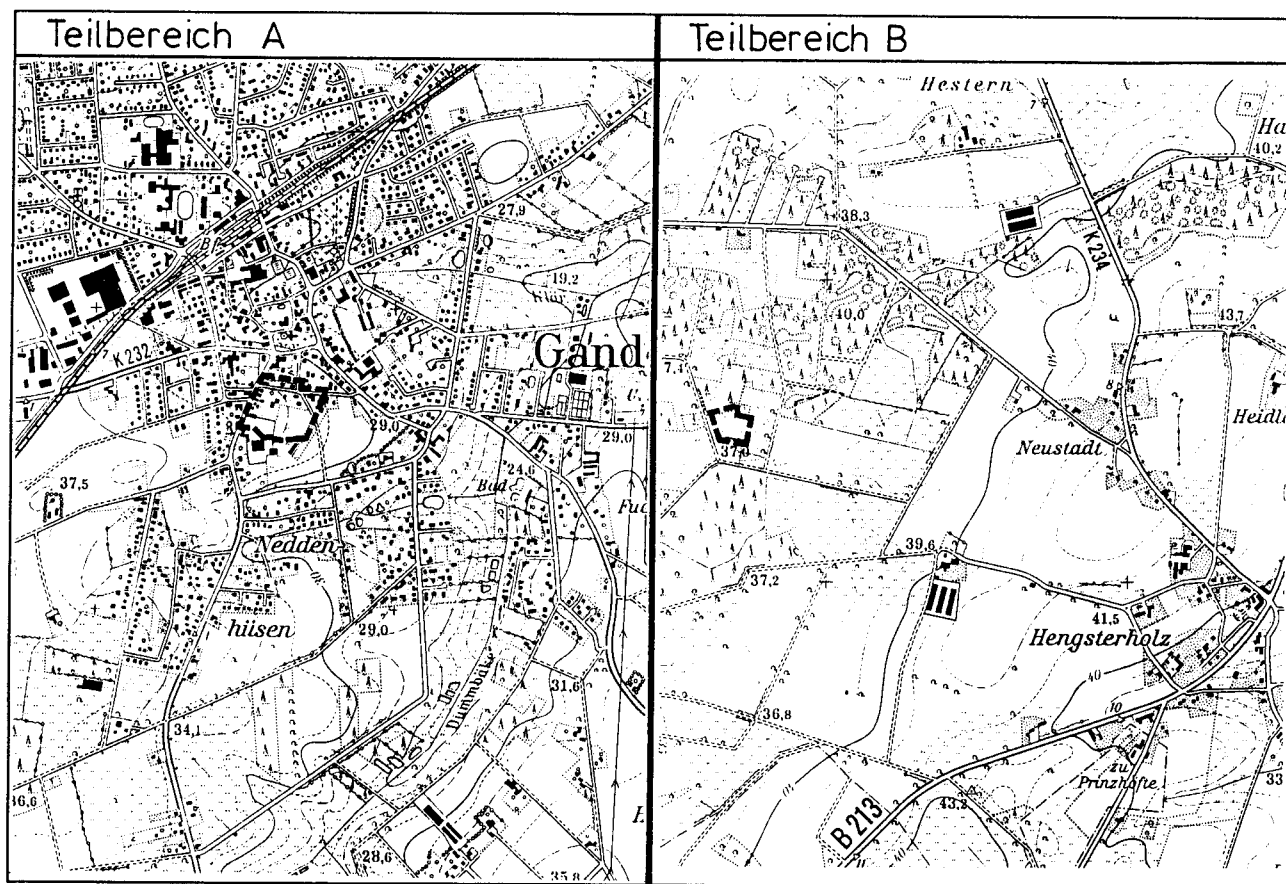
GEMEINDE GANDERKESEE

LANDKREIS OLDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 155

"Gelände östlich der Mühlenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO



ORIGINAL

Juni 1995

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 wurde ausgearbeitet von der:
NWP-Planungsgesellschaft mbH, Postfach 3867, 26028 Oldenburg

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	1
1.	Planaufstellung	1
2.	Anlaß und Ziel der Planung	1
II.	Rahmenbedingungen	4
1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.	Einordnung in die bestehende Bauleitplanung	4
3.	Angrenzende Bebauungspläne	5
III.	Ergebnisse der Bestandsaufnahme	5
1.	Naturräumliche Gegebenheiten	5
1.1	Naturräumliche Einordnung	5
1.2	Biotoptypen und Nutzungen	7
1.3	Landschaftsbild	8
1.4	Bewertung	9
2.	Siedlungs- und Verkehrsstruktur	9
IV.	Grundlagen für die Abwägung	10
1.	Eingriffsregelung nach dem Nds. Naturschutzgesetz	11
1.1	Darstellungen von potentiellen Eingriffen und Auswirkungen auf Natur und Landschaft	12
1.2	Eingriffsregelung	14
1.3	Bilanzierung und Umfang der Kompensationsmaßnahmen	18
2.	Schutz der Naturgüter und Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (Teilbereich A)	21
3.	Oberflächenentwässerung (Teilbereich A)	22
V.	Inhalt des Bebauungsplanes	22
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
2.	Verkehrerschließung	26
3.	Grünflächen, Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz...	26
4.	Ver- und Entsorgung	28
5.	Textliche Festsetzungen	29
6.	Örtliche Bauvorschriften	30
7.	Hinweise	31
8.	Städtebauliche Übersichtsdaten	31
9.	Daten zum Verfahrensverlauf	32

Anhang

I. VORBEMERKUNGEN

1. Planaufstellung

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 - Ganderkesee sind das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der geltenden Fassung.

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 11.07.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 beschlossen.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Wesentlicher Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 - Ganderkesee ist die planungsrechtliche Absicherung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für den Bereich zwischen Mühlenstraße, dem Dobbenweg und dem Gelände der Engelbartschen Mühle. Dabei soll neben der planungsrechtlichen Absicherung bestehender Nutzungen auch eine weitere Siedlungsentwicklung ermöglicht werden, die dazu beitragen soll, Wohnbauflächen im Hauptort der Gemeinde Ganderkesee auszuweisen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 155 Ganderkesee wird aufgestellt, um einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung in der Gemeinde Ganderkesee Rechnung zu tragen. Die Maßnahmen zur Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) sollen genutzt werden.

Die Gemeinde Ganderkesee befindet sich in der geographischen Randlage zu den Zentren Delmenhorst und Bremen. Hoher Wohnwert und gute Verkehrsverbindungen führen zu erhöhtem Zuzug (jährlich konstanter Wanderungsgewinn von ca. 500 Einwohnern). Die auf der Grundlage von 1987 fortgeschriebenen Pendlerdaten belegen eine hohe Zahl von Auspendlern. Die Gemeinde erfüllt demnach eine Ausgleichsfunktion für den o.g. Ballungsraum.

In umgekehrter Hinsicht macht die Entwicklung der Gewerbebetriebe in der Gemeinde deutlich, daß zunehmend auch durch die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist.

Die aufgezeigte Situation wirkt sich auf den Wohnungsbestand und das Wohnungsangebot in erheblichem Maße aus. Hinzu kommt die anhaltende Tendenz zu Einpersonenhaushalten und der stetig wachsende Trend zu Eigenheimen.

Trotz verstärkter Bemühungen der Gemeinde wie auch potentieller Investoren konnte den Wohnbedürfnissen der zwischenzeitlich 29.000 Einwohner bisher nicht ausreichend Rechnung getragen werden. Das Angebot des Wohnungs- und Grundstücksmarktes steht nicht im angemessenen Verhältnis zum Bedarf. Daraus resultierend verschärfen sich die Bedingungen auf dem Wohnungssektor mit der Folge steigender Miet- und Grundstückspreise.

Durch kontinuierliche Planung ist die Gemeinde Ganderkesee bemüht, dem Wohnbedarf ihrer Bevölkerung unter weitgehender Berücksichtigung erkennbarer Entwicklungstendenzen gerecht zu werden. Diesem Anliegen soll auch durch den Bebauungsplan Nr. 155 entsprochen werden. Die vorgesehene Schaffung von Wohneinheiten wird nicht unerheblich zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen.

Durchschnittlich sind jährlich bis zu 250 Anfragen nach Wohnungsmöglichkeiten zu verzeichnen, Vermittlungsaussichten hingegen bestehen faktisch nicht. Aufgrund dieser - in der Gemeinde bekannten - Situation dürften viele Wohnungssuchende auf einer Anfrage bei der Verwaltung von vornherein verzichten, der tatsächliche Fehlbestand liegt also wahrscheinlich noch weit höher als es die vorliegenden Anfragen zeigen.

Insbesondere für kinderreiche und einkommensschwache Familien ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt äußerst kritisch. Auch für Personen in Sondersituationen (z.B. Räumungsschuldnern usw.), zu deren Unterbringung die Gemeinde verpflichtet ist, stehen mittlerweile kaum noch geeignete Unterkünfte zur Verfügung.

Errichtete, öffentlich geförderte Wohnungen in der Gemeinde sind in den meisten Fällen bereits mit Baubeginn vermietet. Die Mietpreise für Neubauwohnungen betragen gegenwärtig 14,00 DM/m² Kaltmiete. Vergleich 1988: 8,00 DM/m².

Die dargestellte Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt macht deutlich, daß in der Gemeinde Ganderkesee ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung besteht. Die Anwendung der verfahrensbeschleunigenden Regelungen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch ist daher im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 155 geboten.

Mit dem 1989 erstellten städtebaulichen Rahmenplan für den Ort Ganderkesee und dem "Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchung Ortskern" wurden folgende Oberziele für den Ortskern der Gemeinde Ganderkesee formuliert:

- Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion insbesondere im zentrumsnahen Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Ansätze auch im verdichteten Wohnungsbau.
- Steigerung der Bedeutung der Ortsmitte als zentraler Bereich durch weitere Konzentration von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungseinrichtungen und öffentlichen Gebäuden, ohne die Wohnfunktion zu vernachlässigen.
- Verbesserung des Ortsbildes insgesamt und stärkere Betonung ortsbildprägender Elemente zur Erhöhung der Attraktivität als Geschäfts- und Wohnstandort.
- Entwicklung öffentlich nutzbarer Freiflächen und deren Vernetzung zur Steigerung des Wohnwertes und der Aufenthaltsqualität im Ortskern.

- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse als Grundvoraussetzung für die Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 155 sieht der städtebauliche Rahmenplan Wohnbebauung vor, die die Vorzüge des zentrurnahen Wohnens und die Lage im Grünen optimal vereinen soll.

Weiterer Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich ist die auslaufende gewerbliche Nutzung der Engelbartschen Mühle. Durch das Brachfallen der ehemaligen gewerblichen Nutzung werden zentrumsnahe Flächen frei, die einer Wohnnutzung zugeführt werden können.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 155 liegt innerhalb des Hauptortes der Gemeinde Ganderkesee. Der Bereich bietet sich für eine weitere Wohnbauentwicklung vorrangig an, da sich die geplante Neubebauung an vorhandene Strukturen anlehnt. Die geplante Entwicklung wird somit zu einer Verdichtung bzw. Arrondierung der Siedlungslagen beitragen. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft können minimiert werden. Aufgrund der im bzw. am Planbereich vorhandenen Bebauung sind die benötigten Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits größtenteils vorhanden. Die Erweiterung von notwendigen Erschließungsanlagen ist daher nur im begrenzten Umfang notwendig.

Darüber hinaus bietet dieser Standort den Vorteil der Flächenverfügbarkeit in wesentlichen Bereichen (der im Plangebiet liegende Teil des Geländes der Engelbartschen Mühle ist in Gemeindebesitz).

Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt als Allgemeines Wohngebiet und entlang der Mühlenstraße als Mischgebiet. Die Festsetzungen entsprechen im wesentlichen den Zielvorgaben des Rahmenplanes, der zur Belebung der Ortsmitte entlang der Mühlenstraße - da noch zum Kernbereich gehörig - Wohn- und gewerbliche Nutzung und die übrigen Flächen für zentrales Wohnen vorsieht. Gleichzeitig soll das Wohnen so organisiert werden, daß es einen Übergang zwischen dem verdichteten Zentrumsbereich und der freien Landschaft darstellt ("Wohnen im Park").

II. RAHMENBEDINGUNGEN

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus den Teilbereichen A und B zusammen. Der Teilbereich B sichert die naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (hier Ersatzmaßnahmen) planungsrechtlich ab.

Teilbereich A liegt im Ort Ganderkesee nördlich der Straße "Neddenhüsen" und östlich der Mühlenstraße. Er umfaßt eine Fläche von ca. 3,4 ha der Flur und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 52/2; 52/4; 60; 63/8; 66/7 und tlw. 70/7.
- Im Westen durch den Verlauf der Mühlenstraße (östliche Grundstücksgrenze).
- Im Süden durch die Planstraße A des angrenzenden B-Planes Nr. 143.
- Im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 284 und 276/1.

Der Teilbereich B liegt im Süden der Gemeinde Ganderkesee in der Flur 48 "Das Moor" und umfaßt einen Teilbereich des Flurstückes 239/41 (s. textliche Festsetzung Nr. 1).

Die genauen Umgrenzungen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Teilbereich A) und dem Übersichtsplan (Teilbereich B) zu entnehmen. Die Lage der Plangebiete wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung deutlich.

2. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Für die Gemeinde Ganderkesee besteht seit 1978 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplanbereich wurde durch die 41. Flächennutzungsplanänderung geändert. Aus den geänderten Darstellungen wurde der Bebauungsplan Nr. 155 - Ganderkesee entwickelt.

Der Geltungsbereich des Teilgebietes B wird gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die 0,64 ha große Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Festsetzung gemäß § 9 [1], Nr. 20 BauGB geht grundsätzlich keine Nutzungsänderung der Fläche einher. Der Gemeinde ist jedoch bewußt, daß mit der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen eine ökologische Aufwertung der Fläche stattfindet, die langfristig eine landwirtschaftliche Nutzung ausschließen wird. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme und in Anbetracht dessen, daß die Fläche seit geraumer Zeit keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr unterliegt, kann auf eine Anpassung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

verzichtet werden. Überdies trifft der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee keine differenzierten Darstellungen für den Außenbereich. Es ist daraus aber nicht zu folgern, daß all diese Flächen ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Im weitesten Sinne kann demnach die Festsetzung des Bebauungsplanes im Teilbereich B als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bezeichnet werden.

3. Angrenzende Bebauungspläne

An den Teilbereich A grenzt südlich an den Planbereich der Bebauungsplan Nr. 143 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet an. Er umfaßt den Bereich des ehemaligen Mühlengeländes.

Nördlich soll der Bebauungsplan Nr. 163 angrenzen, der sich zur Zeit in Aufstellung befindet.

Am Teilbereich B grenzen keine Bebauungspläne an.

III. ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME (TEILBEREICH A)

1. Naturräumliche Gegebenheiten

1.1 Naturräumliche Einordnung

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Ganderkeseer Geest, welche den nordöstlichen Vorsprung der Delmenhorster Geest umfaßt.

Das flachwellige Geschiebelehmplateau wird von einer - in Mächtigkeiten wechselnden - Decksandschicht überlagert.¹

Geologie und Böden

Der Untergrund wird bestimmt durch pleistozäne Ablagerungen der Saale-Kaltzeit. Über Grundmoränenmaterial liegt eine sandig-kiesige glazifluviale Ablagerung, welche sich an der Niederung des Bachlaufes der Dumbbäke orientiert. Diese glazifluviatilen Ablagerungen nehmen den größten Teil des Untersuchungsgebietes ein.²

Auf dieser Geestfläche haben sich mäßig trockene bis frische, örtlich staunasse lehmige Sandböden entwickelt, die auf Lehm (durch das Grundmoränenmaterial im Untergrund) ausgebildet sind.

¹ Meisel, S.: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 56 Bremen, Institut für Landeskultur (Hg.), Bad Godesberg, 1962.

² Geologische Übersichtskarte 1:200 000, Blatt CC 3110 Bremerhaven, Hannover 1975.

An Bodentypen sind überwiegend Braunerden und Pseudogley-Braunerden anzutreffen; auf feuchteren Standorten können auch Pseudogleye verbreitet sein.³

Auf diesen Böden wird das landwirtschaftliche Ertragspotential mit einer mittleren Wertigkeit angegeben.⁴

In unmittelbarer Nähe des Bachlaufs außerhalb des Plangebietes sind Talauen ausgebildet, in denen z.T. Überflutungsgefahr gegeben ist. Hier konnten sich Auengleye, Anmoorgleye oder in Flußnähe auch Aueböden entwickeln, deren Ertragspotential für den Ackerbau mit gering, für die Grünlandnutzung mit mittleren Werten belegt wird.

Grund- und Oberflächengewässer

Entsprechend den geologischen Voraussetzungen sind auch die Grundwasserbereiche ausgerichtet. Während auf den Grundmoränenflächen infolge des lehmigen Bodens die Grundwasserneubildungsrate bei 100 bis 200 mm/a liegt und die Gefährdung als gering eingestuft wird, ist die Grundwasserneubildungsrate auf den glazifluviatilen Ablagerungen des Bachlaufes höher (200 bis 300 mm/a), jedoch ist die Gefährdung des Grundwassers wegen des sandig-kiesigen Milieus als hoch einzustufen.

Insgesamt herrschen ungünstige Grundwasserentnahmebedingungen vor, weil der Grundwasserleiter nur mittel bis gering durchlässig ist.⁵

Im Plangebiet selbst existieren keine Oberflächengewässer. In der näheren Umgebung ist die Dumbbäke das einzige Gewässer; diese entwässert zunächst in die Welse und diese in die Delme.

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation ohne Einflußnahme des Menschen wäre auf diesen Geestflächen ein Buchen-Traubeneichenwald, in feuchten Bereichen könnte sich auch ein Eichen-Hainbuchenwald ausbreiten.⁶

Während Wälder heute kaum noch anzutreffen sind, wird auf diesen Böden intensive Landwirtschaft betrieben.

³ Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Bodenkundliche Standortkarte 1:200 000, Blatt Oldenburg, Hannover 1977.

⁴ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200 000, Bodenkundliche Standortkarte - landwirtschaftliches Ertragspotential - Blatt CC 3110 Bremerhaven, Hannover 1979.

⁵ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200 000, Grundwasser - Grundlagen - Blatt CC 3110 Bremerhaven, Hannover 1979.

⁶ Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens, Landschaftsprogramm Niedersachsen 1978, Hannover.

1.2 Biototypen und Nutzungen

Grünland

Das einer mittleren Nutzungsintensität unterliegende Grünland wird im Plangebiet überwiegend als Weide genutzt. Lediglich die zum Bereich der alten Mühle gehörende Grünlandfläche wird nicht als Weide, sondern als gewerblicher Freiraum genutzt.

Die bestandsbildenden Arten sind *Lolium perenne*, *Poa pratensis*, *Dactylis glomerata*, *Taraxacum officinalis* etc.

Im Arteninventar unterscheiden sich die beiden Grünlandbereiche kaum, jedoch ist die gewerblich genutzte Grünlandfläche kurzrasiger und lückiger.

Allgemein sind Grünlandbereiche wichtige Lebensräume von verschiedenen Tiergruppen. Die Bedeutung einer solchen Fläche steigt mit abnehmendem Intensitätsgrad, welcher auch wesentlich durch die Artenzusammensetzung (Anteil Gräser : Kräuter) nachvollziehbar wird.

Im Plangebiet wird die Lebensraumbedeutung der Grünlandflächen jedoch durch die umgebende, geschlossene Siedlungsstruktur stark eingeschränkt.

Acker

Südlich des Siedlungsrandes an der Straße "Am Glockenstein" wird eine Fläche noch ackerbaulich genutzt. Auf einer Ackerfläche ist mit einem erhöhten Einsatz von Spritz- und Düngemitteln zu rechnen und auch bezüglich der regelmäßigen Bearbeitung mit Bodenumbruch und Einsaat unterliegen sie einem sehr hohen Intensitäts- und Bewirtschaftungsgrad.

Somit sind die Ackerflächen für den Arten- und Biotopschutz nur von eingeschränkter Bedeutung. Darüber hinaus liegen die Flächen isoliert im besiedelten Raum, so daß sie auch für den Biotopverbund nicht als bedeutende Elemente angesehen werden können.

Obstgarten/Obstwiese

An der Mühlenstraße befindet sich im rückwärtigen Gartenbereich eine kleine Obstwiese, auf der ausschließlich Altbaumbestände verbreitet sind.

Obstwiesen haben, sofern sie keiner intensiven Bearbeitung unterliegen, eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und stellen ein wichtiges Bindeglied zwischen der freien Landschaft und dem Siedlungsbereich dar.

Obstwiesen sind Lebensraum für charakteristische Tierarten (Brutplatz, Nahrungsflächen und Schutzbiotop für Vögel, wichtige Bienenweiden etc.) und übernehmen auch andere bedeutende Funktionen im Ökosystem, wie z.B. als klimamildernde Strukturen, und stellen auch gliedernde und belebende Elemente der Landschaft dar.⁷

⁷ Der Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW (Hg), Schützt die Obstwiesen!, Düsseldorf, 1986.

Der Obstgarten des Untersuchungsgebietes entspricht nicht vollständig einer ökologisch wertvollen Obstwiese, da die Bestände sehr kleinräumig sind, aufgrund des Pflegezustandes einem Garten ähnlicher ist als einer Wiese und auch nicht von der Besiedlung zur umgebenden freien Landschaft überleitet, sondern relativ isoliert in der Wohnbebauung liegt.

Gärten

Der überwiegende Anteil der Gartenfläche wird als Ziergarten genutzt, wobei neben Rasenflächen Ziergehölze dominieren.

Diese Ziergehölze bilden auch vielfach die randliche Abgrenzung der Grundstücke, Hecken aus standortgerechten Gehölzen (beispielsweise Rotbuchen/*Fagus sylvatica*) sind weitaus seltener gepflanzt worden.

Ganz vereinzelt sind in den Gärten noch alte Obstbäume verbreitet, welche die ansonsten monoton wirkenden Gartenflächen auflockern und beleben.

Nutzgärten mit Gemüseanbau sind nur selten. Derartige Gärten sind aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes aufgrund der höheren Arten- und Strukturvielfalt weitaus bedeutender als Ziergartenanlagen.

Eine Gartenparzelle wird im rückwärtigen Bereich als Pferdekoppel/Reitplatz genutzt. Hier sind die Vegetationsstrukturen infolge intensiver Trittbefruchtungen stark zerstört.

Kleingehölze

In diesem, überwiegend landwirtschaftlich/gartenbaulich genutzten bzw. siedlungsmäßig erschlossenen Bereich sind Kleingehölze kaum anzutreffen. Lediglich auf den Privatgrundstücken sind Gehölze entweder linienförmig zur Grundstücksabgrenzung oder als Einzelbäume angepflanzt worden. In den Grünlandflächen des Plangebietes sind nur zwei Obstbäume am südöstlichen Plangebietsrand zu nennen.

1.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch die im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung ausgebildete Bebauung geprägt. Es herrschen Einfamilienhäuser mit umgebenden Ziergärten vor.

Während im Untersuchungsgebiet in Teilbereichen noch infolge landwirtschaftlicher Nutzung eine offene, landwirtschaftlich geprägte Struktur mit Ackerflächen und Grünlandbereichen vorherrscht, entstehen derzeit im südlichen angrenzenden Gebiet bereits neue Wohngebäude. Im östlichen Anschluß werden einzelne Parzellen noch von dem Gärtnereibetrieb bewirtschaftet, doch werden diese auch bereits durch jüngere Wohngebiete begrenzt.

1.4 Bewertung

Das Plangebiet wird von zwei Nutzungsformen dominiert; zum einen von der bereits bestehenden Besiedlung, zum anderen von der landwirtschaftlichen bzw. gartenbaulichen Nutzung.

Aus Sicht des Arten- und Naturschutzes sind diese Flächen nicht sehr bedeutend, während die vorhandenen überwiegend auf Privatgelände stockenden Gehölze zu schützen und zu entwickeln sind. Besonderes Augenmerk sollte in diesem Fall auf die Erhaltung der Obstwiese und die vereinzelt Obstbäume gelegt werden.

2. Siedlungs- und Verkehrsstruktur

Das Plangebiet weist eine für ortskernnahe Bereiche typisch gemischte Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf.

Insbesondere die Ostseite der Mühlenstraße wird durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Diese konzentriert sich überwiegend auf das Erdgeschoß. Die oberen Geschosse sind dem Wohnen vorbehalten. Bei den Betrieben handelt es sich um wohnverträgliche Nutzungen (Unterhaltungselektronik, Videothek, Farben und Lacke). Die Grundstücke weisen aufgrund der Vorhaltung von Kundenparkplätzen und Lieferzonen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Das Gelände der ehemaligen Engelbartschen Mühle an der östlichen Seite der Mühlenstraße weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Gebäude und Lagerhallen sind zwischenzeitlich abgerissen worden und mit der Realisierung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 143 ist bereits begonnen worden.

An der Kreuzung Mühlenstraße/Glockenweg entsteht zur Zeit ein neues Wohnhaus. Auch für den rückwärtigen Bereich ist die Genehmigung des Bauantrages für ein weiteres Wohnhaus bereits erfolgt.

Im Glockenweg überwiegt im übrigen die Wohnnutzung. Im Kreuzungsbereich der Straße "Glockenweg" und der Straße "Am Glockenstein" (nördlicher Abschnitt) befindet sich eine Zahnarztpraxis. Eine Möbeltischlerei und eine Bestattungsfirma begrenzen östlich den Geltungsbereich an der Straße "Am Glockenstein".

Beim Glockenweg handelt es sich um einen befestigten Erschließungsweg, der nur für Anlieger freigegeben ist.

Altablagerung im Planbereich

Auf dem ehemals gewerblich genutzten Bereich der Engelbartschen Mühle wurden Altablagerungen gefunden. Aufgrund einer historischen Recherche konnten die Altlastenverdachtsflächen ermittelt und abgegrenzt werden. Dabei stellten sich vier Untersuchungsbereiche als potentielle Kontaminationsareale heraus:

1. Dieseltankstelle im Nordbereich des Geländes,
2. Bereich der Schornsteinanlage der Dampfmaschine, durch deren Betrieb zwischen 1893 und 1945 sich in der Nähe des Kamins Belastungen des Bodens ergeben haben,
3. Maschinenhalle auf dem Nord-Westteil des Planbereichs,
4. Bauschuttauflage des alten Mühlengeländes.

Nach erfolgter Probeentnahme und Laboruntersuchungen kristallisierten sich die Untersuchungsareale im Bereich der Tankstelle und der Dampfmaschine als belastet heraus. Im Bereich der Tankstelle liegt eine Mineralölkontamination vor, die in den unteren Bodenschichten jedoch stark abnehmen. Im Bereich der Schornsteinanlage der Dampfmaschine ergaben sich durch die Verfeuerung von Kohle stark erhöhte Werte im Schwermetallbereich (Kupfer, Blei sowie Arsen) und bei den PAK's.

In den oben genannten Kontaminationsarealen (Nr. 1 und Nr. 2) besteht laut der Gefährdungsabschätzung durch verstärktes Auftreten von Kohlenwasserstoffen bzw. Schwermetallen und PAK's Sanierungsbedarf. Aufgrund der geologischen Situation besteht keine vorrangige Gefährdung des Schutzgutes Wasser (Grundwasserspiegel 5,7 m unter Geländeoberkante). Bedingt durch mögliche Umlagerungen bei den Bautätigkeiten können aber alle Schutzgüter (Luft, Boden, Wasser, Mensch) betroffen sein. Daher sind die festgelegten Sanierungsbereiche größer gefaßt als die eigentlich kontaminierten Bereiche.⁸

IV. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Gemäß § 1 [6] BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 155 werden insbesondere die folgenden Belange betroffen (vgl. § 1 [5] BauGB):

- Die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere hinsichtlich der Veränderung der natürlichen Lebensgrundlagen sind zu berücksichtigen.

⁸

s. Abbildung im Anhang

s. auch: Gefährdungsabschätzung des Altstandortes "Mühle Engelbart/Ganderkesee", historische Recherche, Erfassung und Erkundung, Gemeinde Ganderkesee, 1994.

- Hinsichtlich der festgestellten Altablagerungen sind Maßnahmen zum Schutz der Güter Luft, Boden, Wasser sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten.
- Schadloße Beseitigung des Oberflächenwassers.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 ist der dringende Wohnraumbedarf in der Gemeinde Ganderkesee und das Ziel, die Innenentwicklung des Hauptortes entsprechend dem Rahmenplan konsequent weiterzuverfolgen. In den folgenden Abschnitten werden die bislang vorliegenden Informationen über die oben genannten Belange erläutert und miteinander abgestimmt. Eine umfassende und abschließende Abwägung durch die Gemeinde Ganderkesee kann jedoch erst nach Durchführung der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen, indem deren Anregungen und Bedenken ausgewertet und gewichtet werden.

1. Eingriffsregelung nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz

Die gesetzlichen Grundlagen der Landschaftspflege sind im Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) festgesetzt.

In § 1 NNatG sind die Ziele des Naturschutzes und Landschaftspflege definiert:

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Nutzbarkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Die gesetzlichen Grundlagen zur Beurteilung und Regelung von Eingriffen werden in den §§ 7 ff. NNatG formuliert, wobei als Eingriff im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, angesehen werden.

Als Grundsatz gilt, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden darf (Vermeidungsprinzip).

Der Verursacher eines Eingriffs ist weiterhin dazu verpflichtet, den Eingriff entsprechend den gegebenen Möglichkeiten auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen).

Reichen diese Maßnahmen nicht aus und bleiben erhebliche Beeinträchtigungen zurück, so ist der Eingriff unzulässig, wenn bei Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen.

Ist der Eingriff nach Abwägung aller Belange zulässig und reichen die Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation nicht aus, so müssen die zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden (Ersatzmaßnahmen).

Im folgenden wird für die Eingriffsregelung, neben der Beschreibung des momentanen Zustandes von Natur und Landschaft, auch der Eingriff mit den zu erwartenden Auswirkungen aufgezeigt und die Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation dargestellt.

1.1. Darstellung von potentiellen Eingriffen und Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Realisierung des Bebauungsgebietes geht eine Veränderung von Grundflächen einher, die als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu werten sind.

Insgesamt ist eine Fläche von ca. 3,4 ha betroffen. Nach Stand der bisherigen Planung soll hier überwiegend Wohnbebauung entstehen, mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Die gemischten Bauflächen mit einer GRZ von 0,6 betreffen überwiegend den Bestand. Die Grundstücke werden durch bestehende und zum Teil neu geplante Straßen erschlossen, die eine Versiegelung von 1750 m ausmachen. Als private Grünfläche sind 4.600 m vorgesehen.

Die Durchgrünung des Bebauungsgebietes mit standortgerechten Gehölzen (Straßenbäumen) wird festgelegt.

Naturhaushalt

Mit der Strukturveränderung ehemals landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzter Flächen in private Einzelgrundstücke mit Wohnbebauung sind vielfältige Veränderungen im Naturhaushalt und im Landschaftsbild verbunden.

Veränderung und Beseitigung von Lebensräumen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt neben bereits besiedelten Flächen auch offene, landwirtschaftlich z.T. intensiv genutzte Bereiche. Obwohl der Versiegelungsgrad nicht sehr hoch sein wird (GRZ 0,4), gehen versiegelte Flächen als Standorte für Flora und Fauna verloren und belebter Oberboden wird beseitigt.

Den wesentlichsten Eingriff stellt der Verlust der Grünlandbereiche dar. Neben der Versiegelung durch Verkehrsflächen und Wohnbebauung ist die Umwandlung der Grünlandbereiche in Ziergärten eine weitere Zerstörung der bisherigen Funktionen und Werte.

Boden

Auch bezüglich des Bodens - speziell der Biocönosen und natürlichen Entwicklungsprozesse - stellt die Versiegelung den gravierendsten Eingriff dar. Durch die Versiegelung des Bodens wird auch die Voraussetzung jeglichen Pflanzenwachstums zerstört, der Bodenwasserhaushalt wird beeinträchtigt und auch der Boden-Luft-Austausch wird beeinträchtigt, so daß der Boden sowohl seine Funktion als Lebensraum als auch Versickerungs- und Verdunstungsmedium verliert.

Wasser

Aufgrund des zu erwartenden relativ geringen Versiegelungsgrades ist nicht mit einer stark erhöhten Ansammlung von Oberflächenwasser zu rechnen. Ein Großteil des anfallenden Wassers kann auf der Fläche versickert werden.

Grundwasserabsenkungen sind nicht grundsätzlich zu befürchten.

Emissionen

Durch die Bautätigkeit und später durch den Straßenverkehr sind Lärm- und Staubemissionen nicht zu verhindern.

Weitere Beeinträchtigungen durch Eintrag von Schadstoffen, beispielsweise durch Reifenabrieb, sind bei der nur geringen Verkehrsauslastung zu vernachlässigen.

Landschaftsbild

Allgemein werden im Gebiet zukünftig siedlungstypische Aspekte überwiegen.

Während sich das Landschafts- bzw. Ortsbild im nördlichen Plangebiet nicht wesentlich verändert, da hier bereits Siedlungsstrukturen vorherrschen, ändert sich das Bild im südlichen Abschnitt von einer freien, überschaubaren Landschaft ohne gliedernde Elemente in ein Wohngebiet mit lockerer Einzelbebauung. Der sich daran anschließende, südliche Bereich wird derzeit bebaut, so daß auch hier keine offenen Sichtbeziehungen zur freien Landschaft mehr bestehen, zumal auch an der Straße "Neddenhüsen" bereits ältere Wohnhäuser angesiedelt sind.

1.2 Eingriffsregelung

Vermeidung

Nach der Vorgabe des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes darf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Dieser Vorgabe wird durch folgende Vermeidungsaspekte gefolgt:

- Als vordringliche Vermeidung von Beeinträchtigungen ist hier die Auswahl der Fläche zu nennen. Es handelt sich um eine innerörtliche Fläche, die bereits von Siedlungsstrukturen umgeben ist und auch die südliche Anschlußfläche ist bereits bauleitplanerisch als Wohngebiet abgesichert. Somit wird auf eine vorbelastete Fläche zurückgegriffen, die zudem keine bedeutenden, nicht regenerbaren und schutzwürdigen Biotope beinhaltet. Weiter ist der Zugang zur freien Landschaft durch die bestehende Bebauung nicht mehr gewährleistet.
- Aufgrund der Festlegung der Versiegelungsgrade, die in den Wohngebieten mit der GRZ von 0,4 angegeben ist, und der Entsiegelung im Bereich der alten Mühle ist von der Möglichkeit der Versickerung innerhalb des Plangebietes auszugehen, so daß die gravierenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermieden werden können.
- Die erhaltenswerten Obstbäume im östlichen Plangebiet können durch die Ausweisung einer Grünfläche gesichert werden.

Ebenfalls als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme ist die Gestaltung der privaten Grünfläche im südlichen Plangebiet zu werten. Sie ist so anzulegen, daß die mit der Realisierung verbundenen Wert- und Funktionsverluste des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zumindest minimiert werden können. So sollten zur Gliederung und Auflockerung sowohl Gehölzgruppen in der Fläche als auch randlich im Übergang zu dem sich südlich anschließenden Bebauungsplangebiet angelegt werden. Diese Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollte so gestaltet werden, daß im Pflanzabstand von 10 bis 15 m großkronige, standortgerechte Gehölze (Stammumfang 16/18) gepflanzt werden. In den Zwischenräumen der Bäume bzw. der Baumreihe vorgelagert werden sollte eine zweireihige, versetzt gepflanzte Laubgehölzhecke (Pflanzabstand ca. 1 m) aus standortgerechten Sträuchern, wie Rotbuche, Hainbuche, Schlehe, Eberesche, Feldahorn und Pfaffenhütchen.

Neben der Gehölzanpflanzung sind die verbleibenden Freiflächen als Rasenflächen zu nutzen. Dabei sind Einsaatmischungen mit einem Anteil von ca. 3 g/m aus Blütenpflanzen zu verwenden und dauerhaft zu pflegen. Die Pflege der Freiflächen sollte den Verzicht von Spritz- und Düngemitteln beinhalten.

Folgende Gehölzarten sollten als Pflanzmaterial Verwendung finden:

Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Haselnuß	Corylus avellana

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europeae</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Neben der flächigen Ausweisung von Grünflächen sollten zur inneren Gestaltung die Grundstückspartellen mit lebenden Hecken abgegrenzt werden. Zudem sind innerhalb der Gärten hochstämmige, standortgerechte Bäume zu pflanzen, wobei neben den o.g. Arten auch heimische Obstbaumsorten verwendet werden sollten.

Im Abstand von etwa 10 m sollten die anzulegenden Wohnstraßen mit hochstämmigen Straßenbäumen gegliedert werden, als Art ist hier insbesondere die Winter-Linde (*Tilia cordata*) zu verwenden.

Diese randliche als auch die innergebietliche Gestaltung der Fläche insbesondere durch die Gehölzanpflanzungen dienen nicht nur der Gliederung der Fläche, sondern auch der Aufwertung des Landschaftsbildes. Darüber hinaus erhöhen diese Maßnahmen auch die Lebens- und Nahrungsraumausstattung für Tierarten des Siedlungsgebietes.

Aufgrund der städtebaulichen Konzeption sind innergebietliche Ausgleichsflächen nicht umzusetzen. Die privaten Grünflächen sind als notwendige wohnungsnahe, nutzbare Freiräume der Punkthäuser (Mehrfamilienhäuser) zu werten. Sie erfahren durch die beschriebenen Maßnahmen hinsichtlich der bestehenden Nutzung (Grünlandfläche) keine qualitative Aufwertung. Es wird aber ein anderer Biotoptyp geschaffen, der von seiner ökologischen Wertigkeit als gleichrangig einzustufen ist.

Ersatz (Teilbereich B)

Von der Gemeinde Ganderkesee kann zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen, die sich aus der Realisierung des Teilbereiches A des Bebauungsplanes Nr. 155 ergeben, eine Fläche zur Verfügung gestellt werden.

Die Fläche liegt im Bereich der Delmenhorster Geest südwestlich des Ortskernes von Ganderkesee in der Flur 48 auf dem Flurstück 239/41.

Die Fläche wird derzeit nicht genutzt und es hat sich - aufgrund der hohen Wasserstände und des Stickstoffeintrages - ein Dominanzbestand der Flatterbinse (*Juncus effusus*) entwickelt. Darüber hinaus treten kaum begleitend Arten auf. Im nördlichen Anschluß an die Ersatzfläche (vgl. Übersichtsplan im Anhang) befindet sich ein Naturdenkmal. Die übrigen, angrenzenden Flächen unterliegen der Grünlandnutzung (Portionsbeweidung) mittlerer Bewirtschaftungsintensität.

Auf dieser Fläche, die von Flatterbinsen geprägt wird, ist durch gezielte Maßnahmen eine Steigerung der Struktur- und Biotopvielfalt zu erreichen. Ziel ist, den derzeitigen Bestand in einen artenreichen, den Standortverhältnissen des Moorbereiches entsprechenden Vegetationsbestand umzuwandeln. Dazu sind biotopgestaltende Maßnahmen notwendig. So sollte der Oberboden um ca. 0,4 m abgetragen werden, um die Ausgangssituation für die Entwicklung einer moortypischen Vegetation zu schaffen. Eine Initialpflanzung von Moorarten ist nicht notwendig, da standorttypische Arten im

angrenzenden Naturdenkmal vorkommen und bei entsprechenden Standortbedingungen von einer Ausdehnung der Arten ausgegangen werden kann.

Einer Nutzung bzw. Pflege sollte diese Fläche nicht unterliegen, jedoch sollte eventuell sukzessiv aufkommendes Weidengebüsch oder Birkenaufwuchs entnommen werden.

Zum Schutz vor indirekten Beeinträchtigungen und zur Ergänzung und Steigerung der Biotopvielfalt und -wertigkeit ist im Anschluß an den abgeschobenen Bereich (derzeit als Grünland genutzte Fläche) die Entwicklung eines extensiv zu nutzenden bzw. aufgelassenen Saumes durchzuführen. Es bedarf hier keiner biotopgestaltenden Maßnahmen, da der Bereich derzeit als Grünland genutzt wird und somit sich sukzessiv ein feuchtegeprägter, aus standortgerechten Arten aufgebauter Vegetationsstand entwickeln kann.

Zuordnung der Ersatzmaßnahme zu den Grundstücksflächen (§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Der § 8a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz eröffnet ergänzend zu § 9 BauGB die Möglichkeit, Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich eines Bebauungsplans - d. h. außerhalb der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind - diesen Flächen zuzuordnen. Diese Zuordnungsmöglichkeit im Sinne einer Kann-Bestimmung ist für den weiteren Vollzug dieser Festsetzungen von Bedeutung. Sie soll sicherstellen, daß innerhalb des Plangebiets ein großräumiger Zusammenhang zwischen Festsetzungen für Eingriffe (z. B. Bauvorhaben) und Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglich ist. Größere, zusammenhängende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können so mehreren festgesetzten Flächen mit Eingriffsfolgen zugeordnet werden (sog. Sammel-Ausgleichs- oder -Ersatzmaßnahmen). Aus der auf Einzelvorhaben bezogenen Betrachtungsweise der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird der Gemeinde auf diese Weise die Möglichkeit eröffnet, ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Planbereich auch hinsichtlich der Zuordnung von Flächen mit Eingriffsfolgen und Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Aus der gewählten Form der Vorschrift (Kann-Regelung) ist zu folgern, daß ihre Anwendung oder Nicht-Anwendung regelmäßig keine Auswirkungen auf die planerische Abwägung und deren Ergebnis haben soll. Ist die Realisierung der Maßnahmen auf andere Weise gesichert, z. B. durch einen Folgekostenvertrag nach § 6 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG, bedarf es einer solchen Zuordnungs-Festsetzung nicht.

Die Zuordnung erfolgt durch textliche Festsetzungen, indem bestimmt wird, in welchem Maße Ersatzmaßnahmen zum Ersatz von den zu erwartenden Eingriffen (z.B. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen) dienen sollen.

Diese Zuordnung hat den Grundsatz der Gleichbehandlung vergleichbarer Sachverhalte zu beachten. Das bedeutet u. a.:

- Es sind alle Flächen im Plangebiet einzubeziehen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für die der im Plangebiet generell angestrebte Grad an Ausgleich oder Ersatz nicht annähernd durch entsprechende Festsetzungen auf den Flächen selbst oder auf sonstige Weise (z. B. im Rahmen eines Folgekostenvertrages) gesichert ist.
- Zu den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gehören neben den Bauflächen z. B. auch die Verkehrsflächen und die Flächen für Nebenanlagen, wie Stellplätze und Garagen. Dabei sind die Flächen für Nebenanlagen wie Bauflächen zu behandeln. Bei den örtlichen Verkehrsflächen bedarf es keiner Zuordnung, da die Erstellung nach § 123 Abs. 1 BauGB Aufgabe der Gemeinde ist.

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Zuordnung der Flächen unterschiedliche Verteilungsmaßstäbe vor. Die Gemeinde Ganderkesee hat unter Anwendung des § 8a Abs. 4 S. 2 BNatSchG für den Bebauungsplan Nr. 155 als Verteilungsmaßstab zur Bestimmung der erstattungsfähigen Kosten die zulässige Grundfläche bestimmt. Die Baugebietsbereiche (Teilbereich A), in denen ein Eingriff zu erwarten ist, weisen eine Grundflächenzahl von 0,4 auf. Berücksichtigt werden bei der Betrachtung die Baugebietsbereiche WA¹, WA² und WA⁴. Es wird von einer möglichen maximalen Versiegelung von 60% in den Wohngebieten ausgegangen. Bei den Straßenflächen wird eine maximale Versiegelung von 90% veranschlagt. Die restliche Fläche (10%) wird für Grünmaßnahmen vorgehalten. Die übrigen Bereiche werden, da es sich im wesentlichen um die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes handelt, in der nachfolgenden Betrachtung nicht berücksichtigt. Der Baugebietsbereich MI⁴ wird, da es sich um eine versiegelte Fläche handelt und damit nicht um ein "Eingriffsgrundstück", nicht mitbetrachtet.

Berechnungsgrundlage:

Nutzungen	Fläche (m)	max. Versiegelung	Proz. Anteil
Eingriffsflächen:			
Wohngebiete	8.620	5.172	74,8%
davon: WA ¹	3.740	2.244	32,5%
WA ²	2.805	1.683	24,3%
WA ⁴	2.075	1.245	18,0%
Verkehrsfläche	1.940	1.746	25,2%
Gesamt	10.560	6.918	100%

Zur Kompensation des Eingriffs für die Verkehrsfläche werden 25,2% der Ersatzflächen benötigt. Entsprechend § 8a [1], S. 4 BNatSchG erfolgt eine Zuordnung der Ersatzmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken nach folgendem Schlüssel:

- Die Kompensationmaßnahmen der Ersatzfläche (Teilbereich B) werden zu 32,5% dem Eingriff im Baugebietsbereich WA¹ zugeordnet.
- Die Kompensationmaßnahmen der Ersatzfläche (Teilbereich B) werden zu 24,3% dem Eingriff im Baugebietsbereich WA² zugeordnet.
- Die Kompensationmaßnahmen der Ersatzfläche (Teilbereich B) werden zu 18,0% dem Eingriff im Baugebietsbereich WA⁴ zugeordnet.

Die zu erstellenden Erschließungsflächen bedürfen keiner Zuordnung, da die Erstellung nach § 123 [1] BauGB Aufgabe der Gemeinde ist. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen dürfen aber nicht anderen Bauflächen zugeordnet werden.

1.3 Bilanzierung und Umfang der Kompensationsmaßnahmen

Mittels der o.g. Maßnahmen sollen die Folgen des Eingriffs kompensiert werden. Um nun Aussagen über das Ausmaß des Eingriffs treffen zu können und inwieweit dem Anspruch der Eingriffsregelung nachgekommen wurde (Vermeidung, Ausgleich und Ersatz), wird nach einem Bilanzierungskonzept der Zustand der Fläche vor dem Eingriff mit dem Zustand nach dem Eingriff unter Berücksichtigung einer 20- bis 25jährigen Regenerationszeit verglichen.

Dazu werden den betroffenen Biotopen Wertzahlen zugeordnet, die in Anlehnung an das Bewertungssystem von Kaule (1986)⁹ entwickelt wurden. Diese werden im folgenden kurz erläutert und durch die beispielhafte Benennung verschiedener Biotop des Untersuchungsraumes verdeutlicht.

Bewertungskriterien der Wertstufen:

Wertstufe 5	Naturschutzwürdige seltene Biotop, in dem seltene, gefährdete Tier- und Pflanzenarten vorkommen. Diese Flächen unterliegen aufgrund der flächigen Ausprägung oder der Ausbildung einer Pufferzone kaum Störungen durch Nutzungen oder Beeinträchtigungen von angrenzenden Flächen. - Im Gebiet nicht vorhanden -
Wertstufe 4	Schutzwürdige Bereiche mit hoher Artenvielfalt, die nur einer geringen oder extensiven Nutzung unterliegen. Sie besitzen eine besondere ökologische Ausgleichsfunktion innerhalb intensiv genutzter Bereiche. - Entwicklung eines Moorbereiches -
Wertstufe 3	Vorkommen standorttypischer Vegetation mit einem vielfältigen Artenspektrum. Aufgrund der Nutzungen mittlerer Bewirtschaftungsintensität kommen besonders seltene oder gefährdete Arten nicht vor. In Abhängigkeit von umliegender Nutzungsstruktur und -intensität hohes Entwicklungspotential. - Saumstrukturen -

⁹ Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1986.

Wertstufe 2	Nutzflächen mit häufig verbreiteter, konkurrenzstarker, jedoch standorttypischer Vegetation. Eine faunistische Bedeutung ist - mit Einschränkung - vorhanden. - Grünland -
Wertstufe 1	Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna eingeschränkt, Vorkommen sehr weniger, weit verbreiteter Arten. Aufgrund der sehr hohen Nutzungs- und/oder Pflegeintensität (z.B. Düngung, Pestizideinsatz etc.) kann von der Fläche eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes erfolgen. - Ackerfläche -
Wertstufe 0	In ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stark eingeschränkt. - Versiegelte Flächen -

Es muß jedoch beachtet werden, daß die komplexen Wirkungsgefüge eines Biotops keine vollständige Erfassung und Bewertung erlauben. Auch können die Biotoptypen nicht unabhängig voneinander bewertet werden, da sie oftmals ihren Wert für das Ökosystem durch die Wechselbeziehungen zueinander erhalten.

Daher sind die beschriebenen Bewertungsstufen lediglich als Orientierungshilfe zu verstehen, um Anhaltspunkte für die Größenordnung der im Zuge der Eingriffsregelung vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen zu erhalten.

Die Biotope werden nun aufgelistet und entsprechend der Größe und Biotopwertigkeit wird der Flächenwert ermittelt. So ergibt sich (durch die Berechnung Fläche x Wertstufe) eine Wertung der Fläche vor dem Eingriff. Nach dem gleichen Verfahren wird der Wert der Fläche nach Durchführung der Baumaßnahme einschließlich der Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Die Differenz der Wertigkeit vor und nach dem Eingriff zeigt den Umfang der nicht auf der Fläche auszugleichenden Maßnahmen.

Wertung der Fläche vor dem Eingriff

Nutzungen/Biototypen	Fläche (in m)	Wertung	Wertpunkte
TEILBEREICH A (Eingriffsfläche)			
Bestand (Gebäude, Stellplätze, Straßen, Freiflächen)	20.100		
davon: versiegelt 55%	11.055	0	0
Freiflächen 45%	9.045	1	9.045
Ackerfläche	5.150	1	5.150
Grünland	8.450	2	16.900
Obstgarten	500	2-3	1.250
TEILBEREICH B (Ersatzfläche)			
Flatterbinsenbestand	2.350	3	7.050
Grünland	4.050	2	8.100
	40.600		47.495

Wertung der Fläche nach dem Eingriff

Nutzungen/Biototypen	Fläche (in m)	Wertung	Wertpunkte
TEILBEREICH A (Eingriffsfläche)			
Bestand (Gebäude, Stellplätze, Straßen, Freiflächen)	19.040		
davon: versiegelt 55%	10.470	0	0
Freiflächen 45%	8.570	1	8.570
Wohngebiet (GRZ von 0,4)			
davon versiegelt	5.172	0	0
gärtnerisch gestaltet	3.448	1	3.448
Verkehrsfläche	1.940		
davon: versiegelt	1.746		
Verkehrsgrün	194	1	194
Grünfläche mit Einzelbäumen	3.700	2	7.400
Anlage einer Hecke	900	2-3	2.250
TEILBEREICH B (Ersatzfläche)			
Entwicklung eines Moorbereiches	3.250	4-5	14.625
Schaffung von Saumstrukturen	3.150	3-4	11.025
	40.600		47.512

Die Gegenüberstellung der Wertigkeit der Fläche vor dem Eingriff mit dem verbleibenden Wert nach Realisierung der Planung unter Berücksichtigung des Minimierungs-/Vermeidungsgebotes und Umsetzung der Ersatzmaßnahmen zeigt, daß der Eingriff vollständig kompensiert werden kann.

2. Schutz der Naturgüter und Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (Teilbereich A)

Gemäß § 1 [5] BauGB ist die Gemeinde gehalten, bei der Aufstellung von Bauleitplänen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

In den festgestellten Altablagerungen im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Engelbartschen Mühle im Teilbereich A konnten erhöhte Konzentrationen an Schwermetallen, Kohlenwasserstoffen und PAK's festgestellt werden. Als Beurteilungsmaß für das untersuchte Grundstück wurden die "Holländische Liste" von 1988 sowie die "Hamburger Liste" und die Grenzwertaussagen des Landkreises Oldenburg herangezogen. Nach diesen allgemein anerkannten Richtlinien zur Grenzwertbestimmung besteht grundsätzlich ein Handlungsbedarf.

Nach Einschätzung der Kontaminationssituation auf Grundlage der Analyseergebnisse wurden drei Kontaminationsbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des anstehenden Bebauungsplanes festgelegt. Die genaue Lage und Kennzeichnung der Flächen sind der Abbildung im Anhang zu entnehmen.

Kontaminationsareal Nr. I umfaßt den Bereich der ehemaligen Dieseltankstelle. Es ist eine Fläche von 4 x 10 m betroffen. Das bis zu 0,7 m abzutragende Boden-/Steinschuttgemisch ist in einer Bodenwaschanlage zu behandeln. Der abgewaschene Fein- und Mittelsand ist danach durch mikrobiellen Abbau der Mineralölkontamination auf einen Wert von unter 100 mg/kg Festmasse zu bringen. Die Ziegelanteile sind entsprechend der Analyseergebnisse nicht belastet und können somit als Recyclingmaterial verarbeitet werden.

Das Kontaminationsareal Nr. II ist eine Fläche von 2,5 x 2,5 m betroffen. Die Fläche umfaßt den Bereich der ehemaligen Schornsteinanlage bis zu einer Bodentiefe von 0,7 m. Ähnlich wie bei dem Areal Nr. I ist auch hier der Bodenaushub in einer Bodenwaschanlage zu behandeln. Die Auswaschungen müssen deponiert werden. Der nicht belastete Ziegelanteil kann als Recyclingmaterial verwendet werden.

Das Kontaminationsareal Nr. III besteht im wesentlichen aus einer Bauschuttauflage und umfaßt eine Fläche von 3850 m². Bei einer durchschnittlichen Tiefe von 0,4 m sind 1540 cbm entsprechend dem definierten Charakter gemäß der TA Abfall zu entsorgen.

Durch die Sanierung des Geländes, das unmittelbar an das Ortszentrum angrenzt, soll eine Wiedernutzung der Fläche als zukünftiger Wohnstandort erreicht werden.

3. Oberflächenentwässerung (Teilbereich A)

Nach dem vorliegenden Bodengutachten ist der anstehende Boden versickerungsfähig. Entsprechend soll das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser an Ort und Stelle auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Flächen wird mit Hilfe von Dränrohren unter dem Pflaster versickert. Die Straßeneinläufe werden in der Fahrbahnmitte angeordnet und dienen gleichzeitig als Kontrollschächte. Ein ähnliches Konzept wurde im benachbarten Bebauungsplan Nr. 143 geplant und zum Teil fertiggestellt.

Die Konzeption entspricht den gültigen ATV- und sonstigen Richtlinien und somit auch den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Empfohlen wird in den entsprechenden Richtlinien zwar eine Versickerung über die bewachsene Bodenzone im Seitenbereich, diese ist aber im vorliegenden Fall aus Platzmangel nicht möglich. Die Dränleitungen müssen entsprechend dimensioniert werden und sollen mit dem Dränsystem im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 143 vernetzt werden.

V. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Teilbereich A sind im wesentlichen den Zielvorgaben des Rahmenplanes zum Ortskern der Gemeinde Ganderkesee angepaßt. Die Zielsetzungen für den zu beplanenden Bereich lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Belegung der Ortskernmitte durch verdichtete Bauweisen und bei gleichzeitiger Erhaltung und Entwicklung der zur täglichen Versorgung notwendigen Geschäfte und Dienstleistungen im ortskernnahen Bereich,
- Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der Sicherung von nutzbaren Freiräumen zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität in Bereichen des Übergangs von verdichteten Siedlungsbereichen zur freien Landschaft.

Wichtige Gestaltungsmaßnahmen (Orts- und Landschaftsbildpflege) sollen attraktives Wohnen gewährleisten und zu einer Identifikation mit dem Gebiet führen. Außer diesen Maßnahmen sind zur weiteren Unterstützung der Realisierung des angestrebten Siedlungsbildes neben Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung weitere grundsätzliche, städtebauliche Festsetzungen in Form von "Örtlichen Bauvorschriften" erforderlich.

Für das Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für die einzelnen Bauflächen wurden differenzierte Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen, so daß mehrere Bauflächentypen betrachtet werden müssen:

Wohngebiete:

- WA¹: Das Allgemeine Wohngebiet WA¹ bezieht sich auf die neu zu bebauenden Bereiche westlich und östlich der geplanten Wohnstraße. Für diese Bereiche werden eine zwingend einzuhaltende Zweigeschossigkeit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Errichtet werden können Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise.
- WA²: Für das Allgemeine Wohngebiet WA² wird als Maß für die bauliche Nutzung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Entsprechend der zwingenden Dreigeschossigkeit wird eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Das räumliche Konzept des städtebaulichen Rahmenplanes der Gemeinde Ganderkesee sieht für den Bereich der Mühlenstraße im südlichen Abschnitt eine als 'Wohnen im Park' charakterisierte Punkthausbebauung vor. Die von Norden erschlossenen Gebäude liegen demnach in einem parkartig gestalteten Grünbereich, der z.T. auch öffentlich zugänglich sein soll. Durch diese Planungskonzeption soll die Voraussetzung geschaffen werden, daß ein Wohngebiet entsteht, das die Vorzüge der Zentrumsnähe mit der Lage im Grünen optimal vereint.

Entsprechend der gestalterischen Konzeption sollen hier Punkthäuser als städtebauliche Dominanten (Raumkanten) entstehen. Zur Gewährleistung der Realisierung der oben beschriebenen Planungsziele werden jeweils an den beiden zur Straße gewandten Seiten Baulinien festgesetzt.

- WA³ Für das Allgemeine Wohngebiet WA³ wird als Maß für die bauliche Nutzung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Errichtet werden können Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Zwei Vollgeschosse werden als Höchstmaß festgesetzt.
- WA⁴ Für das Allgemeine Wohngebiet WA⁴ wird als Maß für die bauliche Nutzung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Errichtet werden können Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Zwei Vollgeschosse werden zwingend vorgeschrieben.

Mischgebiete:

Nach dem städtebaulichen Rahmenplan für den Ortskern von Ganderkesee ist beabsichtigt, die bereits bestehenden, durch ein vielfältiges Nebeneinander von Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen geprägten Gebiete langfristig zu erhalten. Demzufolge werden die Baugebietsbereiche MI¹, MI², MI³, MI⁴ und MI⁵ als Mischgebiete festgesetzt, in denen Gewerbe und Wohnen gleichberechtigt zulässig sind. Außerdem sieht dieser Rahmenplan die Rathausstraße mit Verlängerung durch die Mühlenstraße als "Hauptgeschäftsachse" vor. Diesem Ziel wird insofern Rechnung getragen, als für die unmittelbar an die Mühlenstraße angrenzenden Grundstücke eine stärkere bauliche Ausnutzbarkeit festgesetzt wird als auf den rückwärtigen, der Mühlenstraße abgekehrten Grundstücksteilen bzw. Grundstücken. Hieraus resultieren folgende Festsetzungen:

- MI¹: Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,8
2 Vollgeschosse
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- MI²: Grundflächenzahl 0,4
2 Vollgeschosse
abweichende Bauweise
- MI³: Grundflächenzahl 0,6
Geschoßflächenzahl 1,0
2 Vollgeschosse
abweichende Bauweise
- MI⁴: Grundflächenzahl 0,6
Geschoßflächenzahl 1,0
tlw. 1 Vollgeschoß, tlw. 2 Vollgeschosse
offene Bauweise
- MI⁵: Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,8
2 Vollgeschosse
offene Bauweise

Teilbereich B:

Im Teilbereich B werden keine Baugebiete und damit keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**Teilbereich A:**

Die nachfolgenden örtlichen Gestaltungsvorschriften wurden aus dem Rahmenplan zur Ortskernsanierung abgeleitet.

Unter Berücksichtigung einer angemessenen Entwicklung des Ortsbildes der Gemeinde Ganderkesee sollten gerade in Bereichen der Ortskernrandlage einige typische Gestaltungsmerkmale Berücksichtigung finden. Zu diesen aus der bestehenden Bausubstanz ableitbaren Merkmalen gehören die Dachneigung und die Farbgebung der Gebäude.

In der Gemeinde Ganderkesee überwiegen als ortsübliche Dachformen Sattel- und Krüppelwalmdächer. Eine einheitliche Dachlandschaft ist aber nicht feststellbar. Grundsätzlich ist jedoch das Merkmal eines geneigten Daches als ortsbildtypisch er-

kennbar. Die Farbgebung der Dächer ist überwiegend in rot- bis rotbraunen Tönen gehalten.

Die Gemeinde Ganderkesee ist bemüht, das aufgezeigte bestehende städtebauliche Erscheinungsbild in den wesentlichen und wichtigen Bereichen der Ortslage zu sichern. In dem Bebauungsplan Nr. 155, dessen Planbereich sich in der Ortskernrandlage befindet, werden einzelne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen, die dieser Anforderung Rechnung tragen sollen.

Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und -neigung sowie zur zulässigen Farbgebung der Dächer erlassen, die zum einen die bestehende, z.T. historische Bausubstanz der Gemeinde berücksichtigen und zum anderen gedeckte, regionstypische und landschaftsbildgerechte Farbtöne festsetzen. Damit wird ein harmonisches Einfügen der geplanten Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild bewirkt.

In der Gemeinde vorherrschend und für die Region typisch ist die Ausbildung von Dachdeckungen mit Pfannen in roter bis rotbrauner Farbgebung. Für das einheitliche Erscheinungsbild des Baugebietes, für seinen Zusammenhang mit den umgebenden Strukturen und für den Wirkungszusammenhang mit den Dachformen ist die Farbgebung von wesentlicher Bedeutung. Ausgenommen von dieser Vorschrift ist der Baugebietsbereich WA². In diesem Bereich sollen als städtebauliche Dominanten Punkthäuser entstehen, die sich bewußt von der übrigen Bebauung abheben sollen.

In dem mit WA¹ bezeichneten Gebiet sind Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig. Städtebaulich stellt sich der Umgebungsbereich als recht kleinstrukturiert dar, so daß die Errichtung von langgestreckten, ungegliederten Baukörpern in dem Gebiet als zu massiv empfunden werden muß. Es wird deshalb für diesen Bereich die Vorschrift erlassen, in den Hausgruppen bzw. Doppelhäuser vor- oder zurückspringende Versätze zu errichten. Dadurch werden die Baukörper gegliedert und passen sich vom Erscheinungsbild eher dem eines Einzelhauses an, welche den Umgebungsbereich prägen. Die Untergliederung dient demnach der besseren Einpassung in dem durch Einzelhauslagen geprägten Gebiet.

Die Vorschriften zur Traufhöhe und -ausbildung dienen ebenfalls zur Bildung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlung und der Einpassung in dem Umgebungsbereich.

Teilbereich B:

Im Teilbereich B werden keine Baugebiete festgesetzt und damit keine örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung erlassen.

2. Verkehrserschließung

Teilbereich A:

Das Plangebiet wird von der Mühlenstraße über die Planstraße A des Bebauungsplanes Nr. 143 erschlossen. Für die Erschließung der geplanten Neubebauung ist eine zentral gelegene Wohnstraße vorgesehen, die in einer Wendeanlage mit 22 m Durchmesser endet. Die Wendeanlage ist ausreichend bemessen, so daß für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge die Zufahrt problemlos ist. Die weitere interne Erschließung erfolgt über 3 m - 5 m breite Wohnwege. Hierbei handelt es sich um öffentliche Verkehrswege. Verbunden mit den Fuß- und Radwegen ist die Durchlässigkeit des Gebietes zwischen Mühlenstraße und der Straße "Am Glockenstein" für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet. Für den Kraftverkehr ist eine Durchfahrt nicht möglich.

Die übrigen, für die interne Erschließung notwendigen Zuwegungen erhalten zugunsten der Anlieger belastetes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Eine diesbezügliche funktionale Differenzierung wird durch die textlichen Festsetzungen bestimmt.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Wendeanlage Stellplätze vorgesehen. Da die konzipierten Zufahrtswege für die Entsorgungsfahrzeuge aufgrund der Abmessungen nicht zugänglich sind, werden Müllcontainer zentral im Bereich der Stellplatzanlage organisiert.

Weitere Gemeinschaftsstellplatzanlagen befinden sich jeweils zwischen den Punkthäusern. Sie werden durch den nördlich der Punkthäuser gelegenen Zufahrtsweg erschlossen.

Die Zuwegung über die Straße "Am Glockenstein" bleibt bestehen.

Teilbereich B:

Im Teilbereich B werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

3. Grünflächen, Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Teilbereich A:

Die private Grünfläche ist als Rasenfläche zu gestalten, in der randlich und innergebietslich Gehölzanpflanzung aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind. Zur Anlage und Pflege der Grünfläche und den zu verwendenden Gehölzarten vgl. Punkt IV. 1.2

Teilbereich B:

Der Teilbereich B wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um den in Teilbereich A zu erwartenden Eingriff in vollem Umfang kompensieren zu können (Ersatzfläche).

So ist neben den biotopgestaltenden Maßnahmen mit dem Ziel der Schaffung eines moortypischen Bereiches einschließlich der zu erwartenden Moorvegetation auch ein Saum (Sukzession der Grünlandfläche) zur Abpufferung des Kernbereiches anzulegen. Zur Gestaltung und Zielkonzeption vgl. Punkt IV. 1.2.

Spielplatz

Nach den Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes sind für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren und für Kinder im Alter von sechs bis zwölf Jahren Spielplätze anzulegen. Kleinkinderspielmöglichkeiten (für Kinder bis zu sechs Jahren) müssen im Rahmen des vorgesehenen Wohnungsbaues auf den Bauflächen derart geschaffen werden, daß sie den Kleinkindern ausreichend Bewegungsfreiheit bieten.

Aus der Bedarfsberechnung entsprechend dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz ergibt sich eine Spielplatzgröße von ca. 335 m. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestgröße beträgt 300 m.

Berechnungsgrundlage:

11.260 m	W-Baufläche mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 und 2% anzurechnender Fläche	180 m
2.805 m	W-Baufläche mit einer Geschoßflächenzahl von 1,2 und 2% anzurechnender Fläche	67,3 m
3.570 m davon 50% 1785 m	M-Baufläche mit einer Geschoßflächenzahl von 1,0 und 2% anzurechnender Fläche	35,7 m
4.960 m davon 50% 2.460 m	M-Baufläche mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 und 2% anzurechnender Fläche	39,7 m
3.000 m davon 50% 1.500 m	M-Baufläche mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 und 2% anzurechnender Fläche	12,0 m
		334,7 m

Der Ortskernrahmenplan der Gemeinde Ganderkesee schlägt für den gesamten Entwicklungsbereich zwischen der Straße "Am Glockenstein", der Mühlenstraße, der Straße "Neddenhüsen" und der Langen Straße eine zentral gelegene größere, parkartige öffentliche Grünfläche vor, die später auch Kindern ausreichende Spielmöglichkeiten bieten wird. Daher ist die Planung eines auf den Geltungsbereiches ausgerichteten Spielplatzes nicht erforderlich, weil dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder auf anderer Weise Rechnung getragen wird. Bis dahin bietet auch die verkehrsberuhigt auszubauende Planstraße - wenn auch in

eingeschränktem Maße - Spielmöglichkeiten für Kinder, da in diesem Bereich nach den Vorschriften der Straßenverkehrsordnung Kinderspiele überall erlaubt sind.

4. Ver- und Entsorgung

Teilbereich A

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung kann im Plangebiet in ausreichendem Maße entwickelt werden. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgt eine Abstimmung der Arbeiten mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluß an das bestehende Kanalnetz.

Das anfallende Oberflächenwasser soll zum größten Teil direkt versickert werden. Der Anteil der versiegelten Flächen ist deshalb möglichst gering zu halten. Im Punkt IV. 3 wird näher auf das Oberflächenentwässerungskonzept eingegangen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den zuständigen Träger, den Landkreis Oldenburg.

Auf dem ehemaligen Mühlengelände wurden Altablagerungen festgestellt. Zur Gefährdungsabschätzung wurde ein Gutachten erstellt. Art und Ausmaß der vorgefundenen Ablagerungen ergeben nach den allgemein anerkannten Richtlinien zur Grenzwertbestimmung einen Handlungsbedarf. Wie die einzelnen Areale entsprechend ihrer Beschaffenheit zu sanieren sind, wird unter dem Punkt IV. 2 erläutert.

In dem Bebauungsplan werden die kontaminierten Bereiche gemäß § 9 [5] Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Es wird zudem ein Hinweis aufgenommen, daß mit dem Vorhaben erst nach durchgeführter Sanierung begonnen werden darf.

Teilbereich B:

Zur Realisierung der Festsetzungen im Teilbereich B sind keine technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich.

Im Teilbereich B sind Altablagerungen nicht bekannt. Sollten sich bei der Umgestaltung der Fläche Hinweise auf Altablagerungen ergeben, so sind sie vorort näher zu erkunden und dem Landkreis ggf. anzuzeigen.

5. Textliche Festsetzungen

1. Der Geltungsbereich erstreckt sich neben dem in der Planzeichnung als Teilbereich A gekennzeichneten Bereich auch auf die Fläche des Teilbereichs B (s. Übersichtsplan). Die Fläche des Teilbereichs B umfaßt 6.400 m und liegt in dem Flurstück 239/41. Im Norden wird sie durch die südliche Grenze des Flurstücks 206/40 und im Nordosten durch die Grenzen des Flurstücks 205/41 begrenzt. Im Osten wird die Fläche durch die westliche Grenze des Flurstücks 216/41 begrenzt. Die südliche Grenze verläuft parallel zur südlichen Parzellengrenze des Flurstücks 239/41 in einem Abstand von 73 m. Die westliche Grenze verläuft parallel zur westlichen Parzellengrenze des Flurstücks 239/41 in einem Abstand von 23 m. Alle Flurstücksangaben beziehen sich auf die Flur 48 der Gemarkung Ganderkesee.
Die gesamte innerhalb des Geltungsbereichs des Teilbereichs B gelegene Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
2. Auf der im Teilbereich B gelegenen Fläche ist eine standortgerechte Moorfläche zu entwickeln.
3. Gemäß § 8a [1], S. 4 BNatSchG erfolgt eine Zuordnung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Teilbereich B unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Ziffer 2) zu Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (Eingriffsgrundstücke im Teilbereich A).
Die Kompensationsmaßnahmen der Ersatzfläche (Teilbereich B) werden zu 74,8% den Baugebietsbereichen WA¹, WA², und WA⁴ zugeordnet.
4. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
5. Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.
6. In den Allgemeinen Wohngebieten ist nur eine Einfahrt zu Stellplätzen und Garagen je Wohngebäude in einer Breite von 3,0 m und einer Zuwegung von max. 1,5 m zulässig. Bei der Zusammenlegung von Einfahrten mehrerer Gebäude ist eine Zuwegung von max. 4,0 m Breite zulässig.
7. Für die Erschließung der Grundstücke werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt.
GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger,
G 2: Gehrecht zugunsten der Anlieger
8. Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je eine zweireihige Laubgehölzhecke und alle 10 m ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen 1,0 m über den Erdboden, zu pflanzen und zu unterhalten (Artenliste der anzupflanzenden Bäume und Hecken, s. Begründungstext Kap. 1.2).

9. Auf den Gemeinschaftsstellplätzen ist jeweils pro fünf Stellplätze mindestens ein Laubbaum anzupflanzen, auf Dauer zu schützen, zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen. Bezüglich der Baumarten und -qualitäten siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.
10. Die festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb von 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

1. Dachform

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. In allen Baugebieten, außer im Baugebietsbereich WA², darf die Dachneigung der Gebäude nicht weniger als 20° und nicht mehr als 50° betragen. Im Baugebietsbereich WA² darf die Dachneigung nicht weniger als 20° und nicht mehr als 30° betragen. Von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben, Frontspieße und Krüppelwalme ausgenommen.

2. Dachdeckung

Für die Eindeckungen geneigter Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten und rotbraunen Farbtönen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind. Satz 1 gilt nicht im Baugebietsbereich WA². Ebenso sind Grasdächer, Solaranlagen, Wintergärten von Satz 1 ausgenommen.

3. Gebäudegliederung

In dem mit WA¹ gekennzeichneten Baugebietsbereich wird festgesetzt, daß die Hausgruppe mindestens zwei vor- oder zurückspringende Versätze von 75 cm Tiefe an den Traufseiten aufweisen muß. Hier hat alle 12 - 16 m ein Versatz zu erfolgen, der mindestens sechs Meter lang ist.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO gegenüber den Hauptbaukörpern um mindestens 75 cm zurückspringen.

4. Traufhöhe und -ausbildung

In den Allgemeinen Wohngebieten, außer in WA², wird folgende Traufhöhenbeschränkung festgesetzt:

Die Traufhöhe (Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) darf nicht weniger als 2,75 m, bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 4,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 7,0 m über Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Ausgenommen hiervon sind Dachgauben, Krüppelwalme und Frontspieße.

1. Gebäude, die im Baugebietsbereich WA² errichtet werden, müssen eine allseitig umlaufende Traufkante aufweisen (Dachausbildung, z.B. Zeltdach). Dachausbauten in den Dachflächenbereichen sind unzulässig.

7. Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Mit dem Vorhaben darf erst begonnen werden, wenn die Bodensanierung in den kontaminierten, nach § 9 [5], Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereichen abgeschlossen ist.

8. Städtebauliche Übersichtsdaten

Teilbereich A und B	
Wohngebiete	14.600 m
Mischgebiete	11.350 m
Verkehrsflächen	3.650 m
Private Grünflächen	4.600 m
Flächen für Maßnahmen zum Schutz.....	6.400 m
Gesamtfläche	39.800 m

9. Daten zum Verfahrensverlauf

11.07.1990	Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 155
13./14.08.1990	Bekanntmachung
21.08.1990 - 21.09.1990	Frühzeitige Bürgerbeteiligung
27.03.1995 - 10.04.1995	1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB i.V.m. § 2 [3] BauGB MaßnahmenG
05.04.1995	Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 [5] BauGB MaßnahmenG
25.05.1995 - 14.06.1995	Eingeschränkte Beteiligung nach § 13 [1] BauGB i.V.m. § 2 [7] BauGB MaßnahmenG
21.06.1995	Satzungsbeschluß

Aufgestellt und anerkannt

Ganderkesee, den

Bürgermeister

3 1. 7 95


Gemeindedirektor



ANHANG

Sanierungsbereiche
im B-Plan 155

Quelle: Gefährdungsabschätzung des
Altstandortes Mühle Engelbart

--- Grenzen der B-Pläne

--- Geltungsbereich

--- Grenzen der Oberflächen-
beschaffenheit

➔ Hauptwindrichtung

➤ Grundwasserstrom

Ⓜ Kontaminationsareale

Oberflächenbeschaffenheit

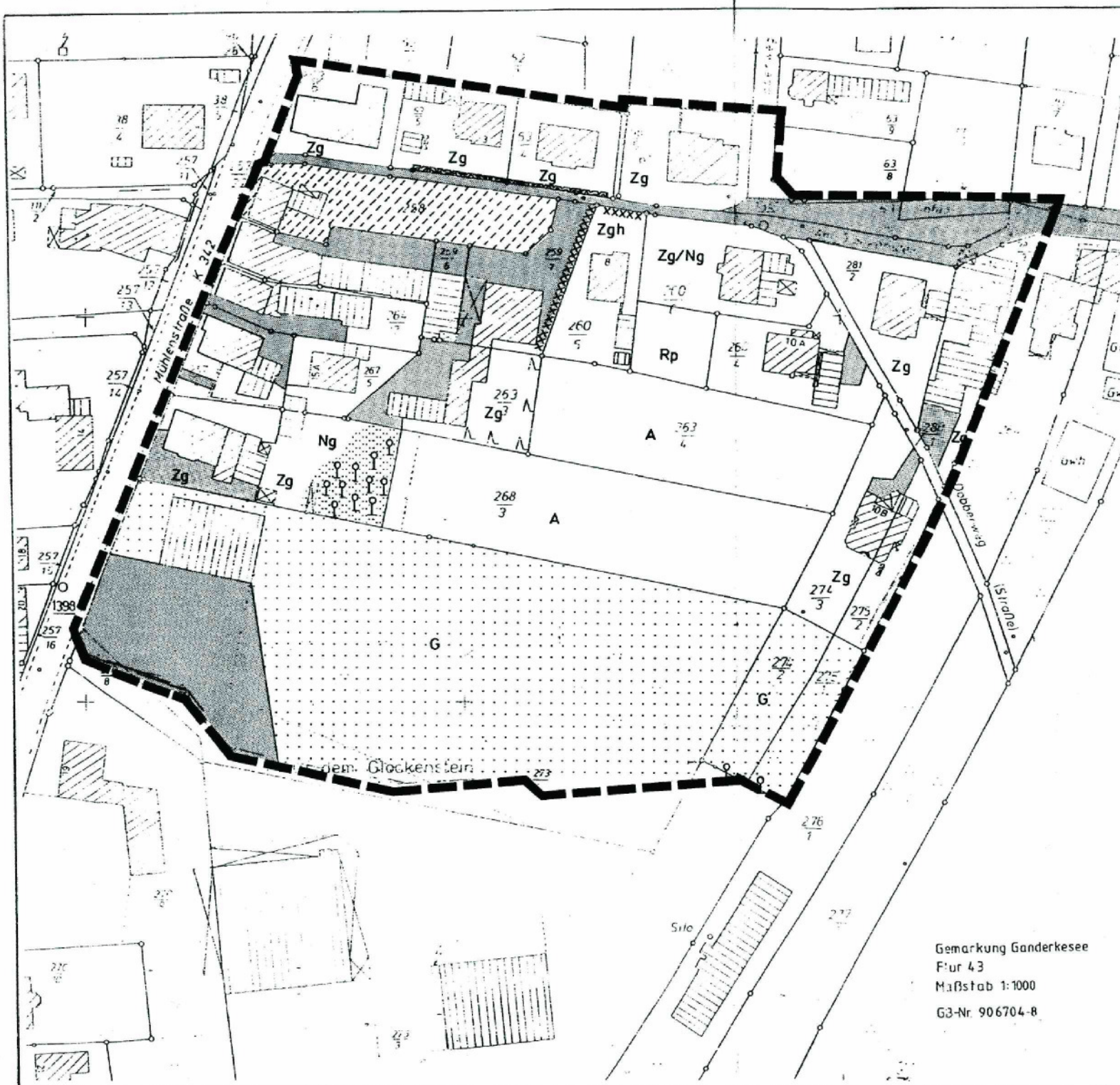
Grass

Schotterflächen

Betonsteinbefestigung

M 1: 500





Legende

- | | |
|---------|---------------------------------------|
| | A Acker |
| | G mesophiles Grünland |
| | Obstwiese |
| | vorhandene Gebäude |
| | dezeit neu bebaute Fläche |
| | Zier-/Nutzgärten |
| | Reitplatz |
| xxxxxxx | Ziergehölze |
| | Laubgehölzhecke |
| | Nadelbäume |
| | Obstbäume |
| | versiegelte Fläche (z.T. gepflastert) |
| | Abgrenzung des Plangebietes |

GEMEINDE GANDERKESEE Landkreis Oldenburg

Bestandsplan Natur und Landschaft
zum Bebauungsplan Nr.
155/Ganderkesee

Maßstab 1:1.000

Stand: Januar 1995

Gemarkung Ganderkesee
Flur 43
Maßstab 1:1000
G3-Nr. 906704-8

NWP Planungsgesellschaft mbH

Werk 0001 - Friedrich 0001 - 00000 Oldenburg

