

# Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 192

**Begründung**

**ORIGINAL**

September 2001



**NWP**

- Planungsgesellschaft mbH
- Escherweg 1
- Postfach 3867
- Telefon 0441/97 174 0
- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73

—

—



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN.....</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlagen.....	3
1.2	Planaufstellung .....	3
<b>2.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
2.1	Anlass und Ziele .....	3
2.2	Städtebauliches Konzept .....	4
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>4</b>
3.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
3.2	Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde .....	5
3.2.1	Flächennutzungsplan .....	5
3.2.2	Bebauungsplan Nr. 107 .....	5
3.2.3	Bebauungsplan Nr. 72 A .....	5
3.3	Ortsentwicklungskonzept Bookholzberg.....	6
<b>4.</b>	<b>ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME .....</b>	<b>6</b>
4.1	Natur und Landschaft.....	6
4.1.1	Aussagen übergeordneter Planungsebenen .....	6
4.1.2	Naturräumliche Gegebenheiten .....	6
4.1.3	Arten und Lebensgemeinschaft.....	7
4.1.4	Landschaftsbild .....	9
4.2	Nutzungsstruktur.....	9
4.3	Verkehrliche Anbindung .....	10
<b>5.</b>	<b>GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....</b>	<b>10</b>
5.1	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung .....	10
5.2	Belange der Landwirtschaft.....	10
5.3	Belange des Immissionsschutzes .....	11
5.4	Altlasten .....	11
5.5	Belange der Wasserwirtschaft.....	12
5.6	Belange von Natur und Landschaft .....	12
5.6.1	Auswirkungen .....	13



5.6.2	Vermeidung/Minimierung .....	13
5.6.3	Ausgleich .....	14
5.6.4	Interne Gestaltungsmaßnahmen.....	14
5.6.5	Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung.....	15
5.6.6	Externe Kompensationsmaßnahmen .....	16
5.7	Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung .....	20
<b>6.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>21</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen.....	21
6.3	Mindestgrundstücksgrößen.....	22
6.4	Grünordnerische Maßnahmen .....	22
6.5	Flächen zur Regelung der Oberflächenentwässerung.....	22
6.6	Verkehrsflächen .....	22
6.7	Spielplatzversorgung.....	23
6.8	Ver- und Entsorgung.....	23
6.9	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	24
<b>7.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>25</b>

#### **ANLAGEN:**

Städtebauliches Konzept

Bestandsplan Natur und Landschaft

Lageplan externe Ausgleichsfläche

Maßnahmenplan externe Ausgleichsfläche



## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 der Gemeinde Ganderkesee sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

### **1.2 Planaufstellung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.03.1999 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 192 gefasst.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 192 liegt im Ortsteil Bookholzberg der Gemeinde Ganderkesee südlich des Pappelweges und östlich des Ohlenbuschweges.

## **2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG**

### **2.1 Anlass und Ziele**

Die Gemeinde Ganderkesee hat die Absicht, zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteiles Bookholzberg eines neues Baugebiet zur Schaffung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Es besteht hier ein konkreter Bedarf nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Um diesen anstehenden Bedarf zeitnah zu decken, stehen Flächen östlich des Ohlenbuschweges und südlich des Pappelweges zur Verfügung. Es handelt sich um die hofnahen Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle im Eckbereich Pappelweg/Ohlenbuschweg. Bei den Freiflächen handelt es sich um Ackerflächen, die vom Eigentümer für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden. Durch eine Bebauung dieser Flächen können die südlich und westlich gelegenen vorhandenen Baugebiete arrondiert werden.

Im Rahmen eines Ortsentwicklungskonzeptes hat die Gemeinde nachgewiesen, dass aus städtebaulicher Sicht mehrere geeignete Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorhanden sind, eine zeitnahe Verfügbarkeit ist jedoch nur bei der o.g. Fläche gegeben. Der betreffenden Fläche wurde dafür im Ortsentwicklungskonzept im Rahmen der gemeindlichen Abwägung die erste Priorität zugeordnet.

Die ehemalige Hofstelle sowie ein bebautes Grundstück im Südwesten sollen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden. Die Freiflächen des letztgenannten Grundstücks werden in die städtebauliche Konzeption mit einbezogen.



## 2.2 Städtebauliches Konzept

Auf dem ehemaligen Hofgrundstück Ecke Pappelweg/Ohlenbuschweg sind keine Erweiterungen vorgesehen. Hier werden durch die planerische Beordnung lediglich die bestehenden Baukörper gesichert, wobei ein geringer Planungsspielraum für Anbauten eingeräumt wird. Die Hofgehölze bleiben erhalten.

Bei dem bebauten Grundstück im Südwesten wird ebenfalls der bauliche Bestand gesichert, ein Teil des Hausgartens wird als Baugrundstück in das städtebauliche Konzept mit einbezogen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über drei Anbindungen, um die Verkehre zu verteilen. Der Teilbereich, der der ehemaligen Hofstelle zugeordnet ist, wird durch eine Stichstraße über den Pappelweg erschlossen. Hier können ca. 6 Grundstücke entstehen. Die Grundstücksgößen für Einzelhausgrundstücke betragen ca. 600 bis 700 m<sup>2</sup>.

Die verbleibenden Flächen werden durch ein kombiniertes Ring- und Stichstraßensystem mit Plätzen an den Ohlenbuschweg, der zur Anlage eines Radweges in östlicher Richtung auf eine durchgegehende Parzellenbreite von 12 m verbreitert wird, angebunden. Die Stichstraßen sollen in privater Hand bleiben, die übrigen Verkehrsflächen werden öffentlich. Durch das Erschließungssystem werden mehrere innere Quartiere gebildet, eine Umsetzung in Bauabschnitten ist möglich. Nach dem städtebaulichen Konzept sind 38 Einzelhausgrundstücke in einer Größe von ca. 600 bis 740 m<sup>2</sup>, in Randbereichen auch bis zu ca. 1.100 m<sup>2</sup>, und 12 Doppelhausgrundstücke in einer Größe von ca. 350 bis 365 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Insgesamt stehen somit ca. 56 Baugrundstücke zur Verfügung. Für die Oberflächenentwässerung wird an der östlichen Plangebietsgrenze ein Regenrückhaltebecken hergestellt.

Die Rückhalteanlage wird in eine Rad- und Fußwegeverbindung integriert. An der östlichen Plangebietsgrenze wird ein Rad- und Fußweg hergestellt, der den Pappelweg sowohl mit dem Erschließungssystem im Plangebiet als auch mit dem Erschließungssystem des südlich angrenzenden Baugebietes verbindet. Des Weiteren werden zwei weitere Fußwege an der südlichen Plangebietsgrenze, ebenfalls zur Anbindung des südlichen Baugebietes, eingerichtet. Die fußläufige Durchlässigkeit des künftigen Baugebietes ist somit gesichert.

Entlang des Fußweges an der östlichen Plangebietsgrenze soll eine Abpflanzung zu den Baugrundstücken entstehen. Damit ist eine Einbindung der Bebauung zur freien Landschaft gesichert.

## 3. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

### 3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist ca. 5,3 ha groß und liegt im südöstlichen Bereich von Bookholzberg, südlich des Pappelwegs und östlich des Ohlenbuschweges.

Die Lage und die genaue Abgrenzung des Plangebietes innerhalb des Ortes bzw. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 192 können der Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.



### **3.2 Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde**

#### **3.2.1 Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Ganderkesee besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Die Flächen im Plangebiet sind derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Darstellung der Flächen an diesem Standort als Wohnbaufläche jedoch sinnvoll, da die angrenzenden Flächen im Westen und Süden mit Darstellung einer Wohnbaufläche arrondiert werden können. Aus den vorhandenen Wohnbauflächen wurden bereits Siedlungsgebiete zum Wohnen entwickelt, so dass Schaffung von Wohnbauflächen im direkten Anschluss zu einer Arrondierung der vorhandenen Siedlungsentwicklung führt.

Die Gemeinde Ganderkesee hat daher die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 192 kann sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

#### **3.2.2 Bebauungsplan Nr. 107**

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 107 grenzt südlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 192 an. Als Art der baulichen Nutzung sind hier Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 bis 0,5 begrenzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten. Es gilt die offene Bauweise, die Anzahl der Geschosse ist auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die überbaubaren Flächen sind überwiegend straßenbegleitend ausgewiesen.

Zur Erschließung des Gebietes sind öffentliche Verkehrsflächen (Sammelstraße mit Stichstraßen) festgesetzt. Das Erschließungssystem ist so angelegt, dass drei verkehrliche Anbindungen nach Norden bestehen und somit ein Anschluss an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 192 vorhanden ist. Des Weiteren sind an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 107 Erhaltungsgebote für Bäume festgesetzt.

Im mittleren östlichen Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Bolzplatz, Spielplatz und Parkanlage ausgewiesen.

#### **3.2.3 Bebauungsplan Nr. 72 A**

Das o.g. Bebauungsplangebiet liegt westlich des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 192. Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 ausgewiesen.

Für die verkehrliche Anbindung sind Stichstraßen als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 72 A befindet sich ein Kinderspielplatz.



### 3.3 Ortsentwicklungskonzept Bookholzberg

Die Gemeinde hat für den Ortsteil Bookholzberg ein Ortsentwicklungskonzept erstellt. Hierbei wurden mehrere Standorte für eine Wohnbauentwicklung untersucht und für geeignet befunden. Fünf Standorten wurde eine erste Priorität zugeordnet. Es handelt sich um drei Standorte im Nordosten des Ortsteiles, um einen Standort im Südwesten und den diese Planung betreffenden Standort im Südosten. Dieser Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 192 wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung aufgrund der Flächenverfügbarkeit die erste Priorität beigemessen.

## 4. ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

### 4.1 Natur und Landschaft

Die Bewertung des Gebietes beruht auf einer im Sommer 2000 durchgeführten Biotop-typenkartierung, die auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ 1994) erfolgte. Die Literatur zu den naturräumlichen Gegebenheiten ist jeweils angegeben.

#### 4.1.1 Aussagen übergeordneter Planungsebenen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- ☐ Wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften, Wertstufe 3: Kriterien teilweise erfüllt.
- ☐ Der östliche Bereich wird als Gebiet mit hohem Gehölzanteil für das Landschaftsbild hervorgehoben.
- ☐ das Plangebiet wird als entwicklungsschutzwürdiger Bereich mit einer hohen Schutzwürdigkeit (Stufe 3) zusammenfassend bewertet.

#### 4.1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt innerhalb der Delmenhorster Geest. In einer weiteren Unterteilung wird die Ganderkeseer Geest abgetrennt, die den nordöstlichen Vorsprung der Delmenhorster Geest darstellt. Im Norden schließt sich die Niederung der Wesermarsch an.

#### Boden

Die grundwasserferne, ebene bis flachwellige Geest wird in diesem Bereich durch mäßig trockene bis frische, lehmige Sandböden bestimmt, die im wesentlichen als Braunerden ausgebildet sind. Aufgrund des gemischtkörnigen, bindigen Bodens ist eine mittlere bis z.T. gute Tragfähigkeit gegeben, so daß Gründungen aller Art mit mittleren und z.T. auch höheren Sohlspannungen möglich sind.





Nördlich grenzt ein Gebiet mit Sand- und Kiesvorkommen an, der als nichtbindiger Boden auch eine gute Tragfähigkeit aufweist<sup>1</sup>.

#### Grundwasser

Die Grundwasserneubildung liegt mit über 100 bis 200 mm im Jahr im mittleren bis unteren Bereich, die Grundwassergleichen des oberen Hauptgrundwasserstockwerkes liegen bei etwa 5 m zu NN.

Aufgrund der Beschaffenheit der Sandböden und der Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Schichten ist die Grundwassergefährdung als gering einzustufen.<sup>2</sup>

#### Klima/Luft

Die regionale mittlere Niederschlagssumme im Jahr liegt etwa zwischen 650 mm und 700 mm; in der jahreszeitlichen Verteilung sind von Februar bis April die geringsten Niederschläge zu erwarten, während im Juli und August die höchsten Niederschläge im mehrjährigen Mittel auftreten.

Aufgrund des ozeanischen Einflusses sind gemäßigte Temperaturschwankungen gegeben. Bei einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8,5 °C liegt die mittlere Jahreschwankung der Lufttemperatur bei 16 °C. Vorherrschend sind südwestliche bis westliche Winde.<sup>3</sup>

### **4.1.3 Arten und Lebensgemeinschaft**

Als Biotoptypen werden die Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und Ausprägung zusammengefasst. Die Differenzierung der Biotoptypen erfolgt gemäß der Vorgaben des NLO.<sup>4</sup>

Die Ergebnisse der Kartierung sind im Anhang dargestellt.

#### Acker / Ackerbrache (A/Ab)

Die zentralen Flächen des Plangebietes werden als Ackerflächen (A) intensiv genutzt. Im Sommer 2000 wurde Mais angebaut.

Ackerflächen sind aufgrund der regelmäßigen Bearbeitung mit Umbruch und Einsaat, des Spritz- und Düngemiteleinsatzes nur von eingeschränktem Wert als Vegetationsstandort und Tier-Lebensraum. Vor allem wegen der bereits an zwei Seiten angrenzenden Bebauung ist dieser Ackerstandort als nur von eingeschränkter Wertigkeit innerhalb des Naturhaushaltes zu bewerten.

Die östliche Fläche ist nicht bestellt worden, so dass sich eine nährstoffreiche Brachvegetation entwickelt hat.

- 
- 1 Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000 Blatt Oldenburg, Hannover 1977  
Geowissenschaftliche Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000, Blatt CC 3110 Bremerhaven: Baugrund (1979).
  - 2 Geowissenschaftliche Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000, Blatt CC 3110 Bremerhaven: Grundwasser - Grundlagen (1979).
  - 3 Klima-Atlas Niedersachsen, Offenbach a. Main, 1994
  - 4 Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLO): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, September 1994

Neben vereinzelt Gräsern wie Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) kommen auch Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Melden (*Atriplex/Chenopodium*), Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) und Kratzdistel (*Cirsium arvense*) etc. vor. Vereinzelt kommt auch Knick-Fuchsschwanz als Feuchtezeiger bzw. als Flutrasenart vor.

Aufgrund der sukzessiv entstandenen Vegetationsschichtung ist dieser Bereich von höherem vegetationskundlichem und lebensraumtypischem Wert als die regelmäßig bearbeitete Ackerfläche. Aber aufgrund der noch jungen Entwicklung, der noch lückigen Vegetation und der Vorbelastungen durch die angrenzende intensive Nutzung und Bebauung ist die Fläche dennoch nur als 'weniger empfindlicher Bereich' einzustufen.

#### Gräben (FG)

Größere Gräben als halbnatürliche Entwässerungssysteme sind im unmittelbaren Plangebiet nicht ausgebildet. Zwischen den Nutzflächen verläuft ein kleinerer, überwiegend trockenfallender Entwässerungsgraben, der ein typisches Trapezprofil aufweist.

Bestimmt wird die Böschung durch eine nährstoffreiche Hochstaudenflur, die mit Brennnessel (*Urtica dioica*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gundermann (*Glechoma herderacea*), Weißklee (*Trifolium repens*) und Honiggras (*Holcus lanatus*) keine typische Gewässerbegleitflur aufweist. Lediglich das Vorkommen von Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*) deutet auf das feuchtere Milieu hin.

Insgesamt wird der Bestand ebenfalls als weniger empfindlicher Bereich herausgestellt.

#### Hofstelle (OD)

Der nordwestliche Teilbereich wird durch die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle bestimmt, die neben den Gebäuden (überwiegend Wohngebäude, Nebenanlagen als Garagen etc. genutzt) sowie Hof- und Gartenflächen auch umfangreiche Laubgehölzbestände umfasst.

Die gärtnerisch gestalteten Freiflächen werden entweder als Rasen oder als Staudenbeete genutzt. Auch Ziergehölze sind verbreitet. Rückwärtige Gartenflächen werden auch als Nutz- und junge Obstgärten bestellt.

Markant für die Hofstelle sind jedoch die umfangreichen Gehölzbestände, die vor allem im Nordwesten, Südwesten, Südosten und Osten die Hofstelle erfassen.

Hierbei handelt es sich überwiegend um Altbestände aus Stieleichen (*Quercus robur*), Buchen (*Fagus sylvatica*), Birken (*Betula pendula*), Linden (*Tilia spec.*) und Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) sowie Robinien (*Robinia pseudacacia*).

Im Unterwuchs kommt auch Stechpalme (*Ilex aquifolium*) vor. Der östliche Bestand wird wesentlich durch Hainbuchen (*Carpinus betulus*) bestimmt, es kommen aber auch Nadelgehölze wie Fichten und Lärchen vor. Dieser Bestand ist insgesamt inhomogener und jünger als die westlichen Bestände. Nördlich schließen sich alte Hofeichenbestände mit Stammumfängen bis zu 3,3 m an.

Diesen Laubgehölzen kommt sowohl innerhalb des Hofkomplexes als auch für die Umgebung eine hohe Bedeutung als Vegetationsstandort und als Lebens- und Rückzugsraum für verschiedene Tiergruppen des Siedlungsrandes zu.

### Sonstige Gehölze (HB, HWB)

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden - bis auf den Graben - nicht von weiteren Strukturen bestimmt. Jedoch wird der südliche Grundstücksrand und auch die nördliche Grundstücksfläche durch eine Wallhecke geprägt, auf der z.T. sehr alte und markante Eichen stehen. Während im Norden die Wallhecke einen dichten Baumbestand aufweist, ist die z.T. nur noch auf einem leichtem Wall ausgebildete, südliche Wallhecke von einzelnen Bäumen - aber sehr markanten Eichen - geprägt. Diese Wallhecke ist nach Norden noch um etwa 40 m verlängert.

Aufgrund des Alters und der Struktur sowie der naturraumtypischen Ausprägung ist der Bestand von sehr hohem Wert innerhalb des Raumes.

#### **4.1.4 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch zwei verschiedene Aspekte bestimmt. Das westliche und südliche Anschlußgebiet wird bereits als Wohngebiet genutzt, es herrschen siedlungstypische Strukturen mit Wohngebäuden, Nebenanlagen und umgebenden Nutz- und Ziergärten vor. Vor allem der Siedlungsrand im Süden wird durch eine alte Wallhecke, die noch ansatzweise vorhanden ist, zur derzeit noch offenen Agrarlandschaft begrenzt. Auch innerhalb des Siedlungsraumes sind noch vereinzelt alte, markante Laubbäume, vor allem Stieleichen, vorhanden, die das Ortsbild auflockern.

Demgegenüber präsentiert sich das unmittelbare Plangebiet noch als Teil einer bäuerlichen Agrarlandschaft mit Nutzflächen und der Hofstelle. Während die Nutzflächen als ausgeräumte und monotone Bereiche keiner landschaftsrelevanten Gliederung bzw. Kammerung unterliegen, ist die Hofstelle, die mittlerweile der Wohnnutzung dient, durch einen naturraum- und biotoptypischen Gehölzreichtum geprägt.

Im Westen schließt sich an das Plangebiet eine durch Grünland- und Ackerflächen geprägte Kulturlandschaft an, die aber nur noch teilweise typische Gliederungselemente aufweist.

In Bezug auf die Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe ist das unmittelbare Plangebiet in zwei Bereiche zu gliedern. Während die Ackerflächen als offene, ungegliederte und in der Regel intensiv genutzte Flächen eine geringe landschaftsästhetische Wertigkeit aufweisen, sind die gehölzreichen Strukturen der ehemaligen Hofstelle bezüglich dieser Kriterien insgesamt als hoch einzustufen.

#### **4.2 Nutzungsstruktur**

Im Plangebiet befinden sich zwei bebaute Grundstücke mit Wohngebäuden. Eines der Grundstücke mit einem Wohngebäude und baulich angegliederten Nebengebäuden liegt im Südwesten, das andere im Nordwesten (Ecke Pappelweg/Ohlenbuschweg). Letztgenanntes beinhaltet zwei Wohngebäude und ein separates Nebengebäude.



Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle. Auf dem Grundstück befinden sich zahlreiche ortsbildprägende Großgehölze (Eichen, Buchen, Linden, Kastanien). Auf dem Grundstück im Süden sind eine Buche und randlich weitere Großgehölze vorhanden.

Die übrigen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Am südlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsrand sind ortsbildprägende Großgehölze (überwiegend Eichen) vorhanden.

Die Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes stellen sich wie folgt dar:

Südlich und westlich sind Wohngebiete vorhanden. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und zwei einzelne Wohngrundstücke. Nördlich ist eine ehemalige Mülldeponie und eine Bodenabbaufäche mit einem See vorhanden.

### **4.3 Verkehrliche Anbindung**

Die Flächen im Plangebiet sind verkehrlich an den Pappelweg und den Ohlenbuschweg angebunden. Es handelt sich hier jeweils um Gemeindestraßen. Über den Ohlenbuschweg besteht in südlicher Richtung eine Anbindung an die K 335. Über die K 335 ist die B 212 angebunden. Hierdurch ist die Erreichbarkeit zu den Grundzentren Bookholzberg und Ganderkesee gesichert. Die örtliche und überörtliche Anbindung des Plangebietes ist somit gesichert.

## **5. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG**

### **5.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung**

Von den Bürgern wurde angeregt, die vorhandenen Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze nicht zu beeinträchtigen, die fußläufigen Anbindungen sollten dieses berücksichtigen. Dementsprechend wurde der Verlauf des südöstlich gelegenen Fuß- und Radweges festgelegt. Weitere, auf die Planung auswirksame Anregungen wurden nicht vorgebracht.

### **5.2 Belange der Landwirtschaft**

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind daher keine Nutzungskonflikte zu befürchten. Die Flächen im Plangebiet werden zwar derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, die Nutzung wird jedoch aufgegeben, da der Betriebsinhaber selbst Veräußerer der künftigen Bauflächen ist.

### 5.3 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe zu Hauptverkehrsstrassen mit hoher verkehrlicher Belastung, so dass bezüglich Verkehrslärm keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm werden ebenfalls nicht erwartet, da im Umfeld des Plangebietes keine Gewerbebetriebe vorhanden sind. Die Ausweisung von Gewerbegebieten im Umfeld besteht nicht.

### 5.4 Altlasten

Nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine ehemalige Mülldeponie.

Der Landkreis Oldenburg hat auf die Altablagerung Bundesbahndeponie Bookholzberg in unmittelbarer Nähe hingewiesen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass sich auf dem Flurstück 5/11 der Flur 9 Gemarkung Ganderkesee schadstoffbelastete Altablagerungen befinden. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass auch auf den angrenzenden Flächen Belastungen im Boden vorhanden sind. Das NLfB hat empfohlen zu prüfen, ob gegebenenfalls Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Aspekte Probenahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten.

Zur Beurteilung der Altlasten hat die Gemeinde eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung beim Universitätsklinikum Kiel, Institut für Toxikologie, in Auftrag gegeben. Auf der Baulandfläche wurden Bodenproben gezogen und auf Fremdstoffe analysiert, die in die nördlich gelegene Bahndeponie eingebracht wurden. Mit Hilfe der Analysen sollte sichergestellt werden, dass der Boden nicht durch Verwehungen durch Deponieschadstoffe belastet wurde.

Für die Analysen wurden drei Bodenproben (dicht an der Deponie gelegene) und zwei Proben (weiter von der Deponie entfernt) für die Analysen ausgewählt und von einem Labor für Bodenanalytik (Ökomark) auf Fremdstoffe analysiert.

Die Befunde führten zu folgender Bewertung: Ein Verwehen von Fremdstoffen aus der Deponie ist nicht erkennbar, da zwischen den Fremdstoffvorkommen in den Proben 3 und 2, die unterschiedlich weit von der Deponie entfernt sind, keine auffälligen Unterschiede vorkommen und keine Deponiestoffe sowohl in Probe 2 wie auch in 3 in auffälligen Konzentrationen vorkommen. Die „Bahndeponie-Biozide“ werden nicht als Verwehungen nachgewiesen. Die mit 2 bzw. 3 µg/kg Boden vorkommenden PCB stellen eine allgemeine Hintergrundbelastung dar und stammen nicht von der Deponie. Das gilt auch für die in Spuren nachgewiesenen PAK und das Hexachlorbenzol.

Im Hinblick auf toxikologisch hergeleitete Toleranzwerte für ausgewählte deponierelevante Schadstoffe in den Bodenproben erweist sich der Ackerboden als schadstoffarm, die Toleranzwerte für Blei, Arsen und PAK werden deutlich unterschritten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Befunde der Bodenanalysen keine Verwehungen von Fremdstoffen aus der Deponie anzeigen. Darüber hinaus weisen die Analysenbefunde die als Bauland vorgesehene Fläche als erfreulich schadstoffarm aus. Aus toxikologischer Sicht bestehen nach Aussage des Institutes keine Bedenken für die Nutzung der Ackerfläche als Bauland.



### 5.5 Belange der Wasserwirtschaft

Für die Oberflächenentwässerung des Bebauungsplangebietes Nr. 192 der Gemeinde Ganderkesee wurden die Möglichkeiten der Versickerung und der Rückhaltung überprüft.

Gemäß der Baugrunduntersuchung<sup>5</sup> stehen im Westen des Plangebietes versickerfähige Sande an, sowie oberflächennahe, geringmächtige Lehmschichten. Für die Versickerung sind die Verhältnisse hier günstig, da die oberen Lehmschichten (bis 1,5 m u. Gelände) durchstoßen werden können. Der Untergrund im Osten des Plangebietes ist für die Versickerung nicht geeignet, da ab einer Tiefe von 1,0 m stärkere Lehmschichten anstehen, die von Ton unterlagert werden. Infolge des undurchlässigen Untergrunds im Osten des Gebietes kommt die dezentrale Versickerung nicht in Frage. Eine zentrale Versickeranlage wäre im Westen des Plangebietes realisierbar, wobei eine Beckentiefe von mindestens 2,50 m erforderlich wäre. Diese Lösung ist sowohl aus gestalterischen als auch Kostengründen nicht empfehlenswert. Das Gelände im Plangebiet weist mit ca. 2 m Höhenunterschied ein deutliches Gefälle vom Südwesten zum Nordosten auf. In Bezug auf die Topographie ist die günstigste Lage für ein zentrales Becken im Nordosten des Plangebietes. Aufgrund der unzureichenden Versickerfähigkeit ist diese Anlage als Rückhaltebecken auszuführen. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird über ein geschlossenes System in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung wird gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Hier ist gemäß textlicher Festsetzung ein Regenrückhaltebecken herzustellen.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die vorgesehenen Rückhaltemaßnahmen so gestaltet werden, dass die Einleitungsmenge in nahegelegene Vorfluter auf 1,5 l/s begrenzt wird.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Druckrohrleitung zum Ohlenbuschweg.

### 5.6 Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom August 1997 sind auch die in § 1a genannten *umweltschützenden Belange* in der Abwägung zu berücksichtigen. Neben der Konkretisierung der zu beachtenden Belange wie schonender Umgang mit Grund und Boden, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen und Beachtung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Hierzu sind auf der Grundlage der Bestände und deren Wertigkeiten für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Auswirkungen und erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung aufzuzeigen und daraus mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich abzuleiten.

<sup>5</sup> Befund zur Baugrunduntersuchung, erstellt vom Erdbaulabor Strube, Sandhatten, Juli 2000.



### 5.6.1 Auswirkungen

Mit der Realisierung der Bebauungsplanung kommt es zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung der Grundfläche, so dass im Weiteren Art und Umfang der Betroffenheiten sowie die Prüfung der 'Erheblichkeit' der Beeinträchtigungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes abgeleitet wird.

Mit der Planung wird die Siedlungserweiterung der angrenzenden Wohngebiete verfolgt. Es ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Mindestgrundstücksgrößen bei Einzelhäusern von 600 m<sup>2</sup> und Doppelhausgrundstücken von 350 m<sup>2</sup> getroffen. Zudem ist am nordwestlichen Rand des Plangebietes die Verbreiterung des Ohlenbuschwegs geplant. Gemäß der zulässigen 50 %igen Überschreitung der GRZ (BauNVO) der Wohngebiete und der Verkehrsflächen ist von einer Gesamtversiegelung von rund 2 ha auszugehen.

Mit der Versiegelung von Grundflächen ergeben sich Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens ergeben sich versiegelungsbedingt mit dem Verlust der Lebensraumbedeutung und der Funktion als Vegetationsstandort. Auch verliert der Boden durch Versiegelung die Funktionen als Versickerungsmedium und in Stoffkreisläufen, der Boden-Luft-Austausch wird unterbrochen und das Kleinklima wird durch die Veränderung der Verdunstungsrate beeinträchtigt.

An Biotoptypen sind fast ausschließlich die Ackerfläche und die Ackerbrache betroffen, die wertvolleren Bestände an der Hofstelle werden weitestgehend nicht überplant bzw. als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes ist mit der Bebauung des derzeit noch offenen Agrarraumes verbunden, jedoch werden die regionstypischen und prägenden Gehölzbestände der ehemaligen Hofstelle erhalten.

Somit ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Biotop-typen (Arten und Lebensgemeinschaften) sowie des Landschaftsbildes.

### 5.6.2 Vermeidung/Minimierung

#### Lage der Wohnbauflächen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ortsrandfläche, die bereits von zwei Seiten von Siedlungsstrukturen begrenzt wird. Aufgrund der bereits umgebenden Wohnbebauung ist der Erschließungsaufwand gering, der Verbrauch von unberührten Flächen in der freien Landschaft wird reduziert.

#### Erhaltung von wertvollen Beständen

Nahezu der gesamte Gehölzbestand an der Hofstelle wird durch die Festsetzung als 'nicht überbaubare Grundstücksfläche' erhalten.

Auch wird bei der Rad- und fußläufigen Verbindung zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet auf den Erhalt der dort bestehenden Alteichenbestände geachtet.



### 5.6.3 Ausgleich

#### Öffentliche Grünfläche

Als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist im östlichen Plangebiet eine randliche Anpflanzfläche vorgesehen. Diese Anpflanzfläche markiert den gesamten östlichen Siedlungsrand. Diese Anpflanzung auf insgesamt drei Meter Breite ist als Baum-Strauchhecke anzulegen, wobei der Baumanteil mindestens 10 % umfassen sollte. Die Anpflanzung ist zweireihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,2 m vorzunehmen. Jedoch ist bei der Baumpflanzung zur besseren Entwicklung ein größerer Pflanzabstand anzusetzen, so dass die Laubbäume einreihig innerhalb der Strauchschicht zu pflanzen sind. Es sind folgende Arten zu verwenden:

#### **Laubbäume**

Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

#### **Sträucher**

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Die Anpflanzung dient in erster Linie der Einbindung des Gebietes in die östlich angrenzende freie, landwirtschaftlich geprägte Landschaft. Darüber hinaus werden mit der standortgerechten Bepflanzung Lebensraumstrukturen für siedlungstolerante Tierarten - vor allem im Übergang zur freien Landschaft und im Verbund mit den bestehenden Laubgehölzbeständen im Norden und Süden geschaffen.

#### Regenrückhaltebecken

Im östlichen Plangebiet ist ein Regenrückhaltebecken zur schadlosen Oberflächenentwässerung erforderlich. Das Regenwasserrückhaltebecken dient der Sammlung des auf den versiegelten Bau- und Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers und sollte durch randliche, naturnahe Gestaltungen - vornehmlich durch standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen - in die Umgebung eingebunden werden.

### 5.6.4 Interne Gestaltungsmaßnahmen

Zur internen Gestaltung und zur Schaffung von innergebietlichen Grünstrukturen ist durch eine örtliche Bauvorschrift vorgeschrieben, dass die den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordneten Grundstücksränder mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecken zu bepflanzen und zu pflegen sind. Es sind folgende Arten zu verwenden.

#### **Pflanzliste Hecken**

Berberitze	<i>Berberis thunbergii</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>



### 5.6.5 Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung

Zur Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffsfolgen werden Biotopstrukturen und Nutzungen des Untersuchungsgebietes im derzeitigen Zustand dem Zustand nach Realisierung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung der Flächen und Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt nach dem Osnabrücker Modell<sup>6</sup>.

Folgende Wertabfolge liegt der Bewertung zugrunde:

wertlose Bereiche:	0,0 Werteinheit (WE)
unempfindliche Bereiche:	0,1 bis 0,5 WE
weniger empfindliche Bereiche:	0,6 bis 1,5 WE
empfindliche Bereiche:	1,6 bis 2,5 WE
sehr empfindliche Bereiche:	2,6 bis 3,5 WE
extrem empfindliche Bereiche:	über 3,5 WE

Unter Berücksichtigung der Flächengröße und der Werteinheit des jeweiligen Biotops wird der Flächenwert ermittelt, so daß sich der Gesamtwert der Fläche vor bzw. nach dem Eingriff ergibt. Die Differenz zeigt, ob und in welcher Größenordnung ein Kompensationsrestwert (Wertdefizit) verbleibt.

Die bestehenden Wohngebäude einschließlich umgebender Strukturen werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Übernahme des Bestandes - ohne Möglichkeit weiterer Bebauung - unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Daher werden die Flächen zwar aufgeführt, aber nicht bewertet.

#### **Bestand:**

	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert
Hofstelle mit Wohngebäuden, Zier- und Nutzgärten, umfangreichem Baumbestand	10.700	o.W	o.W
Wohnbebauung mit umgebendem Garten	1.300	o.W	o.W
Laubgehölz	170	2,6	442
rückwärtiger Garten mit überwiegend Nadelgehölzen, Obstbäumen und Rasenflächen	800	1,0	800
Baumhecke am Pappelweg	160	2,2	352
Acker	17.870	0,7	12.509
Ackerbrache	22.000	1,0	22.000
Graben	300	1,2	360
Gesamtfläche	53.300		36.463

<sup>6</sup> Landkreis Osnabrück: Das Kompensationsmodell. 1997

### **Planung:**

	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert
<b>Wohngebiet insgesamt</b>	<b>45.610</b>		
davon			
- Bestand Hofstelle	10.700	o.W	o.W
- Bestand Wohnbebauung	1.300	o.W	o.W
- Neuerschließung	33.440		
versiegelt (GRZ 0,3 + 50% = 45 %)	15.048	0	0
Gartengestaltung (55%)	18.392	1,0	18.392
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>5.930</b>		
davon: versiegelt (80 %)	4.880	0	0
Verkehrsgrünfläche (20 %)	1.220	1,0	1.220
<b>öffentliche Grünfläche:</b>			
Anpflanzung einer Baumhecke	580	1,5	870
<b>Regenwasserrückhaltebecken</b>	<b>1.180</b>	<b>1,4</b>	<b>1.625</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>53.300</b>		<b>22.107 W</b>

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zu Vermeidung und innergebietlichem Ausgleich verbleibt ein Defizit des Flächenwertes von 14.356. Es ist also zusätzlich eine externe Kompensation erforderlich.

#### **5.6.6 Externe Kompensationsmaßnahmen**

##### **Bestandsbeschreibung**

Um das bestehende Kompensationsdefizit zu beheben, wird eine externe Ausgleichsfläche nordöstlich von Havekost privatrechtlich gesichert. Es handelt sich um das Flurstück 42/1 in der Flur 52, Gemarkung Ganderkesee (s. Lageplan im Anhang). Das Flurstück hat eine Gesamtfläche von 2,115 ha.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Ganderkesee wird die Fläche der Landschaftseinheit Geest zugeordnet. Als Bodentyp ist ein Podsol ausgeprägt. Das Gebiet erfüllt nicht die wertgebenden Kriterien für die Darstellung als wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften. Es werden auch keine besonderen Darstellungen zu Vielfalt, Eigenart und Schönheit vorgenommen. Es ist mit Belastungen von Natur und Landschaft durch die nahegelegene B 213 zu rechnen. Für den Bereich ist u.a. die Entwicklung von Gehölzstrukturen angestrebt.

Eine Kartierung der Biotoptypen und Nutzungen erfolgte im November 2000:

Der Großteil der Fläche stellt einen Acker mit Raps dar. Im östlichen Teil ist ein Brachestadium mit Gräsern und Kräutern wie Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Goldraute (*Solidago canadensis*) ausgeprägt. Auf drei Seiten wird die Fläche von Wallhecken umgeben: im Westen ist der Wall mit Sträuchern bewachsen, direkt dahinter verläuft eine Reihe alter Stieleichen (*Quercus robur*); im Norden besteht die Wallhecke aus Sträuchern und Bäumen (Stieleiche, Sandbirke, Zitterpappel, Faulbaum, Kiefer u.a.); an der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft eine lückige Wallhecke mit zwei einzelnen großen Eichen und weiteren Gehölzen wie Holunder (*Sambucus nigra*) und Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*). An der südwestlichen Seite wird die Ackerbrache von einem Wall mit jungen Gehölzpflanzungen gesäumt. Hier sind Arten wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Stieleiche, Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*) und Hundsrose (*Rosa canina*) vertreten.

Der äußerste Südwesten der Fläche ist von einem lichten Strauch-Baum-Bestand aus Tanne (*Abies alba*), Stieleiche, Besenginster (*Cytisus scoparius*), Himbeere (*Rubus idaeus*) u.a. bewachsen. Nach Nordosten wird diese Teilfläche von einer Wallhecke mit alten Eichen begrenzt.

Im Westen grenzt ein Waldgebiet (z.T. Tannenforst, z.T. Eichen-Birken-Mischwald) an die Fläche, im Norden schließt sich das Gelände des Wasserwerks mit einem Teich, teils lichten Baumbeständen (überwiegend Eichen und Birken, aber auch Fichten u.a.) sowie den Gebäuden des Wasserwerks an. Im Osten und Süden setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung fort: Im Osten befindet sich als Weidefläche genutztes Intensivgrünland, im Süden ein Maisacker. Zwischen diesem Acker und der Kompensationsfläche verläuft ein Sandweg.

### **Beschreibung der Maßnahmen**

Zum Ausgleich der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist vorgesehen, auf der externen Kompensationsfläche eine Wallhecke und zwei Feldgehölze anzulegen sowie einen unbefestigten Weg (Ruderalflur) und Sukzessionsflächen zu entwickeln. Die einzelnen Maßnahmen werden nachfolgend näher beschrieben. Ihre genaue Lage ist der Karte "Maßnahmenplan externe Ausgleichsfläche" im Anhang zu entnehmen.

#### Anlage einer Wallhecke

Die Wallhecke ist in Nordost-Südwest-Richtung in einer Länge von 130 m anzulegen. Der Wall hat bei einer Höhe von 1,50 m am Fuß eine Breite von 2,80 m und an der Krone von 1,50 m. Er ist zweireihig mit standortgerechten Baum- und Straucharten der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand hat 1,50 m zu betragen, der Anteil an Bäumen darf 10% nicht unterschreiten. In den Wall ist das bei Anlage der Sukzessionsflächen (s.u.) anfallende Bodenmaterial einzubauen.

Pflanzliste	
Bäume	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Sträucher	
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
<del>...</del>	<del>...</del>
<del>...</del>	<del>...</del>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

#### Anlage eines Weges mit begleitenden Ruderalsäumen

Im Südwesten der Fläche ist zwischen dem bestehenden Wall und den übrigen Maßnahmenflächen auf 8 m Breite ein unbefestigter Weg mit begleitenden Ruderalsäumen anzulegen. Ebenfalls sind östlich der beiden Aufforstungsflächen unbefestigte Wege mit begleitenden Ruderalsäumen auf 10 m Breite anzulegen.

#### Entwicklung von Sukzessionsflächen

Als Puffer sind im Westen und Norden entlang der bestehenden Wallhecken jeweils 20 m breite Streifen der freien Sukzession zu überlassen. Weiterhin ist eine 10 m breite Sukzessionsfläche östlich der neu anzulegenden Wallhecke einzurichten. In diesen Bereichen ist der Oberboden in einer Mächtigkeit von 10 – 15 cm abzuschieben, um nährstoffarme Standortbedingungen zu schaffen.

#### Aufforstung zweier Feldgehölze

Die verbleibenden zwei Teilflächen sind mit Gehölzen aus der obigen Pflanzliste aufzuforsten. Es ist eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

Die Aufforstungsflächen und die Neuanlage der Wallhecke sind mit einem Wildschutzzäun zu umgeben.

#### **Bilanzierung**

Analog zur Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten im Plangebiet vor und nach dem Eingriff (vgl. Kap. 5.6.5) wird auch die Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Dabei bleiben der im Südwesten bestehende Wall mit begleitenden Sukzessionssäumen und der äußerste Südosten der Fläche in der Wertung unberücksichtigt, da sie unverändert erhalten bleiben.

Die Werteinstufung der einzelnen Biotoptypen wurde anhand folgender Überlegungen vorgenommen:

Im aktuellen Zustand weist die Fläche nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf, da infolge der hohen Nutzungsintensität die Artenvielfalt gering ist und auch das Vorkommen gefährdeter Arten nicht zu erwarten ist.



Eine leichte Aufwertung ergibt sich durch die in Teilbereichen ausgeprägte Brachvegetation, die eine geringere Nutzungsintensität, eine höhere Artenvielfalt und eine differenziertere Vegetationsstruktur aufweist. Zusammenfassend wird die Fläche als weniger empfindlicher Bereich (Wertfaktor 1,0) eingestuft.

Die neu anzulegende Wallhecke fügt sich gut in das bestehende System ein und kann unter Berücksichtigung einer 20- bis 25-jährigen Entwicklungszeit eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft erlangen. Besonders hervorzuheben sind dabei ihre Vernetzungsfunktion und ihre positive Auswirkung auf das Landschaftsbild. Die Wallhecke wird als sehr empfindlicher Bereich mit dem Wertfaktor 3,0 belegt.

Infolge der geringen Nutzungs- und Pflegeintensität sowie der Bedeutung der Ruderalräume als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten erreichen die geplanten unbefestigten Wegeflächen Bedeutung für den Naturhaushalt. Sie werden als weniger empfindliche Bereiche (Wertfaktor 1,2) eingestuft.

Auf den Sukzessionsflächen entlang der Wallhecken wird ein nahezu ungestörter Ablauf von Prozessen des Naturhaushaltes ermöglicht. Es ist damit zu rechnen, dass sich eine hohe Artenvielfalt mit Vorkommen gefährdeter Arten sowie eine differenzierte Vegetationsstruktur einstellen. So werden diese Bereiche als empfindlich eingestuft und mit dem Wertfaktor 1,8 in die Bilanzierung eingestellt.

Die zu entwickelnden Feldgehölze stellen einen bedeutenden Lebens- und Rückzugsraum für Pflanzen- und Tierarten dar. Das Vorkommen von Baum-, Strauch- und Krautschicht führt zu einer vielfältigen Vegetationsstruktur. Die Feldgehölze ergänzen die nordwestlich und nordöstlich gelegenen Gehölzbestände und erlangen so eine Vernetzungsfunktion. Weiterhin bilden sie einen "weichen" Übergang zu den südwestlich und östlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Besondere Bedeutung erlangen die Aufforstungen auch dadurch, dass sie mit der im Landschaftsplan für diesen Bereich geforderten Entwicklung von Gehölzstrukturen übereinstimmen.

### **Bestand:**

	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert
Wall im Südwesten	840	o.W.	o.W.
Lockerer Baumbestand im Südosten	1.145	o.W.	o.W.
Acker / Ackerbrache	19.165	1,0	19.165
Gesamtfläche	21.150		19.165

### **Planung:**

	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert
Wall im Südwesten	800	o.W.	o.W.
Lockerer Baumbestand im Südosten	1.145	o.W.	o.W.
Wallhecke	364	3,0	1.092
Unbefestigter Weg / Ruderalflur	3.392	1,2	4.070
Sukzessionsfläche	6.280	1,8	11.304
Feldgehölz	9.169	2,5	22.923
Gesamtfläche	21.150		39.389

Durch die beschriebenen Maßnahmen wird der Flächenwert der externen Ausgleichsfläche um 20.224 Wertpunkte erhöht. Da aus dem Plangebiet ein Defizit von 14.356 Einheiten besteht, können durch die externen Maßnahmen nicht nur die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen kompensiert werden, es verbleibt eine Flächenaufwertung um 5.868 für anderweitige Kompensationserfordernisse.

## **5.7 Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, die Erschließung der Stichstraße im nordöstlichen WA zu verschieben, um die Erhaltung der Bäume zu sichern.

Der Anregung wird nicht entsprochen. Eine alternative Straßenführung kommt aufgrund der Grundstücksaufteilung nicht in Frage. Eine Verlegung der Erschließung nach Westen würde die Umsetzung von zwei Bauzeilen nicht mehr ermöglichen und darüber hinaus die Baumbestände am Grundstücksrand der Hofstelle, welche teilweise einen größeren Umfang als die straßenseitigen Bäume haben, gefährden. Eine Anbindung der Grundstücke aus Richtung Süden kommt aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht in Frage. Die Straße muss insofern an den vorgesehenen Punkt angeschlossen werden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass die festgesetzte Verkehrsfläche nicht in voller Breite ausgebaut wird und die als zu erhalten festgesetzten Bäume daher nicht nennenswert beeinträchtigt werden. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen in dem betreffenden Baugebiet und am Pappelweg wird die Anfahrtsicht nicht als problematisch eingestuft.

Zur der externen Kompensationsmaßnahme hat der Landkreis folgende Anregungen:

Die anzulegenden Wege sollten ganz weggelassen oder wesentlich schmaler gestaltet werden. Es wird empfohlen, statt dessen Sukzessionsfläche anzulegen.

Der Anregung wird nicht entsprochen. Auf den externen Ausgleichsflächen ist eine Aufforstung vorgesehen. Die Wege dienen als Unterhaltungswege, um ggfs. Auslichtungen der Gehölze vorzunehmen. Insofern sollte nicht auf die Wege verzichtet werden. Die Wege werden nicht ständig, sondern nur zu Unterhaltungsmaßnahmen befahren. Außerhalb der Zeiten für Unterhaltungsarbeiten sind die Wege der Sukzession überlassen. Die Breite der Wege begründet sich aus dem Nds. Nachbarnschutzgesetz, wonach Abstände zu den Gehölzen einzuhalten sind.

Es wird angeregt, die Sukzessionsflächen ca. 20 cm tiefer abzuschleifen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme geprüft.

Es wird angeregt, auf den Wildschutzaun zu verzichten und die Gehölze etwas dichter zu pflanzen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme geprüft.

Von einem privaten Einwender wird angeregt, die fuß- und radläufige Verbindung vom geplanten Baugebiet zur Lüneburger Straße zu verschieben, um ein Pflanzbeet in der öffentlichen Verkehrsfläche zu erhalten. Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass der Weg um 3 m nach Westen verschoben wird.

## 6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Ausweisungen im Plangebiet orientieren sich an den angrenzenden Baugebieten, und den geplanten Nutzungen. Ziel ist eine maßvolle Verdichtung, die sich in die vorhandene Umgebung einfügt.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die gemäß § 4 (3) vorgesehenen Ausnahmen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen nicht in das Baugebiet und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

#### ehemalige Hofstelle

Für die Flächen der ehemaligen Hofstelle ist im wesentlichen eine Bestandsicherung vorgesehen, daher wird die Grundflächenzahl hier auf 0,1 begrenzt. Es gilt die offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss. Die Firsthöhe wird auf 9,50 m begrenzt.

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem Bestand festgesetzt, ein geringer Erweiterungsspielraum wird berücksichtigt.

Damit orientieren sich die Festsetzungen für diesen Bereich am Bestand.

#### Neubaugebiet, Wohnhaus im Südosten

Für die künftigen Baugrundstücke und das bebaute Grundstück im Südosten gelten folgende Festsetzungen:

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie unter dem Aspekt einer dörflich ausgerichteten Verdichtung wird die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung im angrenzenden Umfeld sollen eingeschossige Baukörper entstehen. Es ist daher maximal ein Vollgeschoss zulässig.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur in den östlich angrenzenden Wohngebieten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Zielvorstellung ist die Umsetzung des ortsüblichen Einzel- oder Doppelhauses. Daher sind in Wohngebäuden jeweils nur zwei Wohneinheiten zulässig. Hierdurch sollen überdimensionierte Gebäude, z.B. Mehrfamilienhäuser, die nicht in das Ortsbild passen, ausgeschlossen werden.

Es gilt eine abweichende Bauweise mit einer Längenbegrenzung auf 18 m pro Einzelhaus und 25 m pro Doppelhaus. Hierdurch soll verhindert werden, dass überdimensionierte Baukörper entstehen. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auf diese Längenbeschränkung nicht anzurechnen.

Zur Vermeidung einer Überdimensionierung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet und zur Sicherung des Einfügens in die vorhandene Bebauungsstruktur wird die Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt.

Die überbaubaren Flächen sind der Planzeichnung zu entnehmen, die Abstände zu den Verkehrsflächen betragen 3 m. Die überbaubaren Flächen sind i.d.R. straßenseitig angeordnet und überwiegend 15 m tief.

### **6.3 Mindestgrundstücksgrößen**

Die Einzelhausgrundstücke dürfen eine Größe von 600 m<sup>2</sup> und die Doppelhausgrundstücke (Haushälfte) eine Größe von 350 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Hierdurch soll ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung gesichert werden. Des Weiteren soll sich die bauliche Nutzung der Grundstücke dem Standort nach in die Landschaft einfügen.

### **6.4 Grünordnerische Maßnahmen**

Für die Anpflanzungsfläche parallel zum Fuß- und Radweg erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB. Des Weiteren wird hier eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ausgewiesen. Hier sind standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen.

### **6.5 Flächen zur Regelung der Oberflächenentwässerung**

Die Sicherung des Regenrückhaltebeckens erfolgt durch eine Festsetzung als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB und durch eine textliche Festsetzung.

### **6.6 Verkehrsflächen**

Die erforderlichen Flächen für die randliche Verbreiterung des Ohlenbuschweges werden als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

Die Planstraßen für die Erschließung des Wohngebietes werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Anbindung des Plangebietes an die Verkehrsflächen des Bebauungsplangebietes Nr. 107, an die Pappelallee und zur Sicherung einer fußläufigen Durchlässigkeit werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ausgewiesen.



## 6.7 Spielplatzversorgung

Gemäss des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) ist im Bereich des Bebauungsplanes ein Kinderspielplatz in einer Größe (Nettofläche) von mindestens 300 m<sup>2</sup> bzw. 2 % der zulässigen Geschossfläche vorzusehen. Der Kinderspielplatz muss von allen zukünftigen Grundstücken im Plangebiet aus auf einem Weg von weniger als 400 m erreichbar sein.

Nachfolgend wird der Bedarf für das Plangebiet ermittelt.

	Fläche	GFZ	Geschossfläche	Bedarf = 2 % GF
<b>WA GRZ 0,1</b>	10.870	0,1	1.087	21,74
<b>WA GRZ 0,3</b>	34.740	0,3	10.422	208,44
<b>Summe</b>				<b>230,18</b>

Die Gemeinde verzichtet auf die Ausweisung eines Spielplatzes im Plangebiet, da zwei größere Spielplätze mit Aufnahmekapazitäten im näheren Umfeld vorhanden sind.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 107 ist ein Spielplatz in einer Größe von 2.100 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Spielplatzbedarf für das Baugebiet beträgt nur 480 m<sup>2</sup>, so dass noch eine Fläche von 1.620 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht. Der Bedarf aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 192 kann also problemlos aufgenommen werden. Die zulässige Entfernung von 400 m wird von allen Grundstücken im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 192 eingehalten. Somit ist der Spielplatzbedarf nachgewiesen.

Als zusätzliche Alternative steht ein Spielplatz in einer Größe von ca. 900 m<sup>2</sup> im westlich angrenzenden Baugebiet zur Verfügung. Dieser wird zwar rechnerisch nicht in den Spielplatznachweis eingestellt, da der Nachweis durch den Spielplatz im Baugebiet Nr. 107 erbracht ist. Der Spielplatz liegt jedoch in nur ca. 100 m Abstand zum Bebauungsplangebiet Nr. 192 und ist daher ebenfalls in erreichbarer Entfernung.

## 6.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die öffentlichen und privaten Versorgungsträger. Zur Oberflächenentwässerung wird auf Kapitel 5.5 verwiesen.

Die Regelung der Löschwasserversorgung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.



## 6.9 Städtebauliche Übersichtsdaten

Plangebiet	in m <sup>2</sup>
Wohngebiet (WA), GRZ 0,1	10.870
Wohngebiet (WA), GRZ 0,3	34.740
Öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungsgebot	580
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	1.180
Öffentliche Verkehrsfläche	4.430
Private Verkehrsfläche	450
Öffentliche Verkehrsfläche "Fuß- und Radweg"	1.050
<b>Gesamt</b>	<b>53.300</b>

## 7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Es wird vorgeschrieben, dass Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50° zu errichten sind. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen, Dachgauben, Erker und Frontspieße sowie Krüppelwalme sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind ebenfalls Grasdächer: Der Neigungswinkel darf hier nicht weniger als 20° betragen.

### Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar.

Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Daher wird die Zulässigkeit für die Hauptgebäude auf geneigte Dächer beschränkt.

2. Es wird vorgeschrieben, dass die Grundstücksränder, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, mit Hecken einzufrieden sind.

### Begründung:

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um einen dörflichen Bereich mit ortsbildprägenden Baumbeständen. Um auch im künftigen Neubaugebiet den dörflichen Charakter wieder aufzunehmen, sollen zumindest die zur Straße hin sichtbaren Grundstücksrandbereiche mit dörflichen Elementen in Form von Laubgehölzhecken gestaltet werden.





**GEMEINDE GANDERKESEE**  
Landkreis Oldenburg

**Bebauungsplan Nr. 192**  
„Ohlenbuschweg“

„Lageplan externe Ausgleichsfläche“

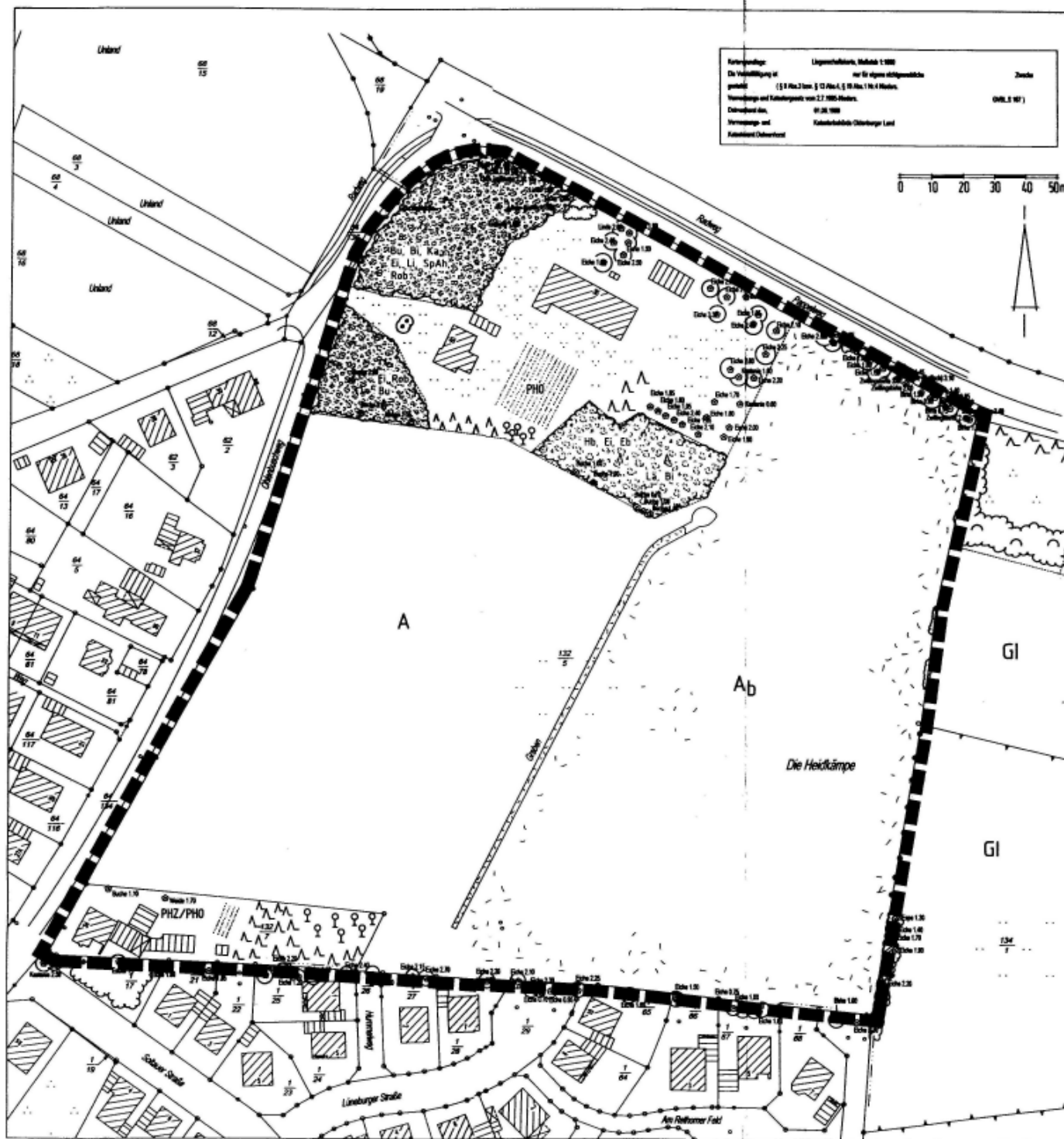
November 2000

Maßstab: 1 : 25.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



NWP GmbH Postfach 3867/20028 Oldenburg Tel. 044 1671174-0 Fax 044 1671174-2



## LEGENDE

- Laubgehölz HSE
- Mischwald HSN
- eingemessene Laubbäume HB
- Laubbaum HB
- junge Baumpflanzung HBj
- Gebüsch BE
- junge Gehölzanpflanzung BZE
- Nadelgehölz BZN
- Obstbäume HBö
- Wallhecke HWM
- Acker A
- brachgefallener Acker Ab
- Intensivgrünland GI
- Nutzgarten PHO
- Neuzeitlicher Ziergarten PHZ
- Rasenflächen GR
- Nährstoffreicher Graben FGR
- Plangebietsgrenze

### Haupt-Baumarten:

Bi	Birke	(Betula pendula)
Bu	Buche	(Fagus sylvatica)
Eb	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Ei	Stieleiche	(Quercus robur)
Hb	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Ka	Kastanie	(Aesculus hippocastanum)
Rob	Robinie	(Robinia pseudacacia)
SpAh	Spitzahorn	(Acer platanoides)
Lä	Lärche	(Larix decidua)
Li	Linde	(Tilia cordata)

## GEMEINDE GANDERKESEE Landkreis Oldenburg

### Bebauungsplan Nr. 192 "Ohlenbuschweg"

Bestandsplan Natur und Landschaft

Maßstab 1 : 1.500

Stand: September 2000

NWP - Planungsgesellschaft mbH  
 Gesellschaft für räumliche  
 Planung und Forschung

NWP Ganderkesee 3867 26026 Oldenburg (Tel 044 197 174-0 Fax 044 197 174-2)



