

# Gemeinde Ganderkesee

Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 182  
„Nördlich der Stenumer  
Straße“

## Begründung

April 1998



**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

**ORIGINAL**



Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>2. ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>4. ERGEBNISSE DER BESTANDAUFNahme .....</b>	<b>2</b>
1. Siedlungs- und Verkehrsstruktur .....	2
2. Natur und Landschaft.....	3
2.1 Naturräumliche Gliederung .....	3
2.2 Potentiell natürliche Vegetation .....	3
2.3 Geologie/Boden .....	3
2.4 Wasserhaushalt .....	4
2.5 Klima/Luft.....	4
2.6 Biotoptypen und Nutzungen .....	4
2.7 Landschaftsbild .....	6
2.8 Zusammenfassende Bewertung.....	7
<b>5. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....</b>	<b>9</b>
1. Belange der Landwirtschaft.....	9
2. Belange des Immissionsschutzes .....	10
3. Belange der Wasserwirtschaft.....	11
4. Belange des Nds. Spielplatzgesetzes .....	12
5. Versorgung mit sozialer Infrastruktur .....	12
6. Belange von Natur und Landschaft .....	13
6.1 Ziele des Naturschutzes und der Landespflege .....	13
6.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....	13
6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen .....	14
6.4 Ausgleichsmaßnahmen.....	14
6.5 Bilanzierung .....	15
6.6 Verbleibende Defizite - Ersatzmaßnahmen .....	16
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>17</b>
1. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	17
2. Verkehrliche Anbindung .....	19
3. Grünordnerische Maßnahmen .....	19
4. Ver- und Entsorgung, Altablagerungen .....	20
5. Städtebauliche Übersichtsdaten .....	21
<b>7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>22</b>
<b>8. DATEN ZUM VERFAHRENSVERLAUF .....</b>	<b>23</b>

**ANLAGE**



## 1. VORBEMERKUNGEN

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 182 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), die §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

## 2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde Ganderkesee hat Anfang der 90er Jahre eine Entwicklungskonzeption - Bookholzberg-Süd - erarbeiten lassen. Die 1993 fertiggestellte Studie hatte u.a. zum Planungsziel herauszuarbeiten, in welchem Umfang und an welchen Standorten im Ortsteil Bookholzberg zukünftig Siedlungserweiterungen städtebaulich sinnvoll geplant werden können. Konkreter Anlaß war die Tatsache, daß Wohnbauland im Ortsteil Bookholzberg kaum noch zur Verfügung stand. Die Studie kam zu dem Ergebnis, daß bis zum Jahr 2002 ca. 13,4 ha Wohnbauflächen benötigt werden und diese auch bauleitplanerisch abgesichert werden sollen.

Einen Hauptentwicklungsbereich sah die Studie im Süden von Bookholzberg, nördlich und südlich der Stenummer Straße.

Mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes setzte die Gemeinde die Leitziele der Konzeption um.

Mit dem Bebauungsplan soll innerhalb dieser mittelfristigen Gesamtkonzeption nun der erste Teilbereich nördlich der Stenummer Straße planungsrechtlich abgesichert werden.

Das Plangebiet selbst ist ca. 5,8 ha groß und durch Ackernutzung geprägt.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind einzelne Elemente in der Bebauungsplanung zu beachten: An der nördlichen, südlichen Geltungsbereichsgrenze und im südlichen Teil des Gebietes befinden sich jeweils Wallhecken, die nach § 33 NNatG geschützt sind.

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen vor. Für die Größe der Grundstücke werden Höchstmaße differenziert nach jeweiligem Haustyp vorgesehen: Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 200 - 600 m<sup>2</sup>. Die Erschließung erfolgt von der Stenummer Straße in Form eines Haupteerschließungsringes in Kombination kleinerer Stichstraßen, die von der geplanten Straße abgehen. Der Spielplatz ist zentral im Plangebiet angeordnet.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung stehen für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen Flächen innerhalb des Plangebietes und an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes direkt östlich angrenzend, eine Ersatzfläche (Teilbereich B) zur Verfügung.

Für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers ist im südlichen Teil des Bebauungsplanes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus den Teilbereichen A und B zusammen. Der Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 182 der Gemeinde Ganderkesee ist ca. 5,8 ha groß und liegt nördlich der Stenummer Straße im südöstlichen Anschluß der bestehenden Siedlungsstrukturen.

Der Teilbereich B sichert die naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen planungsrechtlich ab (s. textliche Festsetzung Nr. 1) und hat eine Größe von 4,2 ha. Der Teilbereich liegt in der Gemarkung Ganderkesee in der Flur 5 und umfaßt ein Teilstück aus dem Flurstück 4/37 und zum Teil das Flurstück 5/4.

Die Lage und die genaue Abgrenzung des Plangebietes (Teilbereiche A und B) innerhalb des Ortsteilgebietes bzw. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 182 können der Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

Die Gemeinde Ganderkesee hat mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Juni 1997 rechtswirksam wurde, den Teilbereich A als Wohnbaufläche planungsrechtlich abgesichert.

Der Teilbereich B ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan greift die wesentlichen Inhalte des Flächennutzungsplanes auf und setzt sie planungsrechtlich verbindlich um. Er ist hinsichtlich seiner Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4. ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

#### 4.1 Siedlungs- und Verkehrsstruktur

##### Teilbereich A:

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Randlich wird das Plangebiet im Norden und Süden (entlang der Stenummer Straße) von Wallhecken eingefaßt. Innerhalb des Gebietes befindet sich eine weitere nach § 33 NatSchG geschützte Wallhecke.

Im Westen grenzt das Wohngebiet 'Auf der Heide' an den Planbereich. Die bestehende Siedlung zeigt die für ländliche Gemeinden typische Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern. Zum Teil weisen die recht tiefen Grundstücke eine Bebauung in 'zweiter Reihe' auf. Die Straße 'Auf der Heide' ist so eng dimensioniert, daß eine Anbindung des Plangebietes nicht möglich ist. Die Erschließung muß entsprechend von der Stenummer Straße erfolgen.

Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Grünlandfläche an, die ebenfalls als Wohngebiet entwickelt werden soll. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes sind deshalb bereitsverkehrliche Anschlußmöglichkeiten für das Gebiet vorzusehen.

Südlich der Stenummer Straße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

**Teilbereich B:**

Die Fläche wird intensiv ackerbaulich genutzt. Auf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 4/37 und 5/4 verläuft auf ca. 100 m eine Wallhecke.

**4.2 NATUR UND LANDSCHAFT****4.2.1 Naturräumliche Gliederung**

Der Geltungsbereich (Teilbereiche A und B)<sup>1</sup> befindet sich in der Delmenhorster Geest (Untereinheit Ganderkeseer Geest).<sup>2</sup>

Die Ganderkeseer Geest ist als Geschiebelehmplateau anzusehen, in dem vorwiegend podsolierte Braunerden mit Stauwassereinfluß vorhanden sind.

Die vorherrschende Siedlungsform sind Reihendörfer und Einzelhäuser. Am Rand der Wesermarsch, die im Norden angrenzt, sind größere Haufendörfer vorhanden.

**4.2.2 Potentielle natürliche Vegetation**

Als potentielle natürliche Vegetation bezeichnet man die Vegetation, die sich nach Aufgabe der Nutzung entsprechend dem heutigen Standortpotential entwickeln würde. Sie unterscheidet sich von der historischen Vegetation, die aufgrund starker Bodenveränderung - beispielsweise Torfabbau - nicht mehr wieder neu entstehen kann, und von der aktuellen, die durch die Nutzung geprägt ist. So würden sich im Untersuchungsgebiet feuchte Buchen-Traubeneichenwälder mit Übergängen zu Eichen-Hainbuchenwäldern entwickeln.

Aktuell findet im wesentlichen Ackernutzung statt.

**4.2.3 Geologie / Boden**

Das ebene Gelände liegt zwischen 25 und 30 m über NN.

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind Geschiebelehm und Geschiebemergel der Grundmoräne.<sup>3</sup>

Der Boden stellt sich im an die K 335 angrenzenden Teil als junger Eschboden dar. Eine kulturhistorische Bedeutung kann aufgrund des geringen Alters nicht angenommen werden.<sup>4</sup> Im nördlichen Teil ist Podsol vorhanden.<sup>5</sup>

Die Eignung als Baugrund ist als gut zu bezeichnen.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Die Bestandsbeschreibung bezieht sich auf beide Teilbereiche.

<sup>2</sup> Meisel, S.: Die naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt Nr. 56: Bremen; Bad Godesberg 1959

<sup>3</sup> Geologische Übersichtskarte 1:200.000; Blatt Bremerhaven; Hg.: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, Hannover 1975

<sup>4</sup> Mitteilung der Gemeinde Ganderkesee.

<sup>5</sup> Landschaftsplan Ganderkesee, Planungsgruppe Grün 1993

#### 4.2.4 Wasserhaushalt

Die jährliche Niederschlagsrate liegt in diesem Gebiet bei 750 mm bis 800 mm pro Jahr. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei weniger als 100 mm/a. Das Grundwasser ist wenig empfindlich gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen.<sup>7</sup>

#### 4.2.5 Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im atlantischen Klimabereich, der durch kühle Sommer und gemäßigte Winter gekennzeichnet ist. Hauptwindrichtung ist Nord- bis Südwest. Auf den offenen Ackerflächen bildet sich ein Geländeklima, das durch relativ große tägliche Temperaturschwankungen gekennzeichnet ist, heraus.<sup>8</sup>

Angaben zur Luftqualität liegen nicht vor.

#### 4.2.6 Biotoptypen und Nutzungen

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Nutzungsstrukturen erfolgte im November 1997. Die Ergebnisse sind im Bestandsplan (Anhang) im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Ortschaft Bookholzberg (Siedlung am Ohlenbuschweg), im Norden durch Grünland, im Osten durch Acker und im Süden durch die Kreisstraße 335 begrenzt.

Der hauptsächlich im Geltungsbereich vorkommende Biotoptyp ist Acker. Gehölze kommen nur randlich vor. Die Landschaft ist dementsprechend weitestgehend ausgeräumt.

#### Acker (A)<sup>9</sup>

Auf den Ackerflächen wird vorwiegend Mais angebaut.

Als Lebensraum ist der Biotoptyp Acker von geringer Bedeutung, da sowohl Flora als auch Fauna einerseits durch mechanische Eingriffe, wie beispielsweise Pflügen, andererseits durch Chemikalien, wie Pestizide, Dünger, Wachstumsregler und Halmverkürzer, stark zurückgedrängt werden.

<sup>6</sup> Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000; Bodenkundliche Standortkarte - Baugrund -; Blatt Bremerhaven; Hg.: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung; Hannover 1979

<sup>7</sup> Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000; Blatt Bremerhaven; Grundwasser - Grundlagen; Hg.: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung; Hannover 1979

<sup>8</sup> Vgl. auch Landschaftsplan

<sup>9</sup> Abkürzungen der Biotoptypen nach Drachenfels, O.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie -Naturschutz-, Stand 1994

### Grasweg (DW)

Die Zufahrt zum Acker ist als Grasweg ausgebildet und weist hier typische Arten der Trittpflanzen-Gesellschaft auf. Dominierende Art ist das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*). Weitere vorgefundene Arten sind: Breit-Wegerich (*Plantago major*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und Weißklee (*Trifolium repens*). Die Fläche ist ca. 150 qm groß.

Durch regelmäßige Nutzung der Feldwege wird der Oberboden stark gestört. Die Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsdecke wird verhindert. Als Lebensraum für Flora und Fauna sind diese Flächen von geringer Bedeutung.

### Ruderalflur frischer Standorte (URF)

Im Übergang vom Grasweg zur Hecke (s. u.) hat sich eine Ruderalflur mit Arten der Rainfarn-Beifuß-Flur entwickelt (*Tanacetum vulgare*, *Artemisia vulgaris*). Daneben kommen Brennessel (*Urtica dioica*), Goldrute (*Solidago* sp.), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) vor.

Im Randbereich zwischen Acker und Gehölzen ist dieser Lebensraum von mittlerer Bedeutung für Flora und Fauna, hier vor allem für blütenbesuchende Insekten. Beeinträchtigungen liegen durch Einträge aus den Ackerflächen vor.

### Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)

Im Norden wird das Plangebiet durch eine Strauch-Baum-Wallhecke begrenzt. Als Baumarten sind Stieleiche (*Quercus robur* - zwischen 10 und 40 cm Stammdurchmesser in 1 m Höhe) und Moorbirke (*Betula pubescens* - zwischen 10 und 30 cm), vereinzelt Rotbuchen (*Fagus sylvatica* - ca. 20 cm) vorhanden. Die Strauchschicht wird von Jungwuchs dieser Arten, Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) gebildet. Die Krautschicht besteht hauptsächlich aus Gräsern (Straußgras - *Agrostis stolonifera*, Knäuelgras - *Dactylis glomerata*, wenig Pfeifengras - *Molinia caerulea*).

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine ca. 10 m breite Wallhecke vorhanden. Sie stellt sich als Baumhecke mit vorgelagertem Strauchmantel dar. Die Baumarten sind im wesentlichen Stieleiche (ca. 40 cm Durchmesser), Rotbuche (ca. 50 cm Durchmesser) und Moorbirke (zwischen 20 und 40 cm Durchmesser). In der Strauchschicht finden sich Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und Schlehe (*Prunus spinosa*). Die Fläche hat eine Größe von ca. 1.700 qm, von denen 1.000 qm im Teilbereich A und 700 qm im Teilbereich B liegen.

Am Südrand des Plangebietes, entlang der Stenummer Straße (Kreisstraße 335), ist eine Wallhecke angelegt und mit diversen Gehölzarten bepflanzt worden. Die ältesten Stieleichen und Rotbuchen haben Stammdurchmesser von 20 bis 30 cm.

Die Gehölzstrukturen nehmen nur eine sehr geringe Fläche innerhalb des Plangebietes ein, da die Landschaft weitgehend ausgeräumt ist. Sie stellen jedoch ein wichtiges Refugium und eine ökologische Nische dar, indem sie:

- als Nistplatz, Singwarte oder Ansitzwarte für Vögel dienen,
- einen Schlafplatz für Säugetiere darstellen,
- als Refugium für das ungestörte Anlegen größerer Baue zur Verfügung stehen,
- eine Nahrungsgrundlage für Schmetterlinge und Früchte verzehrenden Vögeln darstellen,
- von Insekten besiedelt werden, die sich von dort aus in die Kulturlandschaft verbreiten können und größeren Tieren als Nahrungsgrundlage dienen.

### **Temporäres Kleingewässer**

Angrenzend an die Wallhecke entlang der Kreisstraße liegt eine Fläche, die gelegentlich mit Wasser gefüllt ist. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme lag sie trocken. Nach starken Regenfällen verbleibt das Wasser vorübergehend (Wasserfläche ca. 20 qm)<sup>10</sup>. Wasser- oder Uferpflanzengesellschaften sind nicht ausgebildet.

### **Angrenzende Biotopstrukturen (s. Übersichtskarte Seite 8)**

Im Norden grenzt an den Teilbereich A eine als sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) eingestufte Fläche an. Es handelt sich um eine Weide (Highland-Rinder), auf der sich großflächig Binsenfluren entwickelt haben.

Östlich davon, den Teilbereich B nach Norden begrenzend, liegt Wald, der als bodensaurer Eichen-Mischwald auf feuchten, mäßig nährstoffversorgten Böden des Tieflandes aufgenommen wurde. Hauptbaumart ist die Moorbirke, daneben sind Stieleiche, Kiefer und auch Erle vorhanden. Die Strauchschicht besteht aus Eberesche, Traubeneiche, Ilex und Brombeere, die Krautschicht aus Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*), Dornfarn (*Dryopteris carthusiana*) und randlich aus Pfeifengras (*Molinia caerulea*).

Der Straßenseitengraben an der Stenumer Straße im Süden des Plangebietes ist ca. 80 cm tief und 3 m breit und ist mit einem Regelprofil ausgestattet. Es handelt sich um einen nährstoffreichen Graben (FGR), an dessen Böschung sich eine Rainfarn-Beifußflur eingestellt hat.

### **Fauna**

Da sich das Gebiet als gehölzfreie Agrarlandschaft darstellt und die Gehölze nur randlich auftreten, ist die faunistische Bedeutung des Gebietes eingeschränkt.

Daten zur faunistischen Bedeutung des Gebietes konnten zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht erhoben werden. Informationen über das Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten liegen nicht vor. Zu erwarten sind derartige Vorkommen nicht. Eine allgemeine Bedeutung des Plangebietes für die Fauna ist als Nahrungssucheraum im Zusammenhang mit den randlichen Gehölzen jedoch vorhanden.

### **4.2.7 Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist aufgrund seines Reliefs sehr exponiert. Gliederungen der Ackerflächen durch Gehölze sind nur minimal vorhanden. Die Ackerflächen werden im Norden

<sup>10</sup> Mitteilung der Gemeinde Ganderkesee.

durch Wald eingefaßt. Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch den intensiven Ackerbau geprägt. Lediglich die randlichen Hecken bzw. Wallhecken stellen eine optische Bereicherung des Gesamtbildes dar. Zudem wird der Blick durch die bereits bestehende Besiedlung begrenzt.

Aufgrund des Fehlens von gliedernden Strukturelementen ist die Qualität des Landschaftsbildes als gering zu bewerten.

#### 4.2.8 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet (beide Teilbereiche) stellt sich in seiner aktuellen Ausprägung als ein intensiv ackerbaulich genutzter Bereich dar. Randlich sind lineare und kleinflächige Gehölzbestände vorhanden, die je nach Lage, Alter und Gehölzartenzusammensetzung von unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind.

Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz nur eingeschränkt. Insbesondere die hohe Bearbeitungsintensität reduziert die Biotopqualitäten erheblich. Hierdurch bedingt ist auch lediglich ein begrenztes Artenspektrum festzustellen. Die ökologische Vielfalt des Gebietes ist bis auf einige wenige Rückzugsbereiche stark beeinträchtigt.

Wesentliche wertgebende Aspekte bestehen durch die Vernetzungsfunktion der Hecken in der Ackerlandschaft.

Im folgenden sollen Bestand und Planung nach dem Osnabrücker Modell bewertet werden.<sup>11</sup> Die Bewertung des Bestandes stellt sich wie folgt dar:

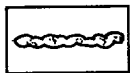
<b>Teilbereich A</b>				
<b>Biotoptyp</b>	<b>Größe in m²</b>	<b>Wertfaktorspanne</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
Acker	54.800	0,6 - 1,5	1	54.800
Wallhecken	1.900	2,6 - 3,5	2,0	3.600
Ruderalflur	200	1,6 - 2,0	1,7	340
Grasweg	150	0,6 - 2,0	1,2	180
Temporäres Kleingewässer	50	1 - 1,5	1	50
Graben	700	1 - 2	1,2	840
<b>Summe</b>	<b>57.800</b>			<b>60.010</b>
<b>Teilbereich B</b>				
Acker	15.000	0,6 - 1,5	1	15.000

<sup>11</sup> Kompensationsmodell zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung gem. NNatG im Rahmen der Bauleitplanung, Landkreis Osnabrück, Mskr. 1992

**LEGENDE****WÄLDER**

WQL

Bodensaurer Eichenmischwald

**GEBÜSCHE UND KLEINGEHÖLZE**

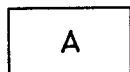
HWM

Strauch-Baum-Wallhecke

**GRÜNLAND**

GIF

Intensivgrünland auf feuchtem Standort

**ACKER**

A

Acker

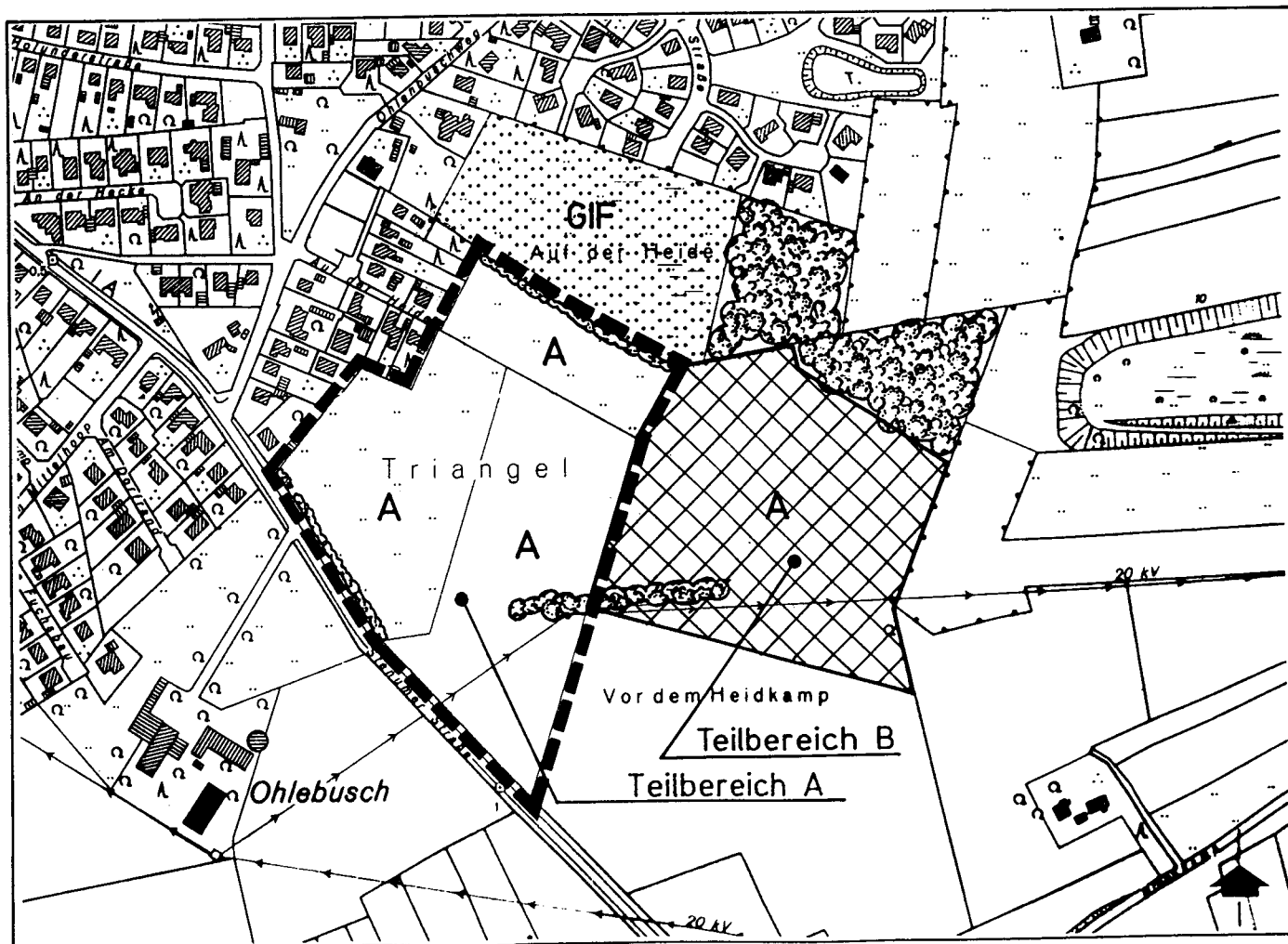


Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Fläche für Ersatzmaßnahmen

Maßstab 1 : 5.000



## 5. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Die Ermittlung der Belange als Voraussetzung für die planerische Abwägung setzt ein Anhörungs- und Beteiligungsverfahren voraus. Eine Aufgabe der Abwägung besteht darin, die Auswirkungen von beeinträchtigenden Nutzungen auf die wirklich zwingenden und erträglichen Notwendigkeiten zu beschränken.

Im folgenden sollen die zunächst bekannten Argumente für die planerische Konfliktbewältigung aufgearbeitet werden:

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind folgende Aspekte genannt worden, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden sollten:

- Es wird eine zentrale Lage des Spielplatzes im Gebiet gewünscht.
- Es wird gebeten, zu prüfen, ob die drei recht tief geschnittenen Grundstücke nördlich der Straße 'Auf der Heide' im Rahmen des Bebauungsplanes zu erschließen sind.
- Es wird angeregt, zu prüfen, ob die soziale Infrastruktur im Ort Bookholzberg angesichts der wachsenden Bevölkerungszahl ausreichend dimensioniert ist.
- Es wird angeregt, eine möglichst klare Erschließungsstruktur zu wählen, um eine Orientierung im Gebiet zu gewährleisten.
- Generell wird das Bebauungsplanverfahren von den Einwohnern des Ortes Bookholzberg begrüßt, da das Angebot an Bauplätzen seit Jahren so gering ist, daß die jüngeren Bevölkerungsschichten in die Nachbargemeinden abwandern. Dieser Prozeß sollte unbedingt aufgehalten werden.

Weitere wesentliche Belange sind, wie aus den bisherigen Ausführungen bereits erkennbar:

- Belange der Landwirtschaft,
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
- die Oberflächenentwässerung,
- die Minimierung und Vermeidung der Eingriffsfolgen für Natur und Landschaft bei Besiedlung der Fläche.

### 5.1 Belange der Landwirtschaft

Der Landwirt, der die Hofstelle südlich der Stenummer Straße betreibt und dessen Belange in die Bebauungsplanung einzustellen sind, ist gleichzeitig Eigentümer des überwiegenden Teilbereiches des Plangebietes. Die Gemeinde Ganderkesee hat die Landwirtschaftskammer Weser-Ems beauftragt, ein Immissionsschutzgutachten zu erstellen, um die Frage zu beantworten, ob der landwirtschaftliche Betrieb ohne Einschränkungen fortgeführt werden kann, wenn nördlich der Stenummer Straße ein Wohngebiet entsteht.

Das Immissionsschutzgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:<sup>12</sup>

Der nach VDI-Richtlinien erforderliche Richtlinienabstand zur Wohnbebauung kann bei der derzeitigen Bewirtschaftung des Betriebes nicht eingehalten werden. Um eine Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung herzustellen, muß die landwirtschaftliche

<sup>12</sup> s. Anlage: Immissionsschutzgutachten, Landwirtschaftsamt Oldenburg, Juni 1996

Nutzung eingeschränkt werden. Die Landwirtschaftskammer schlägt alternativ zwei emissionsmindernde Maßnahmen vor:

- Stilllegung des Stalles Nr. 2 sowie Umstellung des Mastbetriebs als kontinuierliche Mast,
- eine ausschließliche Sauenhaltung sowie bauliche Veränderungen an den Ställen 1,3 und 4 (Lüftungstechnik, Vollspalten etc.).

Bei beiden Maßnahmen werden die Emissionen so eingeschränkt, daß eine Verträglichkeit mit dem zukünftigen Wohngebiet hergestellt werden kann.

Die Betreiber der landwirtschaftlichen Hofstelle haben im Vorfeld der Planung der Gemeinde Ganderkesee schriftlich erklärt, daß mit dem Inkrafttreten der verbindlichen Bauleitplanung der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben bzw. soweit eingeschränkt wird, wie es aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist. Es ist demnach davon auszugehen, daß der Landwirt die notwendigen Maßnahmen/bauliche Veränderungen bis spätestens zur Bekanntmachung der Satzung (Bebauungsplan) durchführen wird.

## 5.2 Belange des Immissionsschutzes

### • *Straßenverkehr*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden von der Kreisstraße 335 'Stenumer Straße' begrenzt. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Frequentierung der Kreisstraße sind die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs in die Betrachtung einzustellen, um eine Verträglichkeit mit den schutzwürdigen festgesetzten Nutzungen zu überprüfen bzw. herzustellen.

Zur Ermittlung der Beurteilungsgrundlagen ist für die Verkehrsbelastungen auf der Kreisstraße 335 eine Schallabschätzung mit dem EDV-Programm 'Lis 4.1 Schallschutz im Städtebau' erstellt worden (Berechnung im Anhang). Es wurden die offiziellen Zählergebnisse aus dem Jahr 1995 zugrunde gelegt. Um die Prognosebelastung zu ermitteln, sind diesem Ergebnis 20% zugeschlagen worden.

Es ergibt sich somit eine Belastung von 5.317 Kfz/Tag. Es wurde bei der Berechnung eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angenommen. Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt, angesichts der geplanten Siedlungserweiterungen südlich und nördlich der Stenumer Straße, eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h vorzunehmen.

Für die Schallbetrachtung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 relevant. Für allgemeine Wohngebiete betragen sie tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Für das Allgemeine Wohngebiet sind Beurteilungspegel von 58.6 dB(A) tags und in der Nacht von 50.8 dB(A) für die südlichen Baugrenzen entlang der Stenumer Straße ermittelt worden. Damit sind die Orientierungswerte um 3,6 bzw. 5,8 dB(A) überschritten. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes werden die Orientierungswerte aufgrund der Abschirmung bzw. Entfernung zum Emittenten eingehalten.

Um eine Immissionsverträglichkeit herzustellen, müssen entlang der Landesstraße Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Grundsätzlich sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen eines Bebauungsplanes festzusetzen.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen soll im vorliegenden Fall verzichtet werden, da der Geltungsbereich den zukünftigen neuen Ortsrand/Ortseingang von Bookholzberg bilden wird. Die Kreisstraße ist zudem mit einer Belastung von ca. 4.400 Kfz/Tag (1995) und prognostizierten 5.317 Kfz/Tag nicht so hoch als daß eine aktive Schallschutzmaßnahme unbedingt erforderlich wird. Die Überschreitung der Freiräume (Balkone/Terrassen) liegt bei maximal 3,6 d(B)A am Tage. Für die Beurteilung der Freiräume sind insbesondere die Tagwerte interessant, da sich der Aufenthalt im Freien überwiegend auf diesen Zeitraum bezieht. Die Gemeinde Ganderkesee ist der Auffassung, daß die Überschreitung des Orientierungswertes aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (Ortsrand) und der optischen Abschirmung durch bestehende und anzulegende Wallhecken hinnehmbar ist.

In dem Bebauungsplan sollen lediglich passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden umgesetzt werden.

Um die Wohnnutzungen vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehr zu schützen, werden passive Lärmschutzmaßnahmen zur Schalldämmung in den Gebäuden festgesetzt. Gemäß der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau: Bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm' sind zur Bestimmung der Lärmbelastungen auf die errechneten Werte 3 dB(A) zu addieren. Damit ergeben sich Beurteilungspegel von 61.6 dB(A) tags und 53.8 dB(A) nachts.

Die zur Kreisstraße ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, daß sie dem in der DIN 4109 angegebenen Schalldämmmaß für den Lärmpegelbereich III genügen.

Bezogen auf die Realisierung des vorgesehenen Bebauungsplanes wird zum Schutz der Wohnbevölkerung folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die durch Schallimmissionen belasteten Bereiche, für die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden in der Planzeichnung gemäß § 9 [1] Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf diesen Flächen werden mit einer textlichen Festsetzung (s. Planzeichnung) konkretisiert.

### **5.3 Belange der Wasserwirtschaft**

Die flächenhafte und offene Versickerung ist im Hinblick auf den Grundwasserschutz besonders günstig, weil hierbei die Reinigungswirkung der bewachsenen belebten Bodenzonen am besten genutzt wird.

Bodenproben haben ergeben, daß die Bodenverhältnisse kleinräumig sehr unterschiedlich, so daß nicht von einer 100% Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken ausgegangen werden kann.

Das Oberflächenwasser soll deshalb, da wo der anstehende Boden dies zuläßt, versickert werden. Im übrigen wird das Plangebiet an ein Regenwasserkanalnetz angeschlossen. Es ist vorgesehen das anfallende Regenwasser in ein Regenrückhaltebecken zu sammeln. Das Regenrückhaltebecken wird südlich, entsprechend dem Gefälle im Plangebiet angeordnet und hat eine geplante Größe von 1.300 m<sup>2</sup>. Im Bereich des Rückhaltebeckens steht versickerungsfähiger Boden an, so daß ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers direkt versickern oder gedrosselt in den Vorfluter

(Straßenseitengraben der K 335) abgeleitet werden kann. Die Einleitung ist mit dem Ochtumverband im Verlauf des Verfahrens abzustimmen.

Grundsätzlich wird bei der weiteren Planung berücksichtigt, daß nur gedrosselt Oberflächenwasser über das anzulegende Regenrückhaltebecken in den Straßenseitengraben abgegeben wird, so daß die Abflußmenge der aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen entspricht. Eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers ist somit möglich.

#### 5.4 Belange des Nds. Spielplatzgesetzes

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

Den vorgebrachten Anregungen in der Bürgerbeteiligung, den Kinderspielplatz zentral im Gebiet unterzubringen, wurde gefolgt. Als Standort für den Spielplatz ist ein Eckgrundstück an zwei Planstraßen gewählt worden.

Der Standort ist so gewählt, daß er von allen Teilen des Plangebietes gut zu erreichen ist. Der Spielplatz hat insgesamt eine Größe von 470 m<sup>2</sup>. Aus der Bedarfsberechnung des NSpPG unter Berücksichtigung der Bauflächen dieses Bebauungsplan-Gebietes ergibt sich eine Mindestgröße des Spielplatzes von 247 m<sup>2</sup>. Zurückzuführen ist dies auf folgende Berechnungsgrundlage:

41.100 m <sup>2</sup>	Baufläche mit einer GFZ von 0,3 und 2% anzurechnender Fläche	247 m <sup>2</sup>
-----------------------	--	--------------------

Festzustellen ist somit, daß der im Planbereich festgesetzte Spielplatz mit seiner Größe zur Versorgung des Einzugsbereiches ausreichend dimensioniert ist. Die Entfernung beträgt für das gesamte Baugebiet weniger als 400 m.

Die Belange des NSpPG sind somit berücksichtigt worden.

#### 5.5 Versorgung mit sozialer Infrastruktur

Für den Ortsteil Bookholzberg wird zur Zeit ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet, welches auch die Versorgung mit sozialer Infrastruktur in Bookholzberg untersucht.

Die Umsetzung des ersten Teilabschnittes (Bebauungsplan Nr. 182) der langfristigen Siedlungskonzeption für den Ortsteil Bookholzberg, zieht mit ca. 65-80 Wohneinheiten sicherlich noch keinen Bedarf an infrastrukturellen Einrichtungen nach sich. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes ist aber die Notwendigkeit einer neuer Grundschule und eines Kindergartens aufgrund der geplanten Siedlungserweiterung zu überprüfen und gegebenenfalls ein geeigneter Standort festzulegen.

## **5.6 Belange von Natur und Landschaft**

### **5.6.1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Landschaftsrahmenplan<sup>13</sup> formuliert für die Ganderkeseer Geest das Ziel des Erhaltes, der Pflege und der Entwicklung der bestehenden Heckengebiete. Besondere Bedeutung hat die Erhaltung von Vogelbrutstätten. Ein weiteres Augenmerk gilt der Vernetzungsfunktion der Hecken. Saumbiotope sollen ebenfalls besonders gefördert werden.

Der Landschaftsplan Ganderkesee entwickelt als Leitbild für den Bezug Siedlung - Landschaft, daß auch die größeren Siedlungsbereiche wie z. B. Bookholzberg unverwechselbare, landschaftstypische Strukturen zeigen und sich in die Landschaft einfügen sollen. Als Maßnahmen der Landschaftsentwicklung im Bereich des Plangebietes werden benannt:

- Gestaltung der Ortseingangssituation an der Stenumer Straße,
- Entwicklung hochwertiger Ortsrandstrukturen (Eingrünung),
- Neuanlage einer Allee entlang der Stenumer Straße,
- keine Bebauung des Feuchtwiesenbereichs,
- Lenkung der Erholungsnutzung im nördlich anschließenden Gebiet mit Feuchtgrünland und Wald durch entsprechende Wegeführung.

Die Gemeinde Ganderkesee weist auf die große Bedeutung von Naturwaldzellen in der Ganderkeseer Geest hin. Weiterhin verfolgt sie mittelfristig Ziele zum Aufbau eines Wallheckensystems in der westlich des Plangebietes gelegenen Ackerlandschaft.

### **5.6.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Mit der Realisierung der Planung sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden, die erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zur Folge haben können. Damit ist der Eingriffstatbestand gegeben.

Der gravierendste Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt durch die Versiegelung der Grundflächen. Mit der Versiegelung gehen sowohl das Potential der Bodenentwicklung als auch das biologische Potential verloren.

Zudem wird der Boden- und Wasserhaushalt beeinträchtigt, da der Boden als Versickerungs- und Verdunstungsmedium funktionslos wird. Durch die Minderung der Verdunstungsrate ist mit erhöhten Schwankungen im Kleinklima zu rechnen.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Baumaßnahme verändert. Derzeit offene Sichtbeziehungen über die Ackerflächen, die durch randliche Gehölze erst begrenzt werden, werden durch die Bebauung verringert.

<sup>13</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oldenburg, 1994

### **5.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen**

#### **Standortwahl**

Bereits die Auswahl der Fläche ist unter dem Aspekt der Minimierung erfolgt, da auf intensiv landwirtschaftlich genutzte und im Anschluß an bestehende Siedlungsstrukturen befindliche Flächen zurückgegriffen wurde.

#### **Versickerung des Niederschlages**

Zum Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes wird empfohlen, alle befestigten privaten Flächen, soweit die Anforderungen an die Standfestigkeit dies erlauben, wasserdurchlässig herzustellen, zum Beispiel mit wassergebundener Decke, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteinen, Betonfiltersteinen.

Der auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlag wird, wenn möglich, dort vollständig versickert. Die Entwässerung der nicht versickerungsfähigen Bereiche und der Straßenflächen erfolgt über ein Regenwasserkanalnetz, das den Niederschlag zum naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken leitet.

#### **Erhalt und Schutz von Gehölzstrukturen**

Die Wallhecken im Plangebiet werden erhalten und mit einem 6 m breiten Schutzstreifen (private Grünflächen) versehen, wobei Durchbrüche im Norden (Fuß- und Radweg sowie Erschließung des nördlich gelegenen Gebietes, 6 bzw. 8 m) und im Südosten (Radweg, 3 m) notwendig werden. Im Südwesten, an der Kreisstraße, ist ebenfalls ein Durchbruch vorgesehen. Die vorhandene Zufahrt zum Acker wird dafür zugepflanzt.

Zum Schutz des Baumbestandes erfolgt keine Aufschüttung zur Erhöhung der Wälle.

Der Erhalt der Gehölzstrukturen wirkt sich als Minimierung der Beeinträchtigungen auf alle Schutzgüter aus.

### **5.6.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Zur freien Landschaft hin wird im Südosten zwischen vorhandener Wallhecke und der Kreisstraße eine Hecke als lebender Ortsrand gepflanzt. Sie wird in 5 m Breite 3reihig angelegt und mit standortgerechten und heimischen Arten bepflanzt - Pflanzliste A, siehe Anhang (Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sowie Maßnahme innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Entlang der Kreisstraße wird die vorhandene Wallhecke durch das Anlegen einer neuen Wallhecke in östlicher Richtung fortgeführt (Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Durch diese Pflanzmaßnahmen wird ein neuer, lebender Ortsrand entwickelt. Weiterhin hat eine dichte, in Höhe und Artenvielfalt variierende Anpflanzung auch eine Bedeutung als Lebens- und Rückzugsraum für Tier- und Pflanzenarten sowie als Vernetzungselement.

Das Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet (Festsetzung als öffentliche Grünfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Im Osten wird die Ortsrandabpflanzung fortgesetzt. Auf der Fläche werden in Gruppen verschiedene strauchförmige Weiden gepflanzt. Das Becken selbst wird wahrscheinlich überwiegend trocken sein und nur bei ergiebigen Regenfällen eine Wasserfläche aufweisen. Eine Bepflanzung mit Wasser- oder Uferpflanzen bietet sich daher nicht an. Das Becken wird der Sukzession überlassen und im erforderlichen Maß unterhalten.

Zur Belebung des Ortsbildes werden im Straßenraum an geeigneten Stellen Bäume gepflanzt (s. Pflanzliste B).

Die Grundstücke sind an einer Seite mit lebenden Hecken aus Laubgehölzen oder Eibe einzufriedigen (s. Pflanzliste C), vg. textliche Festsetzung, Nr. 12.

Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (Pflanzliste A) oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, vg. textliche Festsetzung Nr. 12.

#### **5.6.5 Bilanzierung**

Im folgenden wird durch die Gegenüberstellung der Wertigkeiten der Flächen im Teilbereich A vor und nach dem Eingriff ermittelt, inwieweit eine Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen stattfindet oder ob Ersatzmaßnahmen notwendig sind.

Die Flächenwerte nach Realisierung der Planung werden mit dem Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück ermittelt.

Biotoptyp	Größe in m²	Wertspanne	Wertfaktor	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet, davon	38.690			
a) Baufläche,	14.510	-	0	0
b) Garten	24.180	0,6 - 1,5	1	24.180
Verkehrsfläche, davon	9.000			
a) versiegelt,	7.700	-	0	0
b) bepflanz	1.300	0,6 - 1,5	1	1.300
Fuß- und Radweg	800	0,1 - 0,5	0,5	400
Spielplatz	500	0,6 - 1,5	1	500
Wallhecke (Bestand)	1.800	2,6 - 3,5	2	3.600
Private Grünfläche	2.170	0,6 - 1,5	1	2.170
Grünfläche	440	0,6 - 1,5	1,2	530
Anpflanzfläche	600	1,6 - 2,5	2	1.200
naturnahe Regenrückhaltung	3.100	1,6 - 2,0	2	6.200
Graben	700	1 - 2	1,2	840
<b>Summe</b>	<b>57.800</b>			<b>40.920</b>

Die Neuanlage von Gärten kann per definitionem nicht höher als 1 bewertet werden. Das Verkehrsgrün wird als mit den Gärten gleichwertig angesehen.

### 5.6.6 Verbleibende Defizite - Ersatzmaßnahmen

Trotz der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbleiben mit Realisierung des Wohngebietes erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes, ausgedrückt als Defizit von 20.030 Wertpunkten.

Die Gemeinde als Verursacher des Eingriffs wägt daher ab, durch die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle des betroffenen Raumes die vom Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wiederherzustellen.

Als Ersatzfläche steht die dem Plangebiet benachbarte Ackerfläche zur Verfügung (Teilbereich B). Eine zur Kompensation geeignete Maßnahme ist die Aufforstung der Fläche mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzarten. Die Durchführung erfolgt in Anlehnung an die Erläuterung zur 51. Flächennutzungsplanänderung.

Mit der Aufforstung ist gemäß Niedersächsischem Nachbarrechtsgesetz eine Entfernung von 8 m zur Parzellengrenze einzuhalten. Diese Fläche wird als nicht auszubauender Fahrweg angelegt. Hier entwickelt sich eine Saumflur des Waldrandes. Daran angrenzend wird eine Wallhecke errichtet, deren Wallfuß 2 m breit ist, Kronenbreite 0,5 m. Die Anlage und Bepflanzung mit standortheimischen Arten erfolgen gemäß dem Merkblatt des Landkreises Oldenburg<sup>14</sup>, das im Anhang wiedergegeben ist.

Der neu aufzuforstende Wald wird als standortgerechter Laubwald angelegt, der als potentieller Naturwald eine Bedeutung als Trittsteinbiotop im Biotopverbund des Gemeindegebietes hat. Er wird aus Arten des trockenen und feuchten Eichen-Hainbuchenwaldes aufgebaut (Artenliste D).

Bestand und Maßnahmen werden wie folgt bewertet:

<b>Biotoptyp</b>	<b>Größe in m²</b>	<b>Wertspanne</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
Bestand: Acker	14.750	0,6 - 1,5	1	14.750
Maßnahmen: Wallhecke (175 lfd. m)	350	2,6 - 3,6	2	700
Unbefestigter Weg (Grasweg, 175 lfd. m)	1.400	0,6 - 1,5	1,2	1.680
Aufforstung	13.000	-	2,5	32.500

Insgesamt beträgt die zur vollständigen Kompensation benötigte Flächengröße ca. 1,5 ha.

Die für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehende Fläche (Teilbereich B) umfaßt insgesamt eine Größe von 4,2 ha. Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen wird im Teilbereich B eine Fläche von ca. 1,5 ha beansprucht. Die verbleibene Fläche von 2,7 ha Größe kann zur Kompensation für Eingriffsfolgen nachfolgender Bebauungspläne in der Gemeinde Ganderkesee herangezogen werden.

## **6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet entsprechend den städtebaulichen Zielen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird gewährleistet, daß das Gebiet überwiegend dem Wohnen dient. Aus diesem Grund sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

<sup>14</sup> Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde über die finanzielle Förderung der Neuanlage von Wallhecken und die Pflege von Wallhecken

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet wie folgt festgesetzt:

- Aus Gründen des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,3 GRZ festgesetzt. Zusätzlich sind für die möglichen Bauformen (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen) Höchstmaße der Grundstücksgrößen definiert. Die festgesetzte Ausnutzungsquote (GRZ 0,3) ist ausreichend zur Realisierung der Wohngebäude und erforderlichen Nebenanlagen.
- Die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen werden aufgrund der Lage am Ortsrand und der städtebaulichen Zielsetzung (Einzel- und Doppelhäuser) auf eins begrenzt. Aus diesem Grund wird die Traufhöhe auf höchstens 3,50 m und die Firsthöhe auf 9 m begrenzt.
- Für die Bauflächen im Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 22 (2) BauNVO sind Gebäude mit den Gesamtlängen von 25 m für Einzel- und Doppelhäuser und 35 m für Hausgruppen zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die Errichtung von massiven Baukörpern ausgeschlossen werden. Zu diesem Zweck wird die zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei beschränkt.
- Die überbaubaren Flächen werden im Allgemeinen Wohngebiet so festgesetzt, daß sowohl die Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklungsform, die naturschutzrechtlichen Belange und die notwendige Flexibilität für den einzelnen gewahrt bleiben.
- Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zur weitgehenden Erhaltung der Bodenfunktionen wird in der textlichen Festsetzung Nr. 7 definiert, daß die Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet bei der Erstellung von Anlagen im Sinne des § 19 [4] BauNVO höchstens um 25% überschritten werden darf.  
Zudem wird festgesetzt, daß die Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind.  
Für die Zufahrtsbereiche wird zudem bestimmt, daß die Grundstückszufahrten nicht breiter als 4,0 m sein dürfen.

Im Teilbereich B werden keine Bauflächen und damit auch kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

## 6.2 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Stenumer Straße über die Planstraße. Diese erschließt das Gebiet in Form eines Ringes. Von diesem gehen kleinere Wohnwege ab, um die tieferen Grundstücke zu erschließen.

Für die im Norden an das Plangebiet angrenzende Fläche, die auch für Wohnbauzwecke vorgesehen ist, soll im Zuge dieses Bebauungsplanes eine verkehrliche Anbindung sichergestellt werden. Eine Anbindung erfolgt im östlichen Teilbereich des Plangebietes durch eine nördliche Verlängerung der Erschließungsstraße. Am westlichen Plangebietsrand ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die Option offenzuhalten, auch für die nördlich angrenzende Fläche eine Ringerschließung vorzusehen. Die zu belastende Fläche hat eine Breite von 6 m und wird von der Platzsituation nach Norden geführt. Grundsätzlich eröffnet sich damit auch die Möglichkeit die westlich angrenzenden privaten Grundstücke (s. frühzeitige Bürgerbeteiligung) zu erschließen.

Eine Durchgängigkeit zur Straße 'Auf der Heide' für den Kfz-Verkehr soll vermieden werden, um Schleichverkehre zu verhindern. Im Rahmen der Ausbauplanung sollte hier eine Absperrung erfolgen, die für Fußgänger und Radfahrer und ggf. für Rettungsfahrzeuge aber passiert werden kann.

Um die Durchgängigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen, sind neben den Erschließungsstraßen gesonderte Fuß- und Radwege festgesetzt. Diese sind so angeordnet, daß sowohl kurze Nord- Südverbindungen möglich sind als auch eine Wegeverbindung parallel der bestehenden Wallhecke in die benachbarte Fläche für Kompensationsmaßnahmen (Teilbereich B). Letztere ist insbesondere als wohnungsnahe Erholungsfläche von Relevanz.

Der Haupteerschließungsring wird mit 8m Breite dimensioniert. Die kleineren Stichstraßen erhalten nur eine Breite von 4m. Sie dienen zumeist nur der Erschließung zweier Grundstücke. Die Platzanlagen innerhalb des Baugebietes sind so dimensioniert, daß sie Durchfahrtsmöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Rettungsfahrzeuge bieten. Die Fuß- und Radwege sind in einer Breite von 3m festgesetzt.

Die Verkehrsflächen sind von ihrer Dimensionierung und Länge sowie der Anordnung von Fahrbahnversätzen und Plätzen so angeordnet, daß ein verkehrsberuhigter Bereich entsteht.

Die Verkehrsanlagen im Plangebiet werden gemäß § 9 [1] Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Fuß- und Radwege werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

## 6.3 Grünordnerische Maßnahmen

Der gemäß Nds. Spielplatzgesetz notwendige Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Eine weitere öffentliche Grünfläche wird nördlich der im Geltungsbereich verlaufenden Wallhecke als Pufferfläche zum benachbarten Fuß- und Radweg festgesetzt.

Der Bestand an Wallhecken wird durch die Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert.

Im Süden des Geltungsbereiches wird zur Anlage einer neuen Wallhecke als Fortführung der bestehenden Wallhecke eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (**A1**).

Im Osten des Geltungsbereichs wird eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (**A2**). Hier soll die Anpflanzung einer dreireihigen Hecke erfolgen.

Durch die Maßnahmen A1 und A2 wird ein naturraumtypischer Ortsrand entwickelt.

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (**A3**) findet die Anpflanzung der dreireihigen Hecke als östliche Einfassung ihre Fortsetzung. Weiterhin wird hier die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die nicht für das Becken benötigten Flächen werden locker mit Weiden bepflanzt, ansonsten der Sukzession überlassen und im notwendigen Maß unterhalten.

Zur Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen und Gärten wird textlich festgesetzt, daß eine Grundstücksseite mit lebenden Hecken entsprechend einer Pflanzliste zu gestalten ist und daß pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist (Nr. 12).

Für die nicht ausgleichbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird als Ersatzmaßnahme (**E1**, Teilbereich B) eine Aufforstung der dem Plangebiet östlich benachbarten Ackerfläche durchgeführt. Auf einer Fläche von ca. 1,5 ha wird ein trockener bis feuchter Eichen-Hainbuchenwald angelegt, der durch einen 8 m breiten Grasweg vom Wohngebiet getrennt ist.

#### 6.4 Ver- und Entsorgung, Altablagerungen

<b>Elektrizität</b>	Die Stromversorgung für das Gebiet erfolgt durch das Leitungsnetz der EWE (Energieversorgung Weser-Ems).
<b>Wasser- versorgung</b>	Die zentrale Wasserversorgung ist versorgungstechnisch und wasserrechtlich durch den entsprechenden Versorgungsträger, den OOWV, gesichert. Wann und in welchem Umfang die Erweiterung des Versorgungsnetzes durchgeführt wird, bedarf noch einer Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Verband. Gleiches gilt für die Anlage der Versorgungsleitungen innerhalb der Planstraßen. Ebenfalls sichergestellt werden kann die Wasserversorgung für den Brandschutz durch den Einbau von Unterflurhydranten und/oder durch die Anlage eines Feuerlöschbrunnens als unabhängige Löschwassergrundversorgung.

<b>Schmutz- wasser- entsorgung</b>	Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann durch entsprechende Ausweitung der technischen Infrastruktur, Kanalbau, Pumpwerke etc. erfolgen. Hier ist ein entsprechendes technisches Konzept im weiteren Verfahren zu erarbeiten.
<b>Müllbesei- tigung</b>	Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Oldenburg.
<b>Oberflächen- entwässerung</b>	Vgl. Punkt 5.2 dieser Begründung
<b>Telekommu- nikation</b>	Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

### Altablagerungen

Der Gemeinde Ganderkesee liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbare Nachbarschaft keine Kenntnisse über Altablagerungen oder Altstandorte vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 6.5 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Teilbereich A</b>	<b>57.800 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	38.690 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	9.000 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	800 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	
Spielplatz	500 m <sup>2</sup>
Maßnahmen zum Schutz.....	3.100 m <sup>2</sup>
Schutzgrün/Abstandsgrün	200 m <sup>2</sup>
Geh,-Fahr- und Leitungsrechte	240 m <sup>2</sup>
Flächen mit Erhaltungsgebot	1.800 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	2.170 m <sup>2</sup>
Flächen mit Pflanzgebot	600 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	700 m <sup>2</sup>
<b>Teilbereich B</b>	<b>42.000 m<sup>2</sup></b>
Kompensationsfläche (E1)	15.000 m <sup>2</sup>

## 7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTENGEMÄß §§ 56, 97 UND 98 NBAUO

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Ganderkesee, Ortsteil Bookholzberg sollten gerade bebaute Bereiche in der Ortsrandlage, die zukünftig den Siedlungsrand bilden, einige wichtige, grundsätzliche und mittlerweile - gemessen an den Erscheinungsbildern neuerer Wohnsiedlungsbereiche - ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen.

Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten.

Es soll damit erreicht werden, daß gerade in den noch recht "ländlich" strukturierten Bereichen die so häufig praktizierte ubiquitäre "Gestaltvielfalt" in den Wohnbausiedlungen auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Dabei sollen bei der Wahl der Gestaltelemente wie auch bei den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften weder ganz strenge noch zu restriktive Grundsätze festgesetzt werden. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung sowie zur zulässigen Farbgebung der Dächer erlassen.

zu Ziffer (1)

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll im Zuge der weiteren angemessenen Stadtgestaltung und Ortsbildpflege die ortsübliche und ortsbildprägende Dachlandschaft in Form von geneigten Dächern als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden.

Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden soll entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild zwischen 30° und 50° liegen, damit die stadtgestalterische Kontinuität auch weiterhin fortgesetzt wird. Bei Grasdächern darf der Neigungswinkel nicht unter 20° betragen. Gerade in den örtlichen Siedlungsrandbereichen soll die besonders nach außerorts wirkende Dachlandschaft, die in der Regel durch einheimische Bäume und Sträucher, in diesem Falle durch lineare Gehölzreihen im östlichen und südlichen Teil, eingebunden ist, als eines der ortsbildprägenden Siedlungsstrukturelemente erhalten werden. Damit dieser gestalterische und städtebaulich beabsichtigte Erlebnisaspekt umgesetzt werden kann, wird der ortsüblich vorhandene Dachneigungsbereich festgesetzt. Eine ausreichende Ansichtsfläche der Dächer ist somit gewährleistet.

Lediglich Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO und untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7b NBauO sowie Grasdächer sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da eine angemessene und der üblichen Bauweise entsprechende Errichtung dieser Anlagen nach den genannten örtlichen Bauvorschriften unter Berücksichtigung z.B. der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen der NBauO (Grenzbebauung) nur unter erschwerten Bedingungen realisierbar erscheint bzw. gänzlich ausgeschlossen würde.

zu Ziffer (2)

Unter Berücksichtigung der Erscheinungsbilder vorhandener, benachbarter Siedlungsbereiche und zur Fortsetzung der geplanten Ortsgestalt werden Festsetzungen zur Farbgebung der Dacheindeckungen getroffen. Danach sind lediglich die ortsüblichen roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Dacheindeckungen zugelassen.

Bei der Wahl der Dacheindeckungen ist ebenfalls auf ortsunübliche glasierte und sonstige reflektierende Eindeckungen zu verzichten.

Um sicherzustellen, daß in dem geplanten Baugebiet erneuerbare Ressourcen wie Sonnenlicht, Umgebungswärme etc. genutzt werden können, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung normiert. Ebenfalls von der Vorschrift ausgenommen sind Grasdächer.

## 8. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beschluß des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Ganderkesee  
nach § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluß)

Aufgestellt:



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg



Ganderkesee, den 25. 11. 98

Sprung  
Gemeindedirektor



# ANHANG



# IMMISSIONS - ERMITTLUNG

B-Plan Nr. 182  
Kreisstraße 335  
Bookholzberg

Grundlagen  
KFZ - Aufkommen/24Std. : 5317  
LKW - Anteil (Tag) : 4%  
LKW - Anteil (Nacht) : 4%  
Strassenneigung : 0 %  
Strassenoberflaeche : Asphaltbeton  
zul. Geschwindigkeit : 50 Km/h  
Entfernung zur Ampel : entfaellt  
Strassenhaelfte : nicht relevant  
Entfernung : 22 m  
Hoehendifferenz : 6 m  
Tiefe des Bewuchses : entfaellt  
Bewuchsdichte : entfaellt  
Mehrfachreflexion : liegt nicht vor  
Einfachreflexion : liegt nicht vor

Korrekturwerte  
Strassenneigung : 0.0+ dB(A)  
Geschwindigkeit (Tag) : 5.1- dB(A)  
Geschwindigkeit (Nacht) : 5.1- dB(A)  
Ampelzuschlag : 0.0+ dB(A)  
Strassenoberflaeche : 0.5- dB(A)

KFZ/Std.(dB/A) : 319 => 58.0/Tag # 53 => 50.2/Nacht

Korrekturwerte  
Ls : 0.6+ dB(A)  
L 1/2 : 0.0+ dB(A)

Mittelungspegel : 58.6 dB(A)/Tag # 50.8 dB(A)/Nacht

<b>Pflanzliste C</b>	<b>Straßenbäume</b>
<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Betula pendula	Hängebirke
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Pyrus calleryana	Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

<b>Artenliste D</b>	<b>Eichen-Hainbuchenwald, Buchen-Traubeneichenwald</b>
<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>
Stieleiche	Quercus robur
Hängebirke	Betula pendula
Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betula
Erle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Frangula alnus
Stechhölse	Ilex aquifolium
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum