

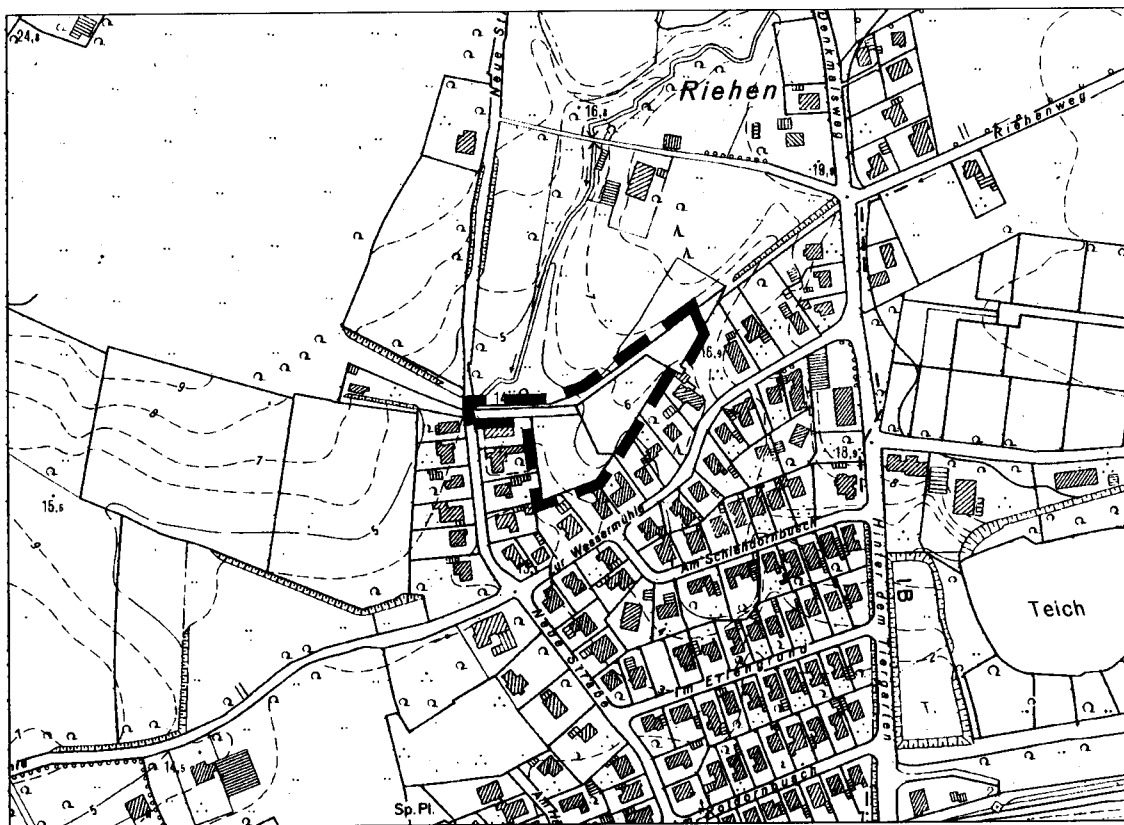
# GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 170  
"Neue Straße / Zur Wassermühle"

mit örtlichen Bauvorschriften

# ORIGINAL

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5.000

plan  
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Flächennutzungsplanung	4
3.2	Ortsentwicklungsplanung	4
4	Bauliche Nutzung	5
4.1	Bestand	5
4.2	Planung	5
4.3	Örtliche Bauvorschriften	6
5	Immissionen	6
6	Natur und Landschaft	7
6.1	Bestand	7
6.2	Eingriff und Kompensation	10
7	Verkehr	13
8	Infrastruktur	14
9	Altlasten	15
10	Flächenbilanz	16
11	Hinweise	16
12	Verfahrensvermerke	16

## 1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Der Nordrand des Ortsteiles Elmelo II wird durch einen landschaftsbildbestimmenden Gehölzstreifen entlang einer ehemaligen Kleinbahntrasse begrenzt. Hier ist eine bislang unbebaute Fläche verblieben, die von den Grundstücken an der Nordseite der Straße Zur Wassermühle und der Neuen Straße begrenzt und die als rückwärtige Weide genutzt wird. Durch die nördlich gelegene Gehölzreihe gewinnt man den Eindruck, dass diese Fläche noch zum Siedlungsgebiet gehört und die Ortsentwicklung mit der Bebauung an dieser Stelle abgerundet und abgeschlossen wird.

Eine Bebauung dieser Fläche passt in das Konzept zur Ortsentwicklung von Elmelo, das im Jahr 2002 erarbeitet wurde. In Elmelo sollen zunächst zusätzliche Bauflächen nur in kleineren Schritten bereitgestellt werden, statt ein zusammenhängendes, für einen längeren Zeitraum geplantes Baugebiet auszuweisen.

Als Ergänzung zur vorhandenen benachbarten Nutzung sollen auch hier Einfamilienhäuser entstehen, die durch eine Privatstraße von der Neuen Straße aus erschlossen werden. Die für das Landschafts- und Ortsbild wichtige Baumreihe am Nordrand des Planungsgebietes soll erhalten werden und es soll auch im baulichen Erscheinungsbild eine angepasste Bebauung des geplanten Wohngebietes erfolgen.

Mit der Planung eines 0,4 ha großen Allgemeinen Wohngebietes mit einer zulässigen Grundfläche von 0,12 ha wird weder der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung (20.000 qm) noch für eine Regel-UVP (100.000 qm) beim Bau eines Städtebauprojektes gem. Anlage 1 Nr. 18. 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erreicht. Gem. §§ 3a ff UVP besteht damit keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP oder einer Vorprüfung für dieses Vorhaben.

## 2 LAGE

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 befindet sich im Ortsteil Elmelo an der östlichen Gemeindegrenze in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Delmenhorst. Er bildet den nördlichen Abschluss der Siedlung um die Straße Zur Wassermühle und grenzt an die Neue Straße an.

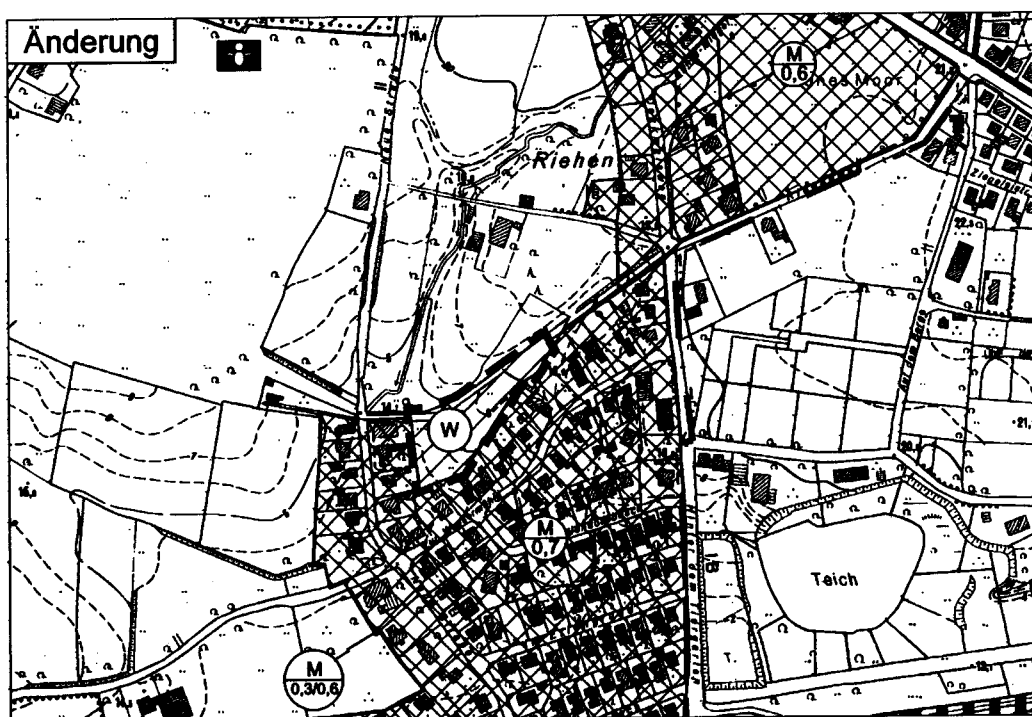
Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,65 ha.

### 3 PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit wirksamen Fassung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Art der Nutzung wurde für den gesamten Bereich zwischen Neuer Straße und der Straße Hinter dem Tiergarten vorgesehen. Nördlich des Geltungsbereiches schließen sich in der Darstellung Flächen für die Landwirtschaft an.

Der Flächennutzungsplan wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (84. Änderung). Mit der Änderungsplanung wird die Darstellung der gemischten Baufläche von einer Darstellung als Wohnbaufläche abgelöst. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist der Bebauungsplan Nr. 170 aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



#### 3.2 ORTSENTWICKLUNGSPLANUNG

Im Jahre 2002 wurde für die Ortschaft Elmelohe ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet. Darin wird für Elmelohe nur eine sehr behutsame bauliche Weiterentwicklung empfohlen, die sich im Wesentlichen auf die örtliche Eigenentwicklung beschränken sollte. Neue Bauflächen sollten möglichst zur räumlichen Zusammenführung der bereits bestehenden, teilweise zersplitterten Siedlungsflächen beitragen. Deshalb wird eine Bauflächenausweisung hauptsächlich im Bereich zwischen Neuer Straße und Denkmalsweg empfohlen. Hier bestehen auch Möglichkeiten zur Anlage eines kleinen Ortsmittelpunktes („Dorfplatz“). Die hier vorhandenen, für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Freiflächen reichen aus, um den für die kommenden zehn bis 15 Jahre zu erwartenden Baulandbedarf zu decken. Auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 würde – laut Ortsentwicklungskonzept – mit der Entwicklung dieser Gesamtfläche in Einklang stehen.

## 4 BAULICHE NUTZUNG

### 4.1 BESTAND

Der Geltungsbereich ist zur Zeit unbebaut und wird als Grünland und Weide genutzt. Im Süden und Westen schließen sich die Hausgärten der benachbarten Wohnbaugrundstücke an. Es handelt sich um typische, eingeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts, die durch kleinere Nebengebäude und Garagen ergänzt werden. Im Norden beginnt die freie Landschaft mit einzelnen Wohngebäuden im Außenbereich.

### 4.2 PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 soll die Möglichkeit zur Bebauung mit Einfamilienhäusern geboten werden, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an die vorhandene Bebauung anpassen.

Es wird daher als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Von den sonst im WA gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen. Für die notwendige Erreichbarkeit dieser Nutzungen ist das private Erschließungssystem in diesem Bereich nicht dimensioniert.

Die Bebauung muss in offener Bauweise aus Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen. Neben der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird aber auch die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf höchstens zwei beschränkt. In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, während in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig ist, d.h. also in das Doppelhaus können insgesamt nur zwei Wohnungen gebaut werden. Auch durch die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen wird die Ausnutzung im Plangebiet auf ein in der Gemeinde Ganderkesee übliches Maß in nicht zu enger Bebauung am Ortsrand festgelegt. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass eine typisches Einfamilienhausgebiet mit ca. 6 Baugrundstücken entsteht.

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer höchstens eingeschossigen Bebauung kann auch im Maß der Bebauung nur eine der Umgebung angemessene, lockere Bebauung erfolgen.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt, da erfahrungsgemäß im konventionellen Haus- und Wohnungsbau ein eingeschossiges Wohngebäude mit geneigtem Dach errichtet wird. Die Höhe des Gebäudes wird zusätzlich mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10 m geregelt. Die Traufhöhe wird auf max. 4,5 m festgesetzt. Mit der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird sichergestellt, dass die Fernwirkung der Bebauung am Ortsrand sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Der Zuschnitt der Geltungsbereiches sowie die Lage der Erschließungsstraße geben den überbaubaren Bereich vor. Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Gehölze werden die versiegelbaren Flächen wie der Privatweg und die überbaubaren Flächen in einem Abstand von mind. 3 m festgesetzt. Eine Bebauung soll aber auch nicht durch Nebenanlagen und Garagen, die sonst auf nicht überbaubaren Flächen zulässig sind, stattfinden, so dass diese Nutzungen entlang der Grünflächen und Gehölze ausgeschlossen werden. Diese Festset-

zung (Textliche Festsetzung Nr.5 ) wird auch auf den Grenzbereich zur geplanten Regenrückhalteanlagen bezogen, um einen Zugang zur Pflege und Unterhaltung der Anlage zu gewährleisten.

#### **4.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 170 erlässt die Gemeinde Ganderkesee örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO. Zur Harmonisierung des Ortsbildes wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad für Hauptgebäude vorgeschrieben. Damit wird hier vorherrschende Dachform auch bei den Neubauten angewendet und das Erscheinungsbild des Neubaugebietes wird durch ein wesentliches bauliches Gestaltungsmerkmal dem Ortsbild angepasst.

### **5 IMMISSIONEN**

Im Planungsgebiet liegen keine Immissionen aus Gewerbe, Verkehr oder landwirtschaftlicher Tierhaltung vor. Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sind nur nicht störende Nutzungen (gem. § 4 BauNVO) zulässig, so dass keine Beeinträchtigung für bestehende Nutzungen durch die Realisierung der Planung ausgehen werden.

## 6 NATUR UND LANDSCHAFT

### 6.1 BESTAND

Elmeloh zählt zur Landschaftseinheit der Ganderkeseer Geest. Das Plangebiet befindet sich am Westhang des Delmenhorster Dwoberges. Siedlungsstrukturell ist Elmeloh mit der Bebauung des Delmenhorster Stadtgebietes nahtlos verbunden und wird bei Unkenntnis der politischen Grenzen als Delmenhorster Stadtrand wahrgenommen.

Im Westen wird das Plangebiet von der Bebauung an der Neuen Straße und im Süden und Osten von der Bebauung an der Straße Zur Wassermühle begrenzt. Im Norden gehört die Trasse einer ehemaligen Kleinbahn, welche randlich mit Eichen, Pappeln und Weiden von beachtlicher Größe bewachsen ist, zum Plangebiet. Nördlich davon schließen sich landwirtschaftliche Flächen mit Grünland und Acker an. Das Gelände weist ein Gefälle von ca. 2,5 m von Nordosten nach Westen auf.

#### 6.1.1 Biotoptypen

Am 28. 08. 2002 wurde eine Biotoptypenkartierung für das Plangebiet durchgeführt. Das Plangebiet ist über einen rund 4,5 m breiten Rasenweg mit der neuen Straße verbunden.

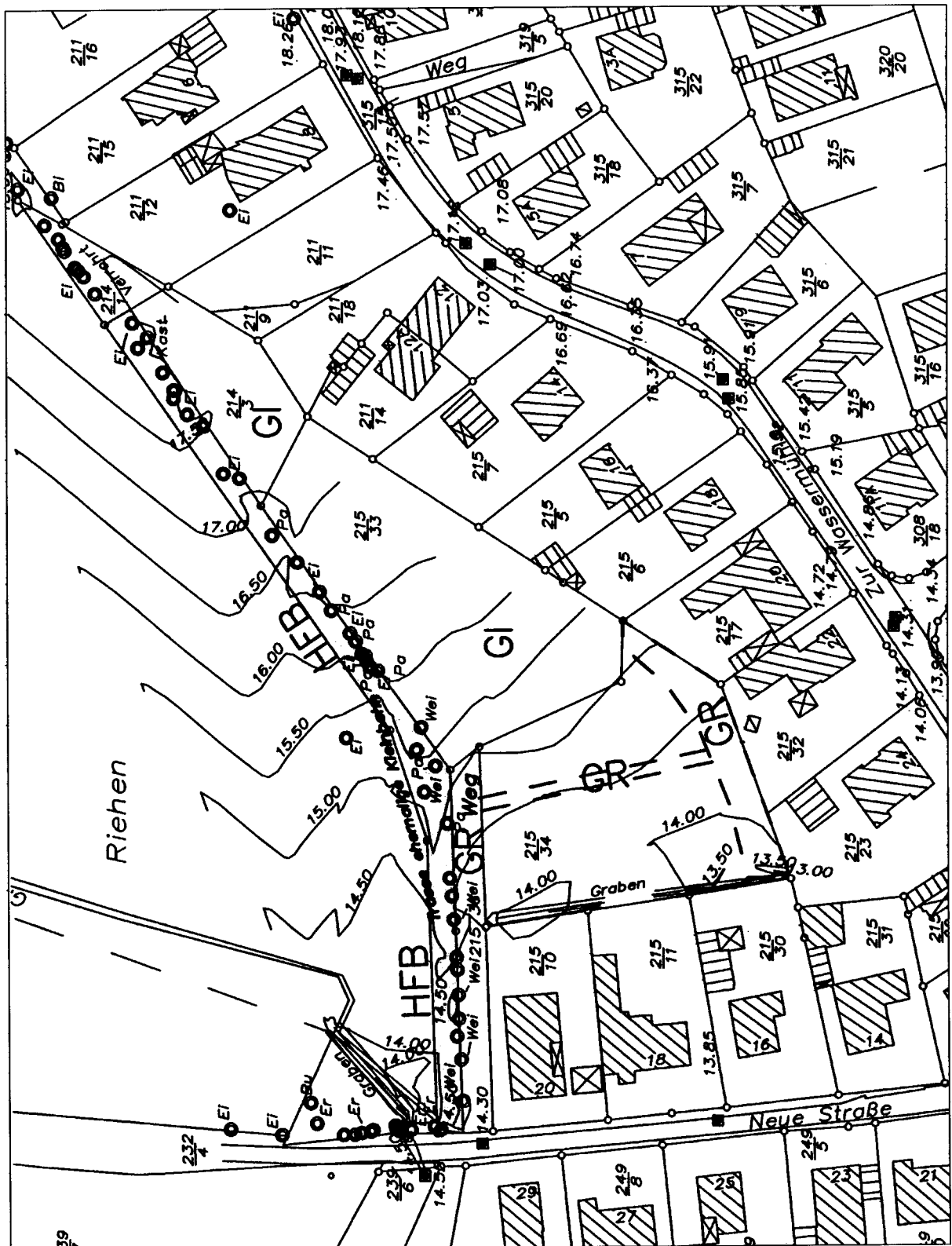
Der Rasenweg zur Neuen Straße sowie ein Weg zu einem Grundstück an der Straße Zur Wassermühle wird regelmäßig (ca. 14 – tägig) gemäht. Der Hausgarten dieses Grundstücks dehnt sich etwas in die Weidefläche aus und wird in diesem Bereich ebenfalls häufig gemäht. Diese intensiv gepflegten Rasenflächen entsprechen in ihrem Wert für den Naturhaushalt etwa dem eines intensiv gepflegten Hausgartens.

Die übrigen Flächen werden offenbar als Wiese etwa 3 mal jährlich gemäht. Sie sind von einem Elektrozaun umgeben, was darauf hindeutet, dass bisweilen auch eine Beweidung stattfindet. Das Erscheinungsbild der Flächen deutet auf eine Nutzung im Bereich der Hobbylandwirtschaft, sie wirken sehr aufgeräumt und gepflegt. Es erfolgt eine Zuordnung der Flächen zum Biotoptyp "Artenarmes Intensivgrünland (GI)", auch wenn es sich nicht um eine typische, landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Auf eine weitere Spezifizierung wird verzichtet, da hierzu eine sehr kleinräumige Differenzierung erforderlich wäre.

An der rückwärtigen Grenze der Grundstücke Neue Straße 16 – 20 verläuft eine Gruppe bzw. Rasenmulde. Diese weist keine permanente Wasserführung auf und ist eher als Senke, denn als Graben anzusehen. Da das Vegetationsspektrum dem des angrenzenden Grünlandes entspricht, ist eine gesonderte Darstellung als Gewässerbiotop nicht angemessen.

Auf der ehemaligen Kleinbahntrasse befindet sich ein Gehölzbestand aus Baumweide (*Salix alba*), Espe (*Populus tremulus*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Insbesondere die Weiden entlang des Rasenweges weisen bereits sehr erhebliche Stammdurchmesser von bis zu einem Meter auf. Die Höhe der Bäume beträgt etwa 10 bis 20 m. Aufgrund der linearen Ausprägung ist von einer "Baumhecke (HFB)" zu sprechen. Sträucher oder sonstige Unterhölzer sind nicht vorhanden. Auch im Bereich der Baumhecke wird der Aufwuchs regelmäßig gemäht. Teilweise treten im Bereich der Hecke gehäuft Nährstoffzeiger auf, was dadurch bedingt sein könnte, dass diese Bereiche ehemals zur Ablagerung von Gartenabfällen genutzt wurden. Auch Schuttabfälle sind teilweise hier zu finden. Bei einer Überprüfung im April 2003 wurde festgestellt, dass mittlerweile ca. 3 Bäume, die

ursprünglich hier kartiert wurden, in der Reihe nicht mehr vorhanden sind, ohne dass dadurch größere Lücken entstanden sind.



Für den Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sind somit im Plangebiet die folgenden Biototypen (nach Drachenfels 1994) mit den jeweils in Hektar (ha) angegebenen Flächengrößen zu verzeichnen:

	Bezeichnung Biototyp	Fläche ha
GI	intensives Grünland	0,46
GR	Rasenflächen	0,09
HFB	Baumhecke	
	Bahndamm	0,10

Aufgrund der relativen Artenvielfalt, wird das "intensive Grünland (GI) auf der Bewertungsskala des "Osnabrücker Modells" mit dem Wertfaktor 1,5 bewertet.

Die häufig gemähten "Rasenflächen (GR)" hingegen gelten als weniger empfindliche Bereiche und werden mit dem Wertfaktor 0,8 bewertet.

Die Baumhecke (HFB) stellt ebenfalls einen empfindlichen Bereich dar. Obgleich dieser Wert durch die intensive Pflege der Grundflächen geschmälert wird, bilden die Stämme und Kronen der Bäume wichtige Lebensräume. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte wird die Baumhecke mit dem Wertfaktor 2,0 nach dem "Osnabrücker Modell" bewertet.

Die Fläche des Bahndamms hat wegen der fehlenden Strauchschicht, der hohen Pfeleintensität und der stellenweisen Schuttablagerungen eine geringe Wertigkeit (0,6).

### 6.1.2 Boden und Grundwasser

Untersuchungen des Bodens und Grundwassers wurden bisher nicht vorgenommen. Die Flurbezeichnung Dwoberg, als auch die Tatsache, dass die ehemalige Kleinbahn im Zusammenhang mit einem Ziegeleibetrieb stand, deuten auf Ton bzw. Lehm im Untergrund hin. Diese These wird durch die Feststellung von Staunässe gestützt.

Im Falle von solch bindigem und wenig wasserdurchlässigem Untergrund, ist die Grundwasserneubildungsrate gering und die Gefahr der Grundwasserbeeinträchtigung gering.

### 6.1.3 Landschaftsbild

Im Süden, Westen und Osten wirkt die angrenzende Einfamilienhausbebauung auf das Landschaftsbild des Planungsgebietes. Die hinteren Bereiche dieser Grundstücke sind teilweise mit Nebengebäuden bebaut, ansonsten stellen sie sich als ältere Hausgärten mit Rasenflächen, Gemüse- bzw. Blumenbeeten und Obst- und Strauchgehölzen dar.

An der nördlichen Grenze wird das Bild des Planungsgebietes in besonderer Weise durch den Baumbestand auf der ehemaligen Kleinbahntrasse geprägt. Diese Baumkulisse umspielt in diesem Bereich in idealer Weise den nördlichen Ortsrand von Elmeloh. Nördlich davon schließt Weidegrünland bzw. im westlichen Bereich in geringer Entfernung Ackerland an. In einiger Entfernung sind Einzelhäuser bzw. Hofstellen wahrzunehmen, die sich in angenehmer Weise in die leicht gewellte und mit einzelnen Gehölzen bereicherte Agrarlandschaft einfügen.

Die Grünlandflächen des Plangebietes unterscheiden sich durch ihre kleinteilige Nutzung und ihren Pflegezustand deutlich von den weitläufigen und landschaftstypischen Grünlandflächen nördlich der Baumhecke. Indem sie von der offenen Landschaft durch die Baumhecke getrennt sind, teilweise mit dem Rasenmäher und nicht landwirtschaftstypisch bearbeitet werden, erscheinen sie bereits jetzt dem bebauten Bereich und nicht der offenen Landschaft zugehörig.

Die Baumhecke weist einen hohen Wert für das Landschaftsbild auf und ist somit auch für dieses Schutzgut als empfindlicher Bereich anzusehen.

Die übrigen Flächen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes von mäßigem Wert.

## 6.2 EINGRIFF UND KOMPENSATION

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Durch die zu erwartende Bebauung und den Ausbau der Privatstraße wird die Vegetationsschicht beseitigt und von Grünland in Hausgärten oder bebaute Flächen überführt. Es findet außerdem eine dauerhafte Versiegelung des Bodens statt, die die natürlichen Funktionen des Bodens erheblich beeinträchtigt. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Der Eingriff in das Grundwasser wird dadurch minimiert, dass das anfallende Regenwasser, das wegen der Versiegelung des Baugebietes abgeleitet werden muss, im Gebiet gesammelt wird. Der vorhandene wertvolle Baumbestand wird als zu erhalten im Plan festgesetzt. Damit werden Eingriffe in diesen wertvollen Biototyp und in das Landschaftsbild vermieden. Durch eine Begrenzung der zulässigen Bauhöhen kann der Eingriff in das Landschaftsbild außerdem so gering wie möglich gehalten werden.

Im Gebiet bietet sich nur die Möglichkeit auf dem ehemaligen Bahndamm Verbesserungen für den Naturhaushalt durchzuführen. Dazu soll in dem Bereich, der im Plan als private Grünfläche festgesetzt ist eine dreireihige Strauchpflanzung erfolgen, womit der Ortsrand besser eingegrünt wird und ein neuer Lebensraum für kleine Tiere geboten wird. Die Art der Bepflanzung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 geregelt.

### Gesamtbewertung der Flächen nach dem Osnabrücker Modell:

Biotop- / Nutzungstyp	Wert- faktor WE/ha	Bestand Geltungs- bereich		Planung Geltungs- bereich	
		ha	WE	ha	WE
int. Grünland	1,5	0,46	0,69		
Rasenflächen	0,8	0,09	0,07		
Bahndamm	0,6	0,10	0,06		
Strauchhecke auf Bahndamm	1,5			0,12	0,18
Zufahrten, Stellplätze, Nebengebäude	0			0,06	0,00
Überbaute Grundstücksfläche	0			0,13	0,00
Hausgärten	0,8			0,23	0,18
Erschließungsstraße	0			0,07	0,00
Regenrückhaltung	1,5			0,04	0,06
Summen:		0,65	0,82	0,65	0,42

**Kompensationsdefizit 0,4**

Das rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von rd. 0,4 Werteinheiten wird durch eine Beteiligung an einer in einem anderen Planungszusammenhang durchgeführten externen Maßnahme kompensiert.

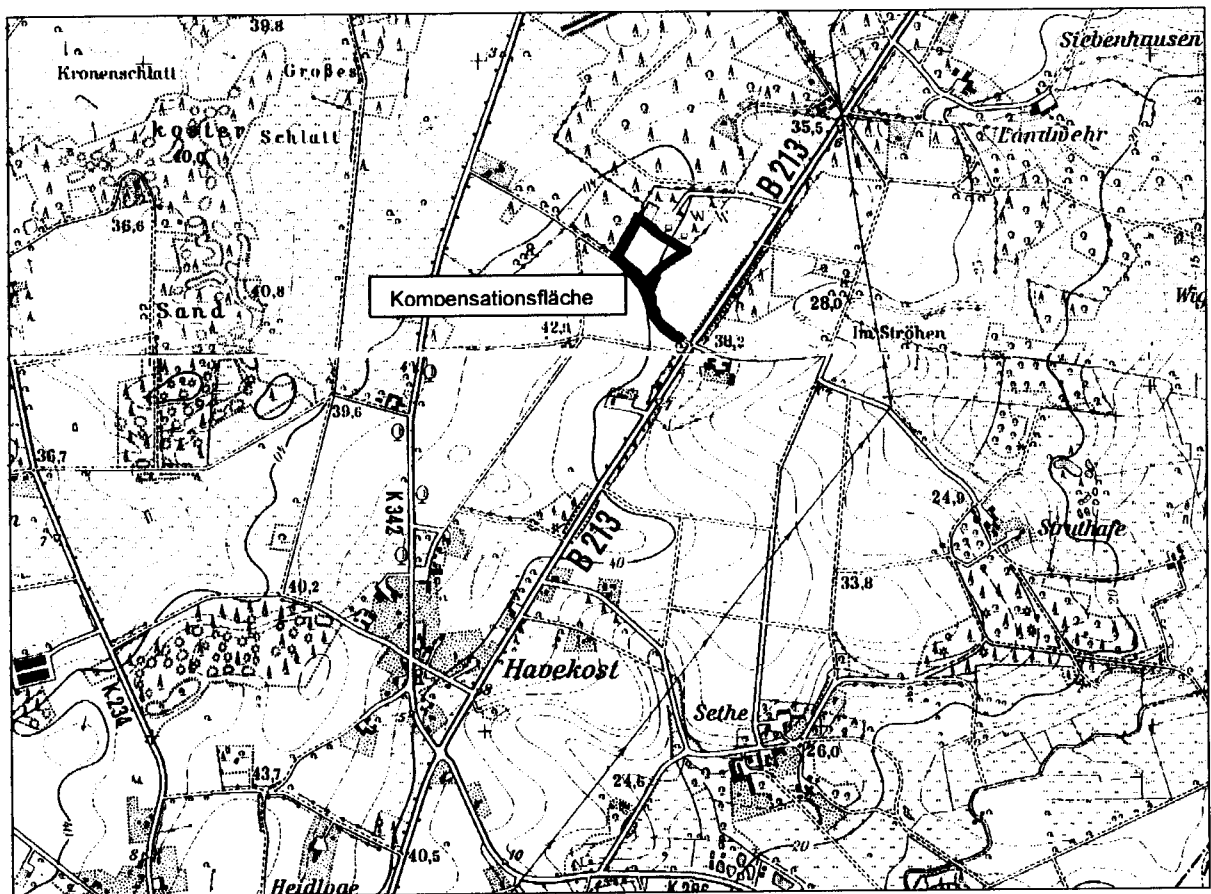
Es handelt sich dabei um Maßnahmen, die als Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 192 der Gemeinde Ganderkesee durchgeführt wurden. Nach dem Berechnungsmodell erfolgte bei dieser Planung eine „Überkompensation“ von 0,5868 WE, die für anderweitige Kompensationserfordernisse zur Verfügung stehen.

Der Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 170 wird mit der Vorhabenträgerin des Bebauungsplanes Nr. 192 einen Vertrag über die Übernahme der Kompensationsleistungen von umgerechnet 0,4 WE abschließen und dies auch gegenüber der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag zusichern.

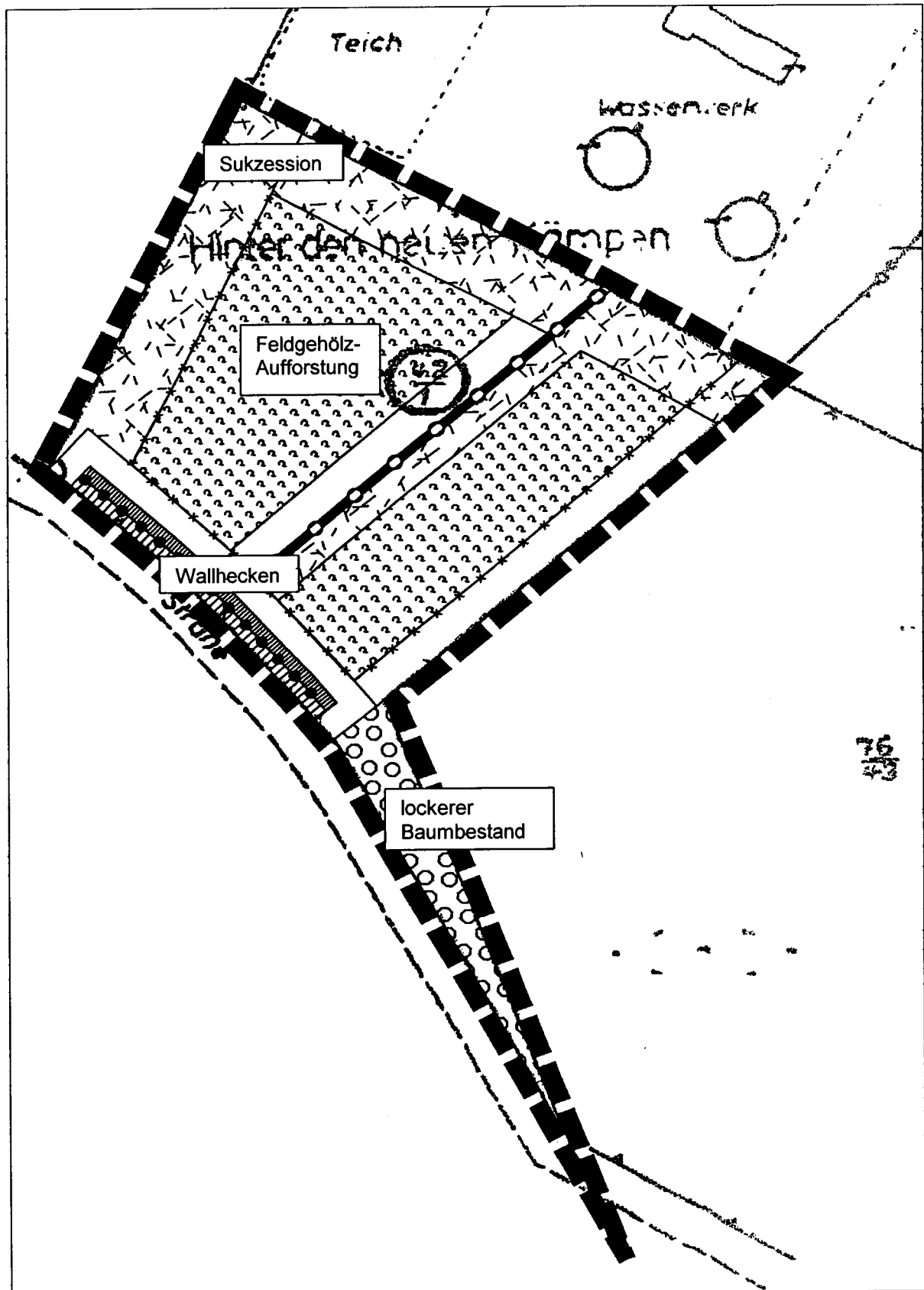
Bei der externen Kompensationsfläche handelt es sich um eine Fläche nordöstlich von Habekost und zwar um das Flurstück 42/1 in der Flur 52, Gemarkung Ganderkesee mit einer Gesamtfläche von 2,115 ha. Auf vorher größtenteils als Acker genutzten Flächen wurden Ruderalfluren, Feldgehölze und Sukzessionsflächen angelegt, die zu einer erheblichen Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt geführt haben.

Mit der Beteiligung an dieser Maßnahme können die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch den Bebauungsplan Nr. 170 ausgeglichen werden.

#### Lageplan externe Kompensationsfläche (ohne Maßstab)



Maßnahmenplan externe Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 192



## 7 VERKEHR

Das Wohngebiet wird durch eine private Stichstraße erschlossen. Der Anschluss an die Neue Straße ist zwischen der Bebauung an der Neuen Straße und der vorhandenen Gehölzstreifen, der das Gebiet begrenzt vorgegeben.

Mit einer Breite von 3,5 m ist nur ein sparsamer Ausbau der Verkehrsfläche geplant, der jedoch ausreicht, um die wenigen Wohneinheiten auf den geplanten Grundstücken zu erschließen. Die Zufahrt ist ausreichend, um Rettungsfahrzeugen den Zugang zu den Häusern zu gewährleisten. Am Ende bietet eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12 m die Möglichkeit, dass PKW, Rettungs- und Lieferfahrzeuge wenden können.

Der Verlauf der Straße wurde, soweit möglich, abgesetzt vom vorhandenen Gehölzstreifen festgelegt, um in dessen unmittelbarem Randbereich Versiegelungen zu vermeiden.

Als übergeordnete Straße ist die Oldenburger Straße über die Neue Straße, die Straße Zur Wassermühle sowie über die Straße Hinter dem Tiergarten zu erreichen. Der Ausbauzustand und die Leistungsfähigkeit der genannten Straßen reichen zur Bewältigung des gegebenen Verkehrsaufkommens aus. Die Anlieger- und Wohnstraßen in Elmeloh sind zum Teil als Erschließungsstraßen für zusammenhängende Wohngebiete ausgebaut worden, zum Teil haben sie sich auch aus ehemals nur landwirtschaftlich genutzten Wegen zu ihrer heutigen Funktion entwickelt. Einzelne dieser Straßen sind bis heute weitgehend unbefestigt geblieben und besitzen keinen staubfreien Belag. Bei nur geringem Anliegerverkehr stellt dies kein Problem dar.

Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in Elmeloh stellen die VBN-Buslinien die wichtigste Infrastruktur dar. Diese Buslinien bieten insbesondere die Möglichkeit, rasch und bequem in die Nachbarstadt Delmenhorst zu fahren. Der dortige zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) bietet Umsteigemöglichkeiten in Züge und Busse nach Bremen oder Oldenburg. Die dem Planungsgebiet nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Straße Hinter dem Tiergarten in ca. 300 – 400 m Entfernung.

## 8 INFRASTRUKTUR

Das Baugebiet kann mit allen erforderlichen Versorgungsleitungen an das vorhandene Strom-, (Ab)Wasser-, Gas- und Telekommunikationsnetz in der Neuen Straße angebunden werden. Die Leitungen müssen entsprechend entlang der Planstraße in das Gebiet hinein verlegt werden.

Die Entsorgung des Mülls erfolgt zentral durch den Landkreis Oldenburg. Sowohl die Zufahrt als auch die Wendeanlage im Gebiet sind nicht so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden können. Es ist daher erforderlich, dass die Bewohner des Gebietes ihre Müllbehälter an der Neuen Straße zur Abholung bereit stellen.

Im Februar 2003 wurde vom Planungsbüro Gerdes (Oldenburg) ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Gebiet erarbeitet. Aufgrund des wasserundurchlässigen Bodens ist eine Versickerung des Regenwassers im Planungsgebiet nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser wird daher über eine Regenwasserkanalisation einem Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort gedrosselt in die vorhandene Grabenverrohrung in der Neuen Straße geleitet.

Es ist geplant, die Regenwasserkanalisation aus Betonrohren und Normschächten herzustellen. Als erforderliches Rückhaltevolumen wurden 50 cbm errechnet. Das Becken soll als offenes Erdbecken in Form eines Grabens angelegt werden, dessen Böschungen mit unterschiedlichen Neigungen angelegt werden. Der Graben ist an der Oberkante 9 m breit und 44 m lang. Der Graben endet an einem Schachtbauwerk. Der Schacht erhält einen mechanischen Abflussregulator, der den Abfluss auf die zulässige Menge reduziert. Aus Sicherheitsgründen erhält der Drosselschacht einen Notüberlauf zur oben beschriebenen Grabenverrohrung.

Das Regenrückhaltebecken wird im Bebauungsplan an der Westgrenze des Geltungsbereiches als Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser mit einer Größe von ca. 400 qm festgesetzt

Zur ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Gebiet noch ein Unterflurhydrant anzulegen, dessen genauer Standort bei der Erschließungsplanung festgelegt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 wäre nach der Berechnungsformel gem. Nds. Spielplatzgesetz (§ 3) ein Spielplatz für Kinder mit der Größe von 2 % der zulässigen Geschossfläche aber mindestens 300 m<sup>2</sup> Nettospielfläche im Baugebiet erforderlich.

Für diesen Bebauungsplan ist folgende Berechnung anzustellen:

$$0,4 \text{ ha WA} \times 0,3 \text{ GRZ} = 0,12 \text{ ha zulässige Grundfläche} \\ (\text{da eingeschossig} = \text{Geschossfläche})$$

$$0,1 \text{ ha} \times 2 \% = 2 \text{ ha}$$

D.h. die Mindestgröße von 300 qm Nettospielfläche wäre bei der Planung zu berücksichtigen.

Gem. § 5 Abs. 2 NSpPG kann im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes auf einen Spielplatz verzichtet werden, soweit dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden kann.

Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, da sich zwei Kinderspielplätze in der Nähe befinden, die gut und gefahrlos erreicht werden können. Ein Spielplatz liegt südlich des Plangebietes an der Straße "Am Rotdornbusch" und der andere befindet sich nördlich des Gebietes an der Baumstraße. Diese beiden Straßen sind über die Neue Straße mit dem Plangebiet verbunden. Darüber hinaus beginnt direkt nördlich des Geltungsbereiches die freie Landschaft, die den Kindern weitere, vielfältige Spielmöglichkeiten bietet.

Mit diesen Spielmöglichkeiten wird also dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder ausreichend entsprochen, so dass auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 verzichtet wird.

## 9 ALTLASTEN

Auf dem Flurstück 237/5 der Flur 14, das östlich des Geltungsbereiches liegt, befindet sich in etwa 200 m die ehemalige Hausmülldeponie Elmeloh. Die Deponie ist abgedeckt.

Der Landkreis Oldenburg – Amt für Bodenschutz und Abfallwirtschaft – hat mit Schreiben vom 11.03.2002 angeordnet, dass die Stadt Delmenhorst als Verursacherin der Altlast Eigenkontrollmaßnahmen durchzuführen hat. „Die bis dahin durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass durch die Altlast schädliche Bodenveränderungen verursacht werden und Gefahren für die Nachbarschaft durch die Deponie nicht ausgeschlossen werden können. Wenn auch z.Zt. keine Sanierungsmaßnahmen getroffen werden müssen, so ist doch eine Überwachung erforderlich.“ (Landkreis Oldenburg – Amt für Bodenschutz und Abfallwirtschaft – Schreiben vom 11.03.2002)

Die Überwachung wurde vom Nds. Landesamt für Bodenforschung im Dezember 1999 vorgeschlagen. Von einer Empfehlung zur Sanierung der Fläche hat das NLfB aufgrund der vorliegenden Messergebnisse abgesehen.

Die Anordnung gilt für 5 Jahre. Einmal im Jahr sind die Ergebnisse auch der Gemeinde Ganderkesee mitzuteilen. Es müssen sieben Messstellen über Deponiegas und drei Messbrunnen im Grundwassersicherungsprogramm ausgewertet werden. Einer der drei Messbrunnen befindet sich am nördlichen Rand des Planungsgebietes.

Der Gemeinde liegen aus diesem Zusammenhang zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse vor, dass darüberhinaus weitergehende Untersuchungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die nördlich gelegene Altlast aufgenommen sowie die Empfehlung, das Grundwasser nicht zur Bewässerung von Nutzpflanzen zu verwenden.

## 10 FLÄCHENBILANZ

WA	0,42 ha
Grünfläche	0,12 ha
Verkehrsflächen	0,07 ha
RRB	0,04 ha
Gesamt	0,65 ha

## 11 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517)

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Altlast (ehemalige Mülldeponie). Aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes wird deshalb empfohlen, auf allen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Grundwasser nicht zur Bewässerung von Nutzpflanzen zu verwenden. Eine abschließende gesundheitliche Bewertung des Gebietes ist nicht erfolgt.

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 12 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 170 öffentlich in der Zeit vom 23.06.2003 bis zum 25.07.2003 ausgelegen.

Ganderkesee, den 22.6.2004



.....  
Bürgermeister

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 170 erneut öffentlich in der Zeit vom 29.12.2003 bis zum 12.01.2004 ausgelegen.

Ganderkesee, den 22.6.2004



.....  
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 170 in der Sitzung am 25.03.2004 beschlossen.

Ganderkesee, den 22.6.2004



.....  
Bürgermeister