

ORIGINAL

Stand: 02.11.1994

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 168 - SCHIERBROK

GEMEINDE GANDERKESEE

1. Anlaß und allgemeine Ziele der Planung

In der Ortslage Schierbrok der Gemeinde Ganderkesee sind im Verlaufe der zurückliegenden Jahrzehnte einige zentral gelegene Flächen nördlich des Bundesbahnhaltelpunktes Schierbrok von der baulichen Entwicklung ausgespart geblieben und unterliegen bis heute einer landwirtschaftlichen Nutzung. Nach ihrer Lage innerhalb der Ortschaft Schierbrok stehen diese Flächen seit längerem zur Bebauung an. Mittlerweile ist bei den landwirtschaftlichen Betrieben, die diese Flächen bisher nutzen, das Interesse an der Bewirtschaftung stark zurückgegangen. Somit ergibt sich für die Gemeinde Ganderkesee die Gelegenheit, die Flächen für eine bauliche Nutzung vorzusehen.

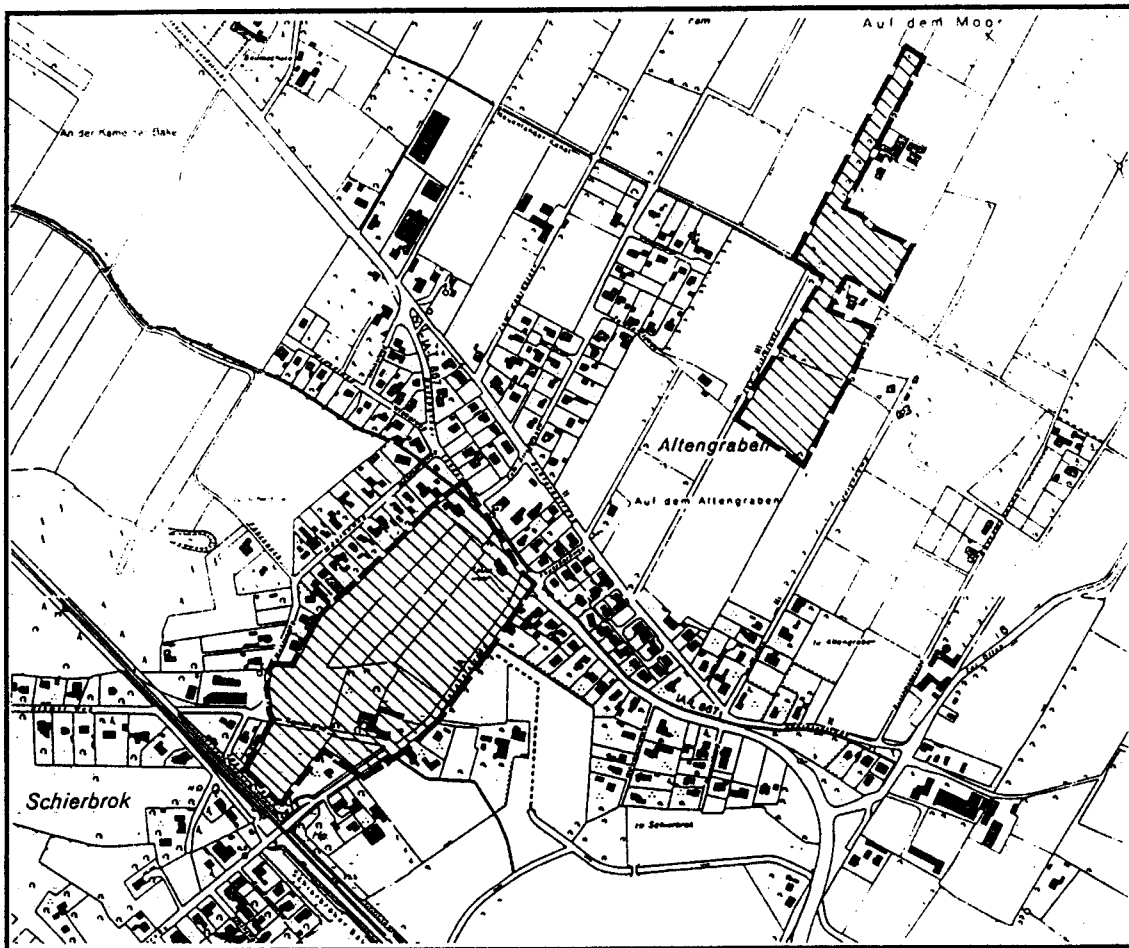
Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 168 umfaßt die noch überwiegend unbebauten Flächen westlich der Bahnhofstraße, Ziel ist hier die Ausweisung eines Wohngebietes. Die Flächen östlich der Bahnhofstraße werden zum größten Teil durch den ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 159 erfaßt, dort sind nach dem Vorentwurf überwiegend Wohngebiete, an der Bahnhofstraße selbst jedoch auch ein Mischgebiet mit Büro- und Geschäftsnutzung vorgesehen.

Die zentrale Lage der Flächen innerhalb der Ortschaft Schierbrok, die günstige Zuordnung zum Bundesbahnhaltelpunkt und zu den in Schierbrok vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Geschäften, wie auch der gegenwärtige Zustand der Flächen machen sie für eine bauliche Nutzung besonders interessant. Die Entwicklung neuer Baugebiete auf diesen Flächen bedeutet eine sinnvolle Innenentwicklung und eine Verbesserung der städtebaulichen Gesamtstruktur im Siedlungsbereich Schierbrok.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 168 soll der Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Ganderkesee dienen. Es sollen hier Grundstücke für den Wohnungsbau bereitgestellt werden, für die in der Gemeinde Ganderkesee ein erheblicher Bedarf besteht. Nähere Erläuterungen dazu enthält der Abschnitt 9 der vorliegenden Begründung.

2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 - Schierbrok umfaßt die Flächen zwischen der Bahnhofstraße, der Nutzhorner Landstraße, dem Schierbroker Mühlenweg im Süden und den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke östlich des Schierbroker Mühlenweges im Westen. Das Flurstück 65/1 zwischen Schierbroker Mühlenweg und Bahnstrecke wird ebenfalls überplant. Außerdem werden Ersatzflächen im Bereich Altengraben in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes geht aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes hervor. Sie ist außerdem in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt.



Übersichtskarte

Maßstab 1 : 10.000

3. Planungsvorgaben

An dieser Stelle sollen die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planung und Fachplanungen dargestellt werden, denen der Bebauungsplan Nr. 168 anzupassen ist oder die zu berücksichtigen sind.

3.1 Regionalplanung

Im folgenden werden die auf die Gemeinde Ganderkesee bezogenen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1981 (RROP) des Landkreises Oldenburg erläutert, soweit sie im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 - Schierbrok von Bedeutung sind.

Die Gemeinde Ganderkesee ist Bestandteil des Schwerpunktraumes Bremen/Unterweser. (vgl. RROP, zeichner. Darstellung)

Die Nutzhorner Landstraße und die Bahnhofstraße sind als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung in das RROP aufgenommen worden, die Bundesbahnstrecke Bremen - Oldenburg als Hauptstrecke mit elektrischem Betrieb. (vgl. RROP, zeichner. Darstellung)

"In den Schwerpunkträumen sollen Schwerpunkte für Arbeits- und Wohnstätten vorrangig gesichert und entwickelt werden." (RROP, S. 9)

Darüber hinaus gehört die Gemeinde Ganderkesee zum Ordnungsraum Bremen/Unterweser. (vgl. RROP, S. 23)

"Diese Gebiete (die Ordnungsräume) haben zugleich notwendig werdende Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum zu übernehmen. In ihnen sind deshalb Entlastungsorte unter Erhaltung der dem Verdichtungsraum zugeordneten Landschaft zu entwickeln." (RROP, S. 23)

Aus diesen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms 1981 geht hervor, daß die weitere Bereitstellung von Wohnbauflächen eine wesentliche Aufgabe der Gemeinde Ganderkesee ist. Daher steht der Bebauungsplan Nr. 168 - Schierbrok im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit wirksamen Fassung enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 die Darstellung einer Wohnbaufläche. Das allgemeine Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschoßflächenzahl von 0,5 bis 0,8 dargestellt. Für das Grundstück der Feuerwehr Schierbrok ist eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Nördlich des Planungsgebietes sind Gemischte Bauflächen dargestellt, das allgemeine Maß der baulichen Nutzung ist dort mit einer Geschoßflächenzahl von 0,3 - 0,6 dargestellt.

Für die Flächen östlich der Bahnhofstraße enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Hier ist jedoch die Änderung des Flächennutzungsplanes vom Rat der Gemeinde Ganderkesee bereits beschlossen worden, um ebenfalls die Schaffung eines Wohn- bzw. Mischgebietes einzuleiten.

Die Bahnhofstraße und die Nutzhorner Landstraße haben als Flächen für den überörtlichen Verkehr Aufnahme in den Flächennutzungsplan gefunden, die Bahnstrecke Bremen - Oldenburg wurde nachrichtlich übernommen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 168 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 ist bisher noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt worden, es handelt sich planungsrechtlich überwiegend um Außenbereichsflächen.

Nordöstlich des Planungsgebietes - jenseits der Nutzhorner Landstraße - grenzen die Bebauungspläne Nr. 73 und Nr. 17 der Gemeinde Ganderkesee an. Im Bebauungsplan Nr. 73 sind Allgemeine Wohngebiete mit eingeschossiger, zum Teil auch mit zweigeschossiger Bebauung, festgesetzt. Außerdem gibt es dort einen Kinderspielplatz. Im Bebauungsplan Nr. 17 ist ein Mischgebiet mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt.

3.4 Sonstige Planungen

Der Landschaftsplan gemäß § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes für die Gemeinde Ganderkesee stellt im Planungsgebiet überwiegend Ackerflächen, zum untergeordneten Teil auch mesophiles Grünland und einzelne erhaltenswerte Bäume fest.

Weitere Planungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 - Schierbrok zu berücksichtigen wären, zum Beispiel Entwicklungsplanungen oder Fachplanungen, liegen nicht vor.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der örtlichen Bestandsaufnahmen dargestellt und bewertet. die daraus folgenden planerischen Konsequenzen und Planinhalte werden dann im Kapitel 5 im einzelnen dargelegt.

4.1 Nutzungsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 werden zur Zeit nahezu ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Dabei überwiegt die ackerbauliche Nutzung deutlich. An der Ecke Bahnhofstraße / Schierbroker Mühlenweg befinden sich die Gebäude einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle, von der das Hauptgebäude zur Zeit als Wohnung vermietet ist. Es handelt sich um ein in Massivbauweise errichtetes Hallenhaus mit einigen Nebengebäuden, die zumeist aus Holz sind. Ein Teil der früher vorhandenen Nebengebäude wurde bereits vor einigen Jahren abgebrochen. Die Deutsche Grundkarte zeigt hier

noch den früheren Zustand. Rings um diese alte Hofstelle befinden sich die noch als Grünland genutzten Flächen, hier findet überwiegend Weidenutzung statt. Auch die Teilfläche südlich des Schierbroker Mühlenweges wird als Grünland (Wiese) genutzt.

Im Nordwesten grenzt die Bebauung entlang des Schierbroker Mühlenweges an das Planungsgebiet an. Dort befinden sich überwiegend Wohnhäuser aus den 50er bis 70er Jahren, ein Vollgeschoß und das ausgebaute Dachgeschoß sind hier die Regel. Hier gibt es auch drei kleinere Handwerksbetriebe, nämlich zwei Tischlereien und einen Elektriker.

Weiter südlich am Schierbroker Mühlenweg befinden sich weitere Wohnhäuser, jedoch auch die Gebäude und Anlagen der Raiffeisen - Warengenossenschaft Schierbrok. Dort findet seit Jahren kein Mahlbetrieb mehr statt, es wird jedoch von den Landwirten der Umgebung Getreide angeliefert, gelagert und zur Weiterverarbeitung an anderem Ort gesammelt. Außerdem werden hier Schüttgüter (z.B. Futtermittel) und andere Waren des landwirtschaftlichen Bedarfs verkauft und verladen. Ein Verkaufsladen für Kunden - auch für den normalen, häuslichen Bedarf - ist ebenfalls vorhanden.

Der noch vorhandene Gleisanschluß dieses Betriebes wird nicht mehr benutzt, die An- und Auslieferung erfolgt mit dem LKW. Die Betriebszeiten beschränken sich auf die Zeit von ca. 7:00 Uhr bis ca. 17:00 Uhr, zur Erntezeit wird aber bei Bedarf auch bis etwa 22:00 Uhr gearbeitet.

Im Bereich zwischen dem Schierbroker Mühlenweg und der Bahn befinden sich einzelne ältere Wohnhäuser, jenseits der Bahnhofstraße gibt es ebenfalls einzelne Wohnhäuser und darüber hinaus ein Radio- und Fernsehgeschäft, eine Imbißgaststätte und ein Steuerberatungsbüro. Schließlich bleibt noch das Feuerwehrgerätehaus an der Nutzhorner Landstraße / Ecke Bahnhofstraße zu erwähnen, das nach den Vorstellungen der Gemeinde Ganderkesee mittelfristig durch einen Anbau erweitert werden soll.

Die Nutzungsstruktur in der Umgebung des Planungsgebietes entspricht einem Mischgebiet mit deutlicher Tendenz zum Allgemeinen Wohngebiet. Für die Flächen jenseits der Bahnhofstraße wird zur Zeit ein Bebauungsplan aufgestellt, der dort voraussichtlich ein Allgemeines Wohngebiet und entlang der Bahnhofstraße ein Mischgebiet festsetzen wird.

4.2 Immissionssituation

Aufgrund der Nähe zur Bundesbahn - Hauptstrecke von Bremen nach Oldenburg muß im Planungsgebiet mit erheblichen Schallimmissionen gerechnet werden. Die Verkehrsräusche von der Bahnhofstraße und der Nutzhorner Landstraße kommen hinzu. Die zu erwartenden Belästigungen durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen sind demgegenüber eher gering, die vorhandenen Betriebe sind außerdem in ihrer weiteren Entwicklung durch die bereits entstandene Wohnbebauung zur Rücksichtnahme gezwungen.

Zur Klärung der tatsächlichen Schallimmissionen und zur Feststellung der Nutzungsmöglichkeiten und Schallschutzanforderungen im Planungsgebiet hat die Gemeinde Ganderkesee das Ingenieurbüro Bonk, Hoppmann, Maire aus Garbsen mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen liegen inzwischen vor.

Die Gutachter haben festgestellt, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im gesamten Planungsgebiet überschritten werden. Insbesondere zur Nachtzeit sind die Überschreitungen der Orientierungswerte und der Grenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung ganz erheblich.

Dennoch soll angesichts der ansonsten guten Eignung des Gebietes für die Wohnbebauung und wegen des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Ganderkesee an dem Ziel einer Bebauung des Gebietes festgehalten werden. So ergibt sich die Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen praktisch im gesamten Planungsgebiet. Außerdem wird erkennbar, daß die südlich des Schierbroker Mühlenweges gelegenen Flächen für eine Wohnnutzung nicht in Betracht gezogen werden sollten, da hier eine angemessene Nutzung der Freiflächen auf den Grundstücken aufgrund der Lärmbelästigung kaum möglich wäre.

4.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes ist durch die Nutzhorner Landstraße (L 867) und die Bahnhofstraße (K 227) gegeben. Die L 867 führt nach Bookholzberg und Delmenhorst, die K 227 nach Stenum. Von dort sind über die K 228 (Almsloher Straße) die Anschlußstelle Delmenhorst - West der A 28 in Urneburg und der Hauptort der Gemeinde Ganderkesee zu erreichen.

Die L 867 und die K 227 sind ausreichend ausgebaut und können den durch die Bebauung des Planungsgebietes zu erwartenden Verkehr problemlos aufnehmen. Geh- und Radwege sind an beiden Straßen vorhanden, an der Westseite der Bahnhofstraße müssen sie jedoch noch angelegt werden. Dies ist bei der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen zu berücksichtigen.

Ein sehr günstiger Anschluß an den öffentlichen Personenverkehr ist durch den Haltepunkt Schierbrok gegeben, der im Nahverkehr bedient wird. Insbesondere im Berufsverkehr werden hier dichte Zugfolgen in Richtung Bremen und Oldenburg angeboten. Außerdem befindet sich eine Bahnbushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes, die hauptsächlich nach den Erfordernissen des Schülerverkehrs bedient wird.

4.4 Natur und Landschaft

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist bereits überwiegend von Bebauung umgeben, da es zentral innerhalb der Ortschaft Schierbrok gelegen ist. Lediglich jenseits der Bahnhofstraße gibt es Bezüge zur freien Landschaft, da hier die straßenbegleitende Bebau-

ung noch größere Lücken aufweist. Die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke weisen zumeist größere Gemüsegärten - vielfach aber auch typische Ziergärten mit teilweise standortfremden Gehölzen und Zierrasenflächen auf.

Um die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ausreichend erkennen und bewerten zu können, wurde das Planungsgebiet unter Hinzuziehung einer Diplom - Biologin (Vegetationskundlerin) untersucht. Bestandsaufnahmen fanden im September 1992 und im August 1993 statt. Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahmen werden im folgenden beschrieben, sie sind darüber hinaus einer Karte im Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

Der größte Teil des Planungsgebietes wird zur Zeit als Ackerland bewirtschaftet. Im September 1992 war diese Fläche frisch eingesät. Der Acker wird gesäumt von verschiedenen Zier- und Nadelgehölzen, die zu den anliegenden Gärten gehören. Die Gärten entlang des Mühlenweges sind vorwiegend als Ziergärten gestaltet, Nadelgehölze und Koniferen nehmen einen großen Anteil ein. Hier finden sich sowohl einheimische Baum- und Straucharten, wie *Quercus robur* (Stieleiche), *Acer pseudoplatanus* (Spitzahorn), *Salix spec.* (versch. Weiden), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Birke), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und *Carpinus betulus* (Hainbuche), als auch nicht heimische Arten wie Flieder, Fichten, Lebensbaum, Forsythien und diverse andere Nadelgehölze.

Im nordöstlichen Bereich wird die Ackerfläche etwa in Nähe der Feuerwehr von Heckenrosen (*rosa rugosa*) sowie von Spitzahorn - Beständen (*Acer pseudoplatanoides*) gesäumt. Zwischen der Ackerfläche und der Bahnhofstraße befindet sich ein Ruderalstreifen, bestehend aus Brombeergebüschen sowie vereinzelt Gehölzaufwuchs aus Weiden (*Salix spec.*), Pappeln (*Populus nigra*) sowie Ahorn (*Acer spec.*). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Baumreihe aus Linden (*Tilia cordata*).

Bei der Fläche zwischen Schierbroker Mühlenweg und Bahnstrecke handelt es sich um mäßig artenreiches, mesophiles Grünland, das zur Zeit als Mähwiese genutzt wird. Die Artenzusammensetzung deutet auf eine mäßige Nährstoffversorgung hin. Es dominieren Bestände von *Holcus lanatus* (Wolliges Honiggras) und *Bromus hordeaceus* (Weiche Tresse). Als wesentliche Begleitarten finden sich: *Lolium perenne* (Weidelgras), *Agropyron repens* (Quecke), *Poa trivialis* (Gemeines Rispengras), *Leontodon autumnalis* (Herbst - Löwenzahn), *Tanacetum vulgare* (Gemeiner Rainfarn), *Achillea millefolium* (Gemeine Schafgarbe), *Taraxacum officinalis* (Wiesen - Löwenzahn), *Rumex acetosa* (Großer Sauerampfer), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Cerastium holosteoides* (Gemeines Hornkraut), *Rumex obtusifolius* (Stumpfbllättriger Ampfer), *Veronica serpyllifolia* (Ehrenpreis), *Veronica chamaedrys* (Gamander - Ehrenpreis), *Medicago lupulina* (Hopfenklee), *Trifolium repens* (Weißklee), *Ranunculus repens* (Kriechender Hahnenfuß), *Ranunculus acris* (Scharfer Hahnenfuß), *Dactylis glomerata* (Knäuelgras), *Ajuga reptans* (Kriechender Günsel) und *Festuca rubra* (Rotschwingel).

Die intensiver genutzten Grünlandflächen bei der aufgegebenen Hofstelle sind deutlich artenärmer. Unter- und Mittelgräser sind weniger häufig, hochwüchsige Wirtschaftsgräser dominieren eindeutig. Begleitende Kräuter sind im wesentlichen Störzeiger, die Standorte mit

hoher Nährstoffversorgung bevorzugen oder gegen Viehtritt unempfindlich sind. Insgesamt zeigt das intensive Grünland eine blütenarme Ausprägung. Wesentliche Dominanzbestände bilden *Lolium perenne* (Weidelgras) und *Alopecurus pratensis* (Wiesen - Fuchsschwanzgras) aus.

Entlang der Bundesbahnstrecke sind Baumbestände von teilweise hohem Alter und von standorttypischer Artenzusammensetzung vorhanden. Im Garten der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle befinden sich einige ältere Obstbäume. Entlang des Schierbroker Mühlenweges steht eine alte, hoch ausgewachsene Laubhecke, die die Hofstelle gut in die Landschaft einbindet.

Wertbestimmend für diese intensiv landwirtschaftlich genutzten, relativ strukturarmen Flächen sind die teilweise sehr alten Gehölzbestände im Randbereich entlang der Bahnstrecke. Auch den Grünlandflächen südlich des Schierbroker Mühlenweges kommt eine Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

4.5 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Ortschaft Schierbrok kann das Planungsgebiet mit einer guten Infrastrukturversorgung aufwarten. Die Schule Schierbrok mit Grundschule, Turnhalle, Kindergarten und VHS - Werkstatt befindet sich in etwa 500 Metern Entfernung an der Bahnhofstraße / Ecke Trendelbuscher Weg. Die Grundschule besitzt noch ausreichende Kapazitätsreserven zur Aufnahme weiterer Kinder, der Kindergarten muß gegebenenfalls noch um einen Gruppenraum erweitert werden.

Ein Geldinstitut, eine Poststelle, eine Apotheke, ein Friseur und verschiedene Läden befinden sich unmittelbar südlich der Bahn in fußläufiger Entfernung vom Planungsgebiet, ein Lebensmittelgeschäft gibt es in der Nachbarschaft der Schule. Auch einige Ärzte führen ihre Praxis in der Ortschaft Schierbrok. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich eine Tankstelle mit Fahrradgeschäft und Fahrzeugreparatur, außerdem an der Ecke Bahnhofstraße / Nutzhorner Straße ein Kiosk mit Imbißgaststätte.

Die Versorgungssituation des Planungsgebiet wird sich in Zukunft voraussichtlich noch weiter verbessern, denn es werden zur Zeit Überlegungen hinsichtlich der Ansiedlung weiterer Läden (u.a. eines Supermarktes) in der Umgebung des Bundesbahnhalt punktes Schierbrok angestellt.

Auch die Ver- und Entsorgungsanlagen der technischen Infrastruktur sind in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes vorhanden. Die Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Telefon) müssen lediglich von den angrenzenden Straßen her in das Gebiet hineingeführt werden. Lediglich der Schmutzwasserkanal ist - außer im Planungsgebiet selbst - auch noch im südlichen Teil des Schierbroker Mühlenweges und in der Bahnhofstraße zu verlegen. Im Randbereich des Planungsgebietes besteht dann Anschlußmöglichkeit an vorhandene Rohrleitungen mit ausreichender Leistungsfähigkeit. Die Abwässer werden schließlich dem Klär-

werk der Stadt Delmenhorst zugeführt, das über ausreichende Kapazitätsreserven verfügt. Der Ausbau der Schmutzwasserkanalisation wird gemäß Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Ganderkesee erfolgen.

Das im Planungsgebiet anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit vollständig auf den Haus- und Straßengrundstücken versickert werden, die örtlich anstehenden Bodenverhältnisse sind dafür gut geeignet. Es wird voraussichtlich lediglich ein Überlauf in die Kamerner Bäke anzulegen sein.

Der im Planungsgebiet anfallende Hausmüll kann durch Anschluß an die Müllabfuhr des Landkreises Oldenburg entsorgt werden. Im Bereich der Raiffeisengenossenschaft gibt es einen Standort für Wertstoffcontainer, der aus dem Planungsgebiet bequem erreicht werden kann.

5. Inhalte und Auswirkungen der Planung

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Grundzüge der Planung erläutert, die wesentlichen Festsetzungen beschrieben und die Beweggründe für ihre Auswahl dargelegt. Die vorgenommene Abwägung der zu berücksichtigenden Belange wird ebenfalls nachvollzogen.

5.1 Art und Maß der Nutzung , Bauweise

Für den überwiegenden Teil der Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 168 wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf diese Weise trägt die Gemeinde Ganderkesee dem gegebenen Bedarf an Wohnungen und Wohnbaugrundstücken in ihrem Gebiet Rechnung. Außerdem kann auf dieser Grundlage erwartet werden, daß die neue Bebauung sich harmonisch in die bestehende Struktur der Ortschaft Schierbrok einfügen wird. Die Standortvorteile des Planungsgebietes - insbesondere seine günstige Lage zum Bundesbahnhaltelpunkt Schierbrok und zu den Geschäften und Infrastruktureinrichtungen des Ortes - lassen sich so am besten nutzen.

Die Grundstücke sollen überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern bebaut werden. In diesem Rahmen sind durchaus Gebäude mit bis zu vier Wohneinheiten unter einem Dach denkbar. Darüber hinaus wird im Bereich südlich des Kinderspielplatzes die Möglichkeit zum Bau eines noch etwas größeren Mehrfamilienhauses - oder alternativ auch einer Hausgruppe - eingeräumt, das hier von den Besonnungsverhältnissen her und als Endpunkt der Zufahrtstraße einen günstigen Standort finden kann.

Entsprechend differenziert wird auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. In den Gebieten für Einzel- und Doppelhausbebauung (WA₁) gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5. Damit soll erreicht werden, daß auch in den Dachgeschossen in erheblichem Umfang Wohnraum geschaffen wird und im Gegenzug die überbauten Anteile der Baugrundstücke relativ klein bleiben. Auf die Festsetzung einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird bewußt ver-

zichtet, stattdessen werden maximale Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben. Damit können in den Dachgeschossen der Häuser auch solche Geschosse vorgesehen werden, die nach der Niedersächsischen Bauordnung als Vollgeschosse einzustufen sind.

Auch in den Teilbereichen für Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen (WA₂) wird in dieser Weise verfahren. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden entsprechend höher angesetzt, um hier zwei Geschosse und ein zu Wohnzwecken gut nutzbares Dachgeschoß zu ermöglichen. Die zulässige Grundflächenzahl wird in diesen Bereichen mit 0,3 und die Geschosßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, auch hier stehen die Begrenzung der Bodenversiegelung und die Verlagerung der Wohnfläche in die oberen Geschosse im Vordergrund.

Mit der gewählten Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen kann zugleich ein gestalterischer Effekt erzielt werden, denn unter den gewählten Festsetzungen wird im Regelfalle das geneigte Dach die einzig in Betracht kommende Lösung für die Gestaltung eines Gebäudes sein. Ein harmonisches Erscheinungsbild des Gebietes und eine gute Einfügung in die örtliche Bebauungsstruktur können erwartet werden.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf 500 Quadratmeter je Einzelhaus, auf 350 Quadratmeter je Doppelhaushälfte und auf 300 Quadratmeter für andere Gebäudetypen (Reihenhaus, Kettenhaus, Gruppenhaus) festgesetzt. Damit soll einer allzu dichten Bebauung von Grundstücken mit dafür ungeeigneten Haustypen vorgebeugt werden.

Die Fläche für Gemeinbedarf, die für das Feuerwehrgerätehaus im Bereich der Einmündung Bahnhofstraße / Nutzhorner Landstraße vorgesehen ist, wird gegenüber den heute vorhandenen Grundstücksverhältnissen geringfügig vergrößert. Dies soll die Voraussetzungen für einen späteren Anbau an das vorhandene Gebäude schaffen. Bei einer baulichen Erweiterung sollen die neuen Gebäude so auf der Gemeinbedarfsfläche angeordnet werden, daß Schallimmissionen für die angrenzenden Wohngebiete möglichst vermindert werden. Dazu kommt insbesondere die Schaffung einer nach Süden und Südwesten geschlossenen Hofsituation oder auch die Errichtung einer geschlossenen Wand (Mauerwerk oder Holz) zur Abschirmung des Wohngebietes in Betracht.

Südlich des Schierbroker Mühlenweges wird eine Teilfläche als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Diese Fläche kommt aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen durch den Bahnlärm für eine Wohnnutzung nicht in Betracht. Stattdessen sollen hier gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden, die das Wohnen nicht stören. Damit kann auch ein Beitrag zur besseren Ausnutzung anderer Gewerbegebiete in der Gemeinde Gandersesee geleistet werden. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden hier ausgeschlossen, um den Charakter des angrenzenden Wohngebietes zu wahren. Wohnungen sind ebenfalls unzulässig, und zwar auch die sogenannten Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet, um hier städtebauliche Fehlentwicklungen von vornherein auszuschließen. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am angrenzenden Wohngebiet WA₂, Grund und Geschosßflächenzahl werden aber angesichts des großen, teilweise auch für Anpflanzungen vorgesehenen Baugrundstückes deutlich niedriger angesetzt.

5.2 Baugestaltung

Gemeinsam mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 168 - Schierbrok sollen auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung erlassen werden. Diese Gestaltungsvorschriften werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um zu einer den örtlichen Bautraditionen angepaßten Dachlandschaft im Planungsgebiet zu kommen wird vorgeschrieben, daß Gebäude mit einer Grundfläche von 30 Quadratmetern oder mehr mit geneigten Dächern gebaut werden müssen. Damit werden auch größere Nebengebäude, Doppelgaragen und große Carports bewußt erfaßt. Kleinere Nebengebäude und untergeordnete Anbauten an die Hauptgebäude können hingegen auch mit Flach- oder Pultdächern errichtet werden. Die Dachneigung muß bei den Gebäuden ab 30 Quadratmetern Grundfläche mindestens 30 Grad betragen, die Dächer müssen symmetrisch gestaltet und mit beiderseits des Firstes gleichen Neigungswinkeln ausgeführt werden. Für die Dacheindeckung werden Tonziegel oder Betondachsteine vorgeschrieben, die Farben weiß, gelb, blau und grün werden dabei jedoch ausgeschlossen. Der Spielraum für die Farbgestaltung wird hier bewußt nicht durch Angabe von RAL - Farbwerten eingeschränkt, Grasdächer sind allgemein zulässig. Die Gestaltung von Wintergärten und Veranden bleibt freigestellt.

Als weitere Gestaltungsvorschrift wird in den Bebauungsplan aufgenommen, daß zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich lebende Laubhecken zulässig sind. Neben den ökologischen Effekten dieser Regelung ist auch beabsichtigt, hier ein einheitliches, durch siedlungstypische Grünelemente geprägtes Straßenbild zu schaffen. Um ausreichende Möglichkeiten zur Schaffung eines Sichtschutzes zu bieten, dürfen diese Hecken eine Höhe von bis zu 1,5 Metern erreichen. Dort, wo nach der Planzeichnung das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben ist, können diese Gehölzstreifen auch die Funktion der Einfriedung erhalten.

5.3 Verkehrserschließung

Die Zufahrt in das Planungsgebiet erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im wesentlichen von der Bahnhofstraße aus. Hier mündet die Planstraße A, sie wird voraussichtlich mit der Haupteerschließung für die Flächen auf der Ostseite der Bahnhofstraße (Bebauungsplan Nr. 159) dort eine Kreuzung bilden.

Im Innern des Planungsgebietes endet die Planstraße A auf einem kleinen Platz, von dem aus zwei Erschließungsringe nach Nordosten und Südwesten die einzelnen Baugrundstücke anbinden werden. Unmittelbar von der Bahnhofstraße aus sind Grundstückszufahrten nur im Bereich zwischen Feuerwehr und Einmündung der Planstraße A vorgesehen. Hier müssen Durchbrüche durch die festgesetzte Anpflanzungsfläche vorgenommen werden, und zwar möglichst nur eine Durchfahrt für je zwei benachbarte Grundstücke.

Der Schierbroker Mühlenweg erhält eine neugestaltete, abgekröpfte Einmündung in die Bahnhofstraße, um hier die Übersichtlichkeit für die Verkehrsteilnehmer zu verbessern. Er dient zugleich auch der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke. Ein weiterer Ausbau des Schierbroker Mühlenweges ist im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen.

Das bestehende Straßengrundstück der Bahnhofstraße bleibt weitgehend unverändert, hier ist noch ausreichend Raum vorhanden um einen Geh- und Radweg, einen Grünstreifen und einzelne Parkplätze in Längsaufstellung anzulegen. Zwischen dem bestehenden Fahrbahnrand der Bahnhofstraße und der künftigen Straßenbegrenzungslinie müssen dafür mindestens fünf Meter Abstand eingehalten werden, dieser Abstand ist bereits heute nahezu überall vorhanden, stellenweise fehlen dazu wenige Zentimeter. Durch das Anpflanzen von Bäumen im Grünstreifen kann die vorhandene Lindenreihe zur beiderseitigen Allee ergänzt werden. Dazu werden Linden (*Tilia pallida*) im Pflanzabstand von zehn bis zwölf Metern vorgeschrieben, die auf den privaten Grundstücken anzupflanzen sind.

Durch zusätzliche Planwege wird das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes für Radfahrer und Fußgänger durchlässig gestaltet. Die Wege wurden so großzügig bemessen daß hier ausreichender Raum für Anpflanzungen von Gehölzen verbleibt. Westlich der Feuerwehr wird die Gemeinde Ganderkesee voraussichtlich eine Wegeverbindung zur Nutzhorner Landstraße über die dortigen gemeindeeigenen Grundstücke anlegen.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Verkehrsleistungen im öffentlichen Personenverkehr wurde bereits im 4. Kapitel dargestellt, Änderungen sind hier aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.4 Natur und Landschaft

Ein Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oldenburg liegt inzwischen im Entwurf vor. Der Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Ganderkesee ist bereits beschlossen. Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Darstellungen der Karte 7 (Landschaftsentwicklung) des Landschaftsplanes. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 wurden daher die Belange von Natur und Landschaft auf dieser Grundlage ermittelt und in die Abwägung eingebracht. Eine Bestandsbeschreibung und Bewertung des Planungsgebietes wurde im 4. Kapitel dieser Begründung vorgenommen. Dabei wurden eine Untersuchung der vorhandenen Biotoptypen und vegetationskundliche Bestandsaufnahmen zu Grunde gelegt. Aus diesen Untersuchungen haben sich keine Hinweise darauf ergeben, daß etwa weitere Bestandsaufnahmen (z.B. Faunenuntersuchungen) notwendig wären.

Es wurden im Planungsgebiet überwiegend Biotopstrukturen festgestellt, die innerhalb der Gemeinde Ganderkesee häufig vorkommen, weil sie im Gefolge einer normalen landwirtschaftlichen Bodennutzung typischerweise entstehen. Seltene oder bedrohte Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften oder Tierarten wurden nicht festgestellt. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 sind daher aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes für eine bauliche Nutzung geeignet - zumal sie innerhalb einer ohnehin bereits bebauten Umgebung liegen.

Gleichwohl bereitet der Bebauungsplan Nr. 168 Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten. Die bevorstehenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen, in der teilweisen Beseitigung der vorhandenen Vegetationsdecke und in der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung des Gebietes. Auch das örtliche Kleinklima (Temperaturverlauf, Luftfeuchtigkeit) wird voraussichtlich ungünstig beeinflusst werden.

Die Notwendigkeit der Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke wurde bereits dargestellt, die besondere Eignung des Planungsgebietes für diese Zwecke wurde ebenfalls gezeigt. Daraus ergibt sich, daß bei Abwägung aller zu beachtenden Belange die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes insbesondere gegenüber den Belangen der Wohnungsver-sorgung und der geordneten Siedlungsentwicklung hier grundsätzlich zurückzustellen sind. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind also nicht vollständig vermeidbar.

Die Gemeinde Ganderkesee ist jedoch bestrebt, die Auswirkungen der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe möglichst zu minimieren. So soll die mögliche Überbauung und Versiegelung im Planungsgebiet begrenzt werden, stattdessen wird einer intensiveren Ausnutzung der oberen Geschosse der Gebäude der Vorzug eingeräumt. Die Grundflächenzahl wird im gesamten Planungsgebiet mit 0,3 festgesetzt um zu erreichen, daß zumindest 55 % der Baugrundstücke als Vegetationsflächen verbleiben. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle der Versickerung zugeführt werden, um die Grundwasserbilanz möglichst nicht zu verschlechtern. Die erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestände werden in die Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes eingebunden und in ihrem Bestand gesichert.

Der unvermeidliche Verlust an Vegetationsflächen und die Beeinträchtigung des Kleinklimas sollen ausgeglichen werden durch eine erhebliche Verbesserung der Durchgrünung des Gebietes. Dazu dienen die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die von den jeweiligen Grundstückseigentümern mit heimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen sind. Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen nur in Gestalt standortgerechter Laubhecken zulässig. Schließlich wird vorgeschrieben, daß auf jedem Grundstück über 500 Quadratmeter ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Alternativ können auch zwei hochstämmige Obstbäume (Kernobst) gepflanzt werden. Auch die Gemeinde Ganderkesee wird bei der Gestaltung der Straßenverkehrsflächen alle Möglichkeiten ausnutzen, um zusätzliche Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Auf der nächsten Seite werden die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe flächenmäßig bilanziert und den geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Dabei wird in Anlehnung an das sogenannte "Osnabrücker Modell" verfahren, die Abkürzung "WE" steht für die nach diesem Modell vorgesehenen "Werteinheiten".

Gesamtfläche
Planungsgebiet (Quadratmeter) 89250

Bestandsbewertung	Wertfaktor	Fläche (qm)	Wert (WE)
davon Acker (74)	0.7	8300	5810
davon Acker (73/1)	0.7	5450	3815
davon Acker (88/5)	0.7	27000	18900
davon Ackerraine (89/5)	1.5	1000	1500
davon Hof-/Gebäudefläche (88/5)	0.3	2000	600
davon Obst-/Gemüsegarten (88/5)	1.8	4000	7200
davon mesophiles Grünland (88/5)	1.8	3850	6930
davon mesophiles Grünland (85/1)	1.8	7550	13590
davon Grst. m. Baurechten (77/12)	0	2200	0
davon Feuerwehr und Pumpwerk	0	1450	0
davon Bahnhofstrasse, versiegelt	0	3300	0
davon Bahnhofstrasse, Seitenraum	1	1200	1200
davon Schierbrocker Mühlenweg	0.2	1950	390
Summe Wertseinheiten Bestand			59935

Neuanlagenbewertung	Fläche (qm)	Teilfläche	Wertfaktor	Wert (WE)
GE 1. Gesamtfläche	5650	5650		
GE 1. Grundflächenzahl		0.3		
GE 1. Überbauung		1695	0	0
GE 1. Versiegelung		847.5	0.2	169.5
GE 1. Anpflanzungen		2000	2.5	5000
GE 1. Gartenflächen		1107.5	1	1107.5
WA 1. Gesamtfläche	1630	1630		
WA 1. Grundflächenzahl		0.3		
WA 1. Überbauung		489	0	0
WA 1. Versiegelung		244.5	0.2	48.9
WA 1. Anpflanzungen		180	2.5	450
WA 1. Gartenflächen		716.5	1	716.5
WA 2. Gesamtfläche	5510	5510		
WA 2. Grundflächenzahl		0.3		
WA 2. Überbauung		1653	0	0
WA 2. Versiegelung		826.5	0.2	165.3
WA 2. Anpflanzungen		450	2.5	1125
WA 2. Gartenflächen		2580.5	1	2580.5
WA 3. Gesamtfläche	7610	7610		
WA 3. Grundflächenzahl		0.3		
WA 3. Überbauung		2283	0	0
WA 3. Versiegelung		1141.5	0.2	228.3
WA 3. Anpflanzungen		1000	2.5	2500
WA 3. Gartenflächen		3185.5	1	3185.5
WA 4. Gesamtfläche	6680	6680		
WA 4. Grundflächenzahl		0.3		
WA 4. Überbauung		2004	0	0
WA 4. Versiegelung		1002	0.2	200.4
WA 4. Anpflanzungen		0	2.5	0
WA 4. Gartenflächen		3674	1	3674
WA 5. Gesamtfläche	5490	5490		
WA 5. Grundflächenzahl		0.3		
WA 5. Überbauung		1647	0	0
WA 5. Versiegelung		823.5	0.2	164.7
WA 5. Anpflanzungen		0	2.5	0
WA 5. Gartenflächen		3019.5	1	3019.5
WA 6. Gesamtfläche	6770	6770		
WA 6. Grundflächenzahl		0.3		
WA 6. Überbauung		2031	0	0
WA 6. Versiegelung		1015.5	0.2	203.1
WA 6. Anpflanzungen		0	2.5	0
WA 6. Gartenflächen		3723.5	1	3723.5
WA 7. Gesamtfläche	7360	7360		
WA 7. Grundflächenzahl		0.3		
WA 7. Überbauung		2208	0	0
WA 7. Versiegelung		1104	0.2	220.8
WA 7. Anpflanzungen		950	2.5	2125
WA 7. Gartenflächen		3198	1	3198
WA 8. Gesamtfläche	3300	3300		
WA 8. Grundflächenzahl		0.3		
WA 8. Überbauung		990	0	0
WA 8. Versiegelung		495	0.2	99
WA 8. Anpflanzungen		0	2.5	0
WA 8. Gartenflächen		1815	1	1815
WA 9. Gesamtfläche	2200	2200	0	
Bahnhofstrasse, Mühlenweg	6500	6500	0	
Feuerwehr und Pumpwerk	1450	1450	0	
Planstrassen, tlw. begrünt	7300	7300	0.2	1460
Wegverbindungen, Parkplatz, dto.	600	600	0.2	120
Kinderspielfeld	1200	1200	0.8	960

Gesamtflächen (neu) z. Vergleich

69250

Summe Wertseinheiten Neuanlage

39260

Korrekturfaktor (WF)

21475

In dieser Bilanzierung wurden die bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen und die Grundstücke der freiwilligen Feuerwehr und des benachbarten Wohnhauses an der Nutzhorner Landstraße wertmäßig nicht veranschlagt, da hier mit wesentlichen Änderungen aufgrund des Bebauungsplanes nicht zu rechnen ist. Die Flächenangaben sind überschlägig ermittelte Werte.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von rund 21.700 Werteinheiten.

Zur Ausfüllung dieses Defizits werden vier landwirtschaftlich genutzte Teilflächen ("A", "B", "C" und "D") im Bereich Altengraben als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen wurden im August 1993 vegetationskundlich untersucht, sie sind zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen geeignet. Eine Übersichtskarte mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen ist im Anhang dieser Begründung beigeheftet.

Die Grünlandflächen ("A", "B" und "C") sind aufgrund ihrer intensiven Nutzung in relativ artenarmer Ausprägung. Neben den dominant auftretenden *Lolium perenne* (Weidelgras-) Beständen sind lediglich Stör- und Stickstoffzeiger wie *Taraxacum officinalis* (Löwenzahn), *Stellaria media* (Vogelmiere), *Capsella bursa - pastoris* (Hirtentäschel), *Trifolium repens* (Weiß - Klee) und *Rumex obtusifolius* (Stumpflättriger Ampfer) verbreitet. Sehr sporadisch treten *Achillea milleflorum* (Schafgarbe) und *Plantago major* (Wegerich) auf.

Genutzt wird dieses Intensivgrünland als Weide bzw. Mähweide. Als wertvoll sind die an das Intensivgrünland angrenzenden Saumstrukturen einzustufen. Dies gilt insbesondere auch für die sehr strukturreiche Hecke am Südrand der Fläche "A", die im wesentlichen zusammengesetzt ist aus *Crataegus* ssp. (Weißdorn - Arten), *Quercus robur* (Stieleiche), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle) und *Humulus lupulus* (Hopfen).

Der Graben am Westrand beider Flächen weist einen wertvollen Bestand verschiedener feuchteliebender Pflanzenarten auf. Es handelt sich um Bachröhricht- und Röhrichtarten sowie Feuchthochstauden.

Üppig entwickelt ist ein *Juncus effusus* (Flutterbinsen-) Röhricht, das begleitet wird von *Lycopus europaeus* (Wolfstrapp), *Bidens tripartita* (Zweizahn), *Alisma plantago - aquatica* (Froschlöffel), *Polygonum hydropiper* (Wasserpfeffer), *Achillea ptarmica* (Sumpf-Schafgarbe), *Lysimachia vulgaris* (Gilbweiderich), *Filipendula ulmaria* (Mädesüß), *Galium palustris* (Sumpf - Labkraut), *Lotus pratensis* (Hornklee) und mit einzelnen Exemplaren eines Vertreters der Roten Liste (3): *Succisa pratensis* (Teufelsabbiß).

Als weiteres wertvolles Strukturelement ist der Gehölzsaum zwischen den beiden Grünlandflächen zu nennen, eine grabensäumende Baumreihe aus *Alnus glutinosa* (Roterle). Sie ist im Gegensatz zur dichten *Alnus glutinosa* - Baumreihe an dem erwähnten Graben lückig aufgebaut.

Der intensiv bewirtschaftete Maisacker ("D") wird von einer Baumreihe aus *Betula pendula* (Sandbirke) gesäumt.

Folgende Entwicklungsmaßnahmen sind für die beschriebenen Flächen vorgesehen:

- Ergänzung des Gehölzsaumes zwischen den Wiesen "B" und "C" durch Zwischenpflanzen von *Salix cinerea* (Grauweide) und *Frangula alnus* (Faulbaum).
- Entwicklung einer dichten Strauch-Baumhecke auf der Fläche "D" aus: *Quercus robur* (Stieleiche), *Alnus glutinosa* (Roterle), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus* ssp. (Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Salix caprea* (Sal-Weide).
- Extensivierung der Grünlandnutzung auf den Flächen "A", "B" und "C" mit Wiederherstellung der natürlichen, standorttypischen Feuchteverhältnisse. Dabei ist eine Nutzung als Wiese oder Weide möglich und erwünscht, Insektizide oder Herbizide dürfen nicht eingesetzt werden, eine Düngung ist nicht zulässig, ebensowenig der Umbruch der Fläche oder die Veränderung des Bodenreliefs. Walzen und Schleppen sind ebenfalls unzulässig, nach jeder Mahd ist das Mähgut zu entfernen. Zusätzliche Maßnahmen zur Entwässerung müssen unterbleiben, eine eventuell vorhandene Drainage ist funktionsunfähig zu machen.

Bei einer Nutzung als Wiese darf die Fläche höchstens zweimal jährlich gemäht werden, jedoch nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres. Bei einer Nutzung als Weide darf der Viehbesatz 1,5 Großvieheinheiten pro Hektar nicht überschreiten, eine Nutzung als Portionsweide ist unzulässig. Der erste Auftrieb darf nicht von dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen, nach dem Ende der Weidezeit ist eine Pflegemahd durchzuführen. Auch wenn eine landwirtschaftliche Nutzung unterbleibt, ist die jährliche Pflegemahd nach dem Ende der Vegetationsperiode durchzuführen, das Mähgut ist zu entfernen.

- Die vorhandenen Gräben sind durch jährlich abwechselndes Mähen jeweils einer Böschung nach dem 01. September eines jeden Jahres zu unterhalten.
- Die Ackerfläche ist unter Verwendung standortgerechter Gehölze (siehe Pflanzenliste im Anhang dieser Begründung) aufzuforsten. Eventuell vorhandene Drainagen sind zuvor funktionsunfähig zu machen.

Die zur Aufforstung vorgesehene Ackerfläche ("D") ist ca. 5.750 Quadratmeter groß. Zieht man für die Ackerraine und Saumstreifen vorweg 10 % ab, so verbleiben 5.175 Quadratmeter zur Bepflanzung. Bei einem Neuanlagenwert von 1,5 WE ergibt das eine Kompensation von rund 7.760 Werteinheiten.

Die zur Extensivierung vorgesehenen Grünlandflächen ("B" und "C") sind ca. 28.500 qm groß. Zieht man hier ebenfalls für die vorhandenen Gehölze, Grabenränder und Saumstreifen 10 % ab, so verbleiben rund 25.650 qm. Bei einem Aufwertungsfaktor von 0,6 WE ergibt das eine Kompensation von rund 15.390 Werteinheiten.

Mit diesen insgesamt 23.150 Werteinheiten werden durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe - wie im Naturschutzrecht gefordert - in angemessener Weise kompensiert.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Anlagen der technischen Infrastruktur, die Möglichkeiten zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie die vorhandenen Schulen und Kindergärten wurden im 4. Kapitel beschrieben. Abgesehen von der eventuellen Schaffung eines weiteren Gruppenraumes im Kindergarten Schierbrok sind hier keine weiteren Maßnahmen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan erforderlich. Zu beachten sind lediglich die oben bereits dargestellten Ausbaumaßnahmen der Schmutzwasserkanalisation und des Schierbroker Mühlenweges.

5.6 Kinderspielplatz

Im Bebauungsplan Nr. 168 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Kinderspielplatz an der Planstraße C festgesetzt. Diese Fläche ist insgesamt ca 1.200 Quadratmeter groß. Den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes, das Spielflächen in einer Größe von mindestens 2 % der im Einzugsbereich zulässigen Geschoßflächen (siehe Kapitel 8) verlangt, ist damit Genüge getan.

5.7 Passiver Schallschutz

Das eigens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erarbeitete schalltechnische Gutachten hat ergeben, daß die städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 deutlich überschritten werden. Angesichts der günstigen Lage des Planungsgebietes innerhalb der Gemeinde und der Ortschaft Schierbrok soll dennoch auf eine Wohnbebauung nicht verzichtet werden.

Die Möglichkeit eines aktiven Schallschutzes - zum Beispiel einer Schallschutzwand entlang der Gleise - scheidet aus Kosten- und Praktikabilitätsgründen im vorliegenden Falle aus. Daher müssen geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorgesehen werden.

Das Bebauungsplangebiet wird deshalb nach der Art der baulichen Nutzung so gegliedert, daß in unmittelbarer Nähe zur Hauptemissionsquelle - der Bahnstrecke von Bremen nach Oldenburg - lediglich eine gewerbliche Nutzung zulässig ist. Die Wohnbebauung hält einen Schutzabstand von der Bahnstrecke.

Um für die Aufenthaltsräume der Wohngebäude im Planungsgebiet zu einem vertretbaren Innengeräuschpegel zu kommen, müssen darüber hinaus bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorgeschrieben werden. Dies erfolgt durch textliche Festsetzung und nimmt Bezug auf die hier einschlägige DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Demzufolge ist im südlichen Teil des Planungsgebietes ein baulicher Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV, im übrigen Gebiet gemäß Lärmpegelbereich III vorzusehen.

Mit diesen Festsetzungen werden die Erkenntnisse des schalltechnischen Gutachtens umgesetzt. Es sind dabei nicht nur die Emissionen der Bundesbahn, sondern auch Straßenverkehrsgeräusche, Gewerbelärm und Geräuschemissionen der im Planungsgebiet liegenden Feuerwehr berücksichtigt worden.

6. Hinweise

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl., S. 517). Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

7. Kosten

Eine Zusammenstellung der Kosten, die mit der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes für die Gemeinde Ganderkesee voraussichtlich entstehen werden, ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

8. Städtebauliche Bilanz

Gesamtfläche des Planungsgebietes:	ca. 69.250,0 qm
- davon Planstraßen, neu:	ca. 7.300,0 qm
- davon Planwege, Parkplatz, neu:	ca. 600,0 qm
- davon Verkehrsflächen, Bestand:	ca. 6.500,0 qm
- davon Kinderspielplatz:	ca. 1.200,0 qm
- davon Bauland (WA ₁), GFZ 0,5:	ca. 41.450,0 qm
- davon Bauland (WA ₂), GFZ 0,8:	ca. 5.100,0 qm
- davon Bauland (GE _E), GFZ 0,5:	ca. 5.650,0 qm
- davon Gemeinbedarfsfläche:	ca. 1.450,0 qm

Der Anteil der für Anpflanzungen vorgesehenen Flächen am Bauland beträgt ca. 4.500 qm von insgesamt ca. 52.200 qm. Die zulässige Geschoßfläche beträgt insgesamt ca. 27.630 qm, davon ca. 2.820 qm im Gewerbegebiet.

Als weitere Flächen im Planungsgebiet hinzuzurechnen sind die Ersatzflächen im Bereich Altengraben mit zusammen rund 34.250 Quadratmetern.

9. Dringender Wohnbedarf

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 168 - Schierbrok wird aufgestellt, um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung in der Gemeinde Ganderkesee Rechnung zu tragen. Die zur Verfügung stehenden Maßnahmen zur Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) sollen genutzt werden.

Die Gemeinde Ganderkesee befindet sich in geographischer Randlage zu den Zentren Delmenhorst und Bremen. Hoher Wohnwert und gute Verkehrsverbindungen haben zu erhöhtem Zuzug (der konstante jährliche Wanderungsgewinn beträgt ca. 500 Einwohner) insbesondere in den letzten 25 Jahren geführt. Die auf der Grundlage von 1987 fortgeschriebenen Pendlerdaten belegen eine hohe Zahl von Auspendlern. Die Gemeinde erfüllt demnach eine Ausgleichsfunktion für den obengenannten Ballungsraum.

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

Die aufgezeigte Entwicklung wirkt sich auf die Wohnungssituation in erheblichem Maße aus. Hinzu kommt die anhaltende Tendenz zu Einpersonenhaushalten und der stetig wachsende Trend zum Eigenheim.

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

Durch kontinuierliche Planung ist die Gemeinde Ganderkesee bemüht, dem Wohnbedarf ihrer Bevölkerung unter weitgehender Berücksichtigung erkennbarer Entwicklungstendenzen gerecht zu werden. Diesem Anliegen soll auch durch den Bebauungsplan Nr. 168 - Schierbrok entsprochen werden. Die vorgesehene Schaffung von Wohneinheiten wird zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen.

Im Durchschnitt werden jährlich bis zu 250 Anfragen nach Wohnungen verzeichnet, Vermittlungsaussichten bestehen hingegen faktisch nicht, da die Gemeinde keine Wohnungsbestände zur Verfügung hat, aus denen Wohnungen vermittelt werden könnten. Belegungsrechte der Gemeinde bestehen nicht. Aufgrund dieser - in der Gemeinde bekannten - Situation dürften viele Wohnungssuchende auf eine Anfrage bei der Verwaltung von vornherein verzichten, der tatsächliche Fehlbestand liegt also wahrscheinlich noch weit höher als es die vorliegenden Anfragen zeigen.

Pro Jahr werden der Gemeinde Ganderkesee etwa drei bis vier Wohnungen zur Vermittlung angeboten. Dabei sind allerdings die Mietforderungen in der Regel so hoch, daß ausreichend zahlungskräftige Interessenten nicht nachgewiesen werden können. Insbesondere für kinderreiche und einkommensschwache Familien ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt äußerst

kritisch. Auch für Asylbewerber, Bürgerkriegsflüchtlinge und Räumungsschuldner, zu deren Unterbringung die Gemeinde verpflichtet ist, stehen mittlerweile keine geeigneten Unterkünfte mehr zur Verfügung.

Die bis heute errichteten, öffentlich geförderten Wohnungen in der Gemeinde waren in der Regel bereits mit dem Baubeginn vermietet. Die Neubaumieten sind zwischenzeitlich von unter 8,-- DM pro Quadratmeter in 1988 angestiegen auf bis zu 14,-- DM pro Quadratmeter (Kaltmieten). Auch bei Neuvermietungen von Wohnungen in älteren Mehrfamilienhäusern liegen die Kaltmieten im Bereich von 10,-- DM pro Quadratmeter.

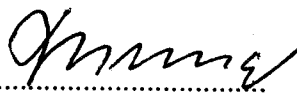
Die dargestellte Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt macht deutlich, daß in der Gemeinde Ganderkesee ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung gegeben ist. Die Anwendung der verfahrensbeschleunigenden Regelungen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch ist daher auch im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 168 - Schierbrok geboten.

10. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 168 - Schierbrok öffentlich in der Zeit vom27.07.94..... bis zum31.08.94..... ausgelegen.

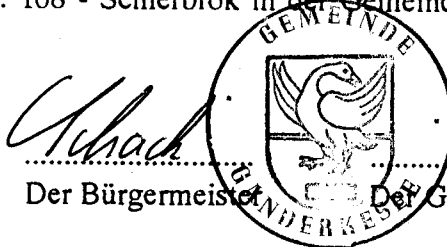
Ganderkesee, den 16.12.94






.....
Der Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 168 - Schierbrok in der Gemeinderatssitzung am15.12.94..... beschlossen.

Ganderkesee, den 16.12.94




.....
Der Bürgermeister


.....
Der Gemeindedirektor

PFLANZENLISTE

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168

- Schierbrok -

der Gemeinde Ganderkesee

1. Bäume großkronig:

Stieleiche	nicht an sehr trockenen Standorten (30 bis 40 m)
Traubeneiche	bevorzugt leichtere, trockenere Böden (30 bis 40 m)
Sommerlinde	bevorzugt feuchten, nährstoffreichen Boden (30 bis 40 m)
Winterlinde	bevorzugt feuchten, nährstoffreichen Boden (20 bis 30 m)
Kaiserlinde	bevorzugt feuchten, nährstoffreichen Boden (20 bis 30 m)
Spitzahorn	bevorzugt kalkhaltigen, trockenen, nährstoffreichen Boden (20 bis 25 m)
Bergahorn	bevorzugt kalkhaltigen, trockenen, nährstoffreichen Boden (25 bis 35 m)
Bergulme	bevorzugt leichte, trockenere Böden (30 bis 40 m)
Feldulme	bevorzugt feuchtere Standorte (20 bis 30 m)
Schwarzerle	an nassen Standorten, vor allem an Gewässern (15 bis 25 m)
Rotbuche	gedeiht nicht auf nährstoffarmen Sandböden, liebt Kalk, auch als Blutbuche (30 bis 40 m)
Esche	bevorzugt feuchte, nährstoffreiche Böden (30 bis 40 m)
Espe	bevorzugt lichte, freie Standorte (18 bis 25 m)
Walnuß	bevorzugt kalk- und nährstoffreiche Böden (15 bis 25 m)
Weißbirke	lichtbedürftig, sonst anspruchslos, auch als Trauerbirke (20 bis 30 m)
Silberweide	bevorzugt feuchtere Standorte, verträgt Rückschnitt ("Kopfweide"), auch als Trauerweide, (15 bis 20 m)
Grauerle	bevorzugt kalkhaltigen, feuchten Boden (15 bis 20 m)
Hainbuche	nicht an sehr trockenen Standorten, verträgt Schatten (15 bis 25 m)

2. Bäume kleinkronig

Feldahorn	bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen, trockenen Boden (10 bis 15 m)
Salweide	bevorzugt feuchtere Standorte (7 bis 12 m)
Vogelkirsche	gedeiht nicht auf saurem, sandigem Boden (5 bis 7 m)
Traubenkirsche	bevorzugt nährstoffreichen Boden (10 bis 15 m)
Eberesche	keine besonderen Standortansprüche (10 bis 15 m)
Ohrweide	bevorzugt feuchtere, kalkarme Standorte (7 bis 12 m)
Grauweide	bevorzugt feuchtere Standorte (5 bis 7 m)
Rot-/Weißdorn	liebt kalkhaltige Böden (6 bis 8 m)
Apfelbaum	Hochstämme oder Halbstämme, möglichst alte Sorten, liebt kalkhaltigen Boden (10 bis 15 m)
Birnbaum	Hochstämme oder Halbstämme, möglichst alte Sorten, liebt kalkhaltigen Boden (15 bis 20 m)

3. Hecken

Hainbuchenhecke	Standortansprüche vgl. entspr. Bäume / Sträucher
Rotbuchenhecke	Standortansprüche vgl. entspr. Bäume / Sträucher
Weißdornhecke	Standortansprüche vgl. entspr. Bäume / Sträucher
Eibenhecke, Taxushecke	Standortansprüche vgl. entspr. Bäume / Sträucher
Buchsbaumhecke	Standortansprüche vgl. entspr. Bäume / Sträucher

4. Sträucher

Eibe, Taxus	verträgt Schatten
Hülse, Ilex	verträgt Schatten
Buchsbaum	kalkliebend
Kornelkirsche	bevorzugt lockeren, kalkhaltigen Boden
Hartriegel	bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden
Weißdorn	bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden
Kreuzdorn	bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden
Pfaffenhütchen	bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden
Liguster	verträgt Schatten, liebt kalkhaltigen Boden
Heckenkirsche	verträgt Schatten, liebt kalkhaltigen Boden
Faulbaum	bevorzugt feuchten, sauren Standort
Holunder	bevorzugt nährstoffreichen, feuchten Boden
Flieder	verträgt kalkhaltigen Boden, sonst anspruchslos
Schneeball	bevorzugt feuchten, kalkhaltigen Boden
Schlehe	keine besonderen Standortansprüche
Haselnuß	keine besonderen Standortansprüche
Sommerflieder	keine besonderen Standortansprüche
Hundsrose	liebt leichte, trockene Böden
Apfelrose	keine besonderen Standortansprüche

5. Kletterpflanzen

Efeu	bevorzugt Schatten oder Halbschatten, braucht keine Kletterhilfe, wächst langsam
Waldrebe	bevorzugt Halbschatten, braucht Kletterhilfe, Wurzelfuß beschatten, wächst rasch
Geißblatt	bevorzugt sonnigen Standort, braucht Kletterhilfe
Knöterich	geringe Standortansprüche, braucht Kletterhilfe, wächst rasch
Blauregen	bevorzugt sonnigen Standort, braucht Kletterhilfe
Pfeifenwinde	bevorzugt Schatten oder Halbschatten, braucht Kletterhilfe
Wilder Wein	bevorzugt sonnigen Standort, braucht keine Kletterhilfe
Spalierobst	an sonnigen Wänden (Apfel, Birne, Brombeere, u.a.)

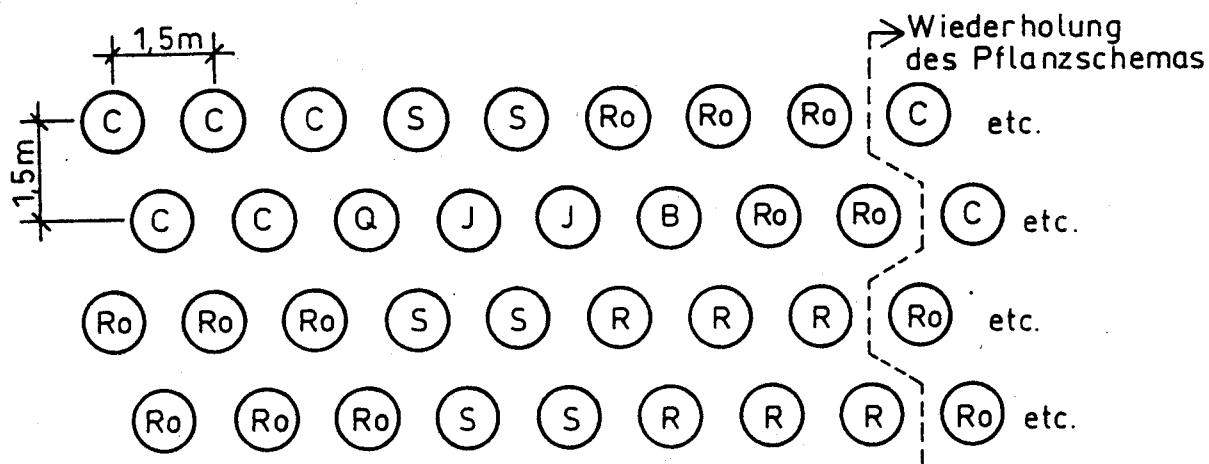
Bäume sind als Bauschulware, Hochstämme, mindestens zweimal verpflanzt, mit mindestens zehn Zentimeter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe), oder als Heister, mindestens zweimal verpflanzt, Höhe mindestens zwei Meter, zu pflanzen.

Sträucher sind als Baumschulware, mindestens zweimal verpflanzt, mit mindestens 60 Zentimeter Höhe, zu pflanzen.

Beispiel für die Anordnung einer Bepflanzung:

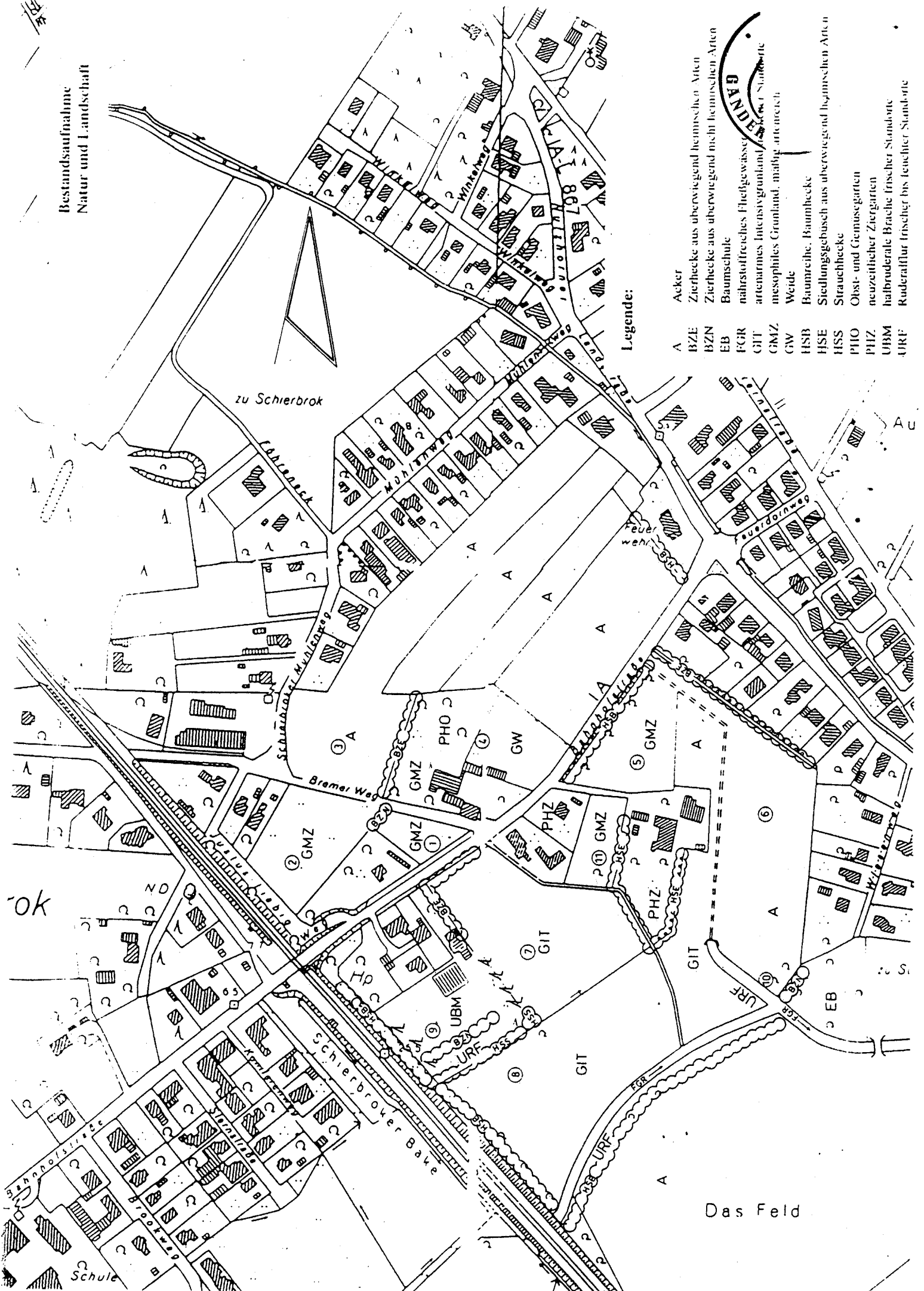
Abk.	Name	Qualität
B	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Heister, 2 x v., o.B., 200 - 250
C	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Strauch, 2 x v., o.B., 60 - 100
I	Hülse (<i>Ilex aquifolium</i>)	Busch, 2 x v., m.B., 40 - 60
Q	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Hochstamm, 2 x v., m.B., 10 - 12
R	Kreuzdorn (<i>Rhamnus catharticus</i>)	Strauch, 2 x v., o.B., 60 - 100
Ro	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Strauch, 2 x v., o.B., 60 - 100
S	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Heister, 2 x v., o.B., 125 - 150

↑ freie Feldmark



↓ besiedelter Bereich

Bestandsaufnahme Natur und Landschaft



Legende:

- A Acker
- BZE Zierhecke aus überwiegend heimischen Arten
- BZN Zierhecke aus überwiegend nicht heimischen Arten
- EB Baumschule
- FCR nährstoffreiches Fließgewässer
- GIT artenarmes Intensivgrünland
- GMZ mesophiles Grünland, mäßig artenreich
- GW Weide
- HSB Baumreihe, Baumhecke
- HSE Siedlungsgebüsch aus überwiegend heimischen Arten
- HSS Strauchhecke
- PHO Obst- und Gemüsegarten
- PHZ neuzeitlicher Ziergarten
- UBM halbruderal Brache frischer Standorte
- URF Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte

Das Feld