

# Gemeinde Ganderkesee

**Satzung Nr. 21 in Rethorn - Ziegelweg über die Festlegung von Grenzen eines Teils eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles**

**BEGRÜNDUNG**

STAND APRIL 2000

**ORIGINAL**

<b>NWP</b>	▪ Planungsgesellschaft mbH	▪ Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
	Industriestraße 3	• 26121 Oldenburg
	Postfach 3867	• 26028 Oldenburg
	Telefon 0441/97 174 0	• Telefax 0441/97 174 73



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>3. BESTANDSAUFNAHME.....</b>	<b>3</b>
<b>4. ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE.....</b>	<b>4</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft.....	4
4.1.1 Bestandsaufnahme.....	4
4.1.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	6
4.1.3 Kompensationsbilanz.....	7
4.2 Belange der Erschließung .....	10
4.3 Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	10
4.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	10
4.4.1 Öffentliche Belange .....	10
4.4.2 Private Belange .....	12
<b>5. INHALT DER SATZUNG.....</b>	<b>14</b>
5.1 Abgrenzung .....	14
5.2 Festsetzungen gemäß BauGB.....	15
<b>6.0 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF.....</b>	<b>16</b>

### Anlagen

Strukturplan

Bestandsplan

Faunistisches Gutachten

## 1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Ganderkesee verfolgt mit der Aufstellung der Satzung über die Festlegung von Grenzen eines Teils eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Rethorn im wesentlichen folgende Ziele:

- ☐ die Erhaltung der Mischnutzung durch die planungsrechtliche Erfassung von bestehenden Nutzungen.
- ☐ Sicherung der Eigententwicklung des Ortes durch Schaffung von Bauplätzen,
- ☐ die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Wertigkeit durch die Sicherung von Grünflächen,
- ☐ Die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Sicherung von Gehölzbeständen.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf Flächen beidseitig des Ziegelweges im Ortsteil Rethorn. Die nördliche Begrenzung wird durch die Landesstraße 867, die südliche Begrenzung durch die Eisenbahnstrecke Oldenburg/Bremen gebildet.

Die Gemeinde kann durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB festlegen. In die im Zusammenhang bebauten Ortsteile können gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Außenbereichsflächen einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

In Teilen des Satzungsgebietes sind durch eine zusammenhängende Bebauung bereits Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig. Diese Bereiche werden als im Zusammenhang bebauter Ortsteil abgegrenzt.

Desweiteren soll der im Zusammenhang bebaute Ortsteil durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen abgerundet werden. Es handelt sich hierbei zum Teil um Siedlungslücken, die durch eine Bebauung zu einer Abrundung der vorhandenen Bereiche führen. Gleichzeitig sollen bereits bebaute Grundstücke im Außenbereich in ihrem Bestand gesichert werden. Eine Bestandssicherung wird ebenfalls für die erhaltenswerten Einzelbäume und den Großteil der flächenhaften Gehölze angestrebt. Desweiteren sind auf einigen Grundstücken größere Teichanlagen vorhanden. Diese werden aufgrund des Gebietszusammenhangs ebenfalls in den Satzungsbereich mit einbezogen.

## 2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

### Regionales Raumordnungsprogramm

Das Satzungsgebiet befindet sich östlich von Bookholzberg. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg 1996 wird Bookholzberg als Grundzentrum eingestuft. Dem Grundzentrum sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der als überregionale Verkehrsverbindung dargestellten Bahnlinie und der Landesstraße 867. Die Landesstraße ist gleichzeitig nördliche Grenze zum Naturpark „Wildeshauser Geest“.

Für das Satzungsgebiet selbst werden keine Aussagen im RROP getroffen.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist ein kleiner Teilbereich im Norden als Sonderbaufläche „Reithalle und Reitpension“ dargestellt. Die übrigen Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## 3. BESTANDSAUFNAHME

### Siedlungs- und Erschließungsstruktur

Der Ortsteil Rethorn befindet sich im Norden der Gemeinde Ganderkesee.

Das Untersuchungsgebiet liegt nördlich der Bahnlinie Oldenburg/Bremen und südlich der Landesstraße L 867. Die L 867 führt im Westen auf die B 212. Hierdurch ist eine überregionale Anbindung durch Anschluß an die Bundesautobahn A 28 gesichert.

Das Satzungsgebiet befindet sich östlich und westlich des Ziegelweges (Gemeindestraße).

Die Siedlungsstruktur entlang des Ziegelweges ist durch eine Einfamilienhausbebauung und durch gewerbliche Bauten gekennzeichnet, wobei die Wohnbebauung zahlenmäßig überwiegt. Das Ortsbild in diesem Bereich ist im weiteren durch straßenbegleitende flächenhafte Gehölzbestände und eine Vielzahl von größeren Einzelbäumen geprägt. Markante Elemente des Orts- und Landschaftsbildes sind darüber hinaus größere Teichanlagen westlich des Ziegelwegs.

### Realnutzung

Die meisten Grundstücke im Satzungsgebiet werden zum Wohnen genutzt. Des weiteren sind auch gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die gewerblichen Nutzungen befinden sich schwerpunktmäßig an zwei Standorten, zum einen im Norden auf der Ostseite des Ziegelweges (z.B. Leuchtenhandel, Lager und Verkauf von Fenster/Türen/Treppen), zum anderen im Süden auf der Westseite des Ziegelweges (z.B. Handel- und Vertrieb, Handelsagentur) sowie eine Pilzfarm.

Bei den übrigen Flächen handelt es sich um den privaten Grundstücken zugehörigen Freiflächen mit Nutz- und Ziergärten, Teichanlagen und Gehölzen sowie um landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland).



### Nutzung im Umfeld

Im Nordwesten befindet sich ein Siedlungsgebiet mit Wohnbebauung, gleiches gilt für den Bereich südlich der Bahnlinie. Die weiteren gebietsnahen Fläche werden landwirtschaftlich genutzt.

### Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband.

Die Strom- und Gasversorgung ist durch private Versorgungsträger gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt überwiegend durch private Kleinkläranlagen.

## **4. ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind ergänzend die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden.

#### **4.1.1 Bestandsaufnahme**

Die Bewertung des Gebietes beruht auf einer im Frühjahr 1999 durchgeführten Biotoptypenkartierung, die auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen des NLO 1994 erfolgte.

Um die Bedeutung des Raumes für die Fauna einschätzen zu können, sind von Mitte/Ende Juni bis August 1999 drei Begehungen des Plangebietes mit dem Schwerpunkt 'Brutvögel und Fledermäuse' durchgeführt worden. Zufallsbeobachtungen von Amphibien wurden ebenfalls aufgenommen.<sup>1</sup>

### **Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von der Delmenhorster Geest zur Thedinghauser Vorgeest. Bei den Böden handelt es sich um mäßig trockene bis frische, lehmige Sandböden, die aus Geschiebedecksand über Geschiebelehm hervorgehen. Teilweise kommen Flugsanddecken vor.

Die potentiell natürliche Vegetation, die sich nach Aufgaben jeglicher menschlicher Einflußnahme am jeweiligen Standort einstellen würde, wird den Stieleichen-Birkenwäldern der geringen Quarzsandböden zugeordnet.

### **Aussagen übergeordneter Planungsebenen**

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

<sup>1</sup> Das Gutachten zur faunistischen Bestandsaufnahme ist im Anhang dargestellt

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

### Arten und Lebensgemeinschaft

Das Plangebiet wird durch den Wechsel von bereits bestehenden Siedlungsansätzen, landwirtschaftlichen Nutzflächen, Abgrabungsgewässern mit umgebenden Saum- und Gehölzstrukturen sowie durch einen hohen Laubbaumanteil bestimmt. Neben markanten Einzelbäumen wie Stieleichen und Buchen im nördlichen Bereich am Parkplatz und im Straßenraum kommen im zentralen Bereich zwei Laubwaldflächen vor, die durch den Ziegelweg getrennt sind. Vor allem das südliche Gewässer weist in Struktur und Artenzusammensetzung einen hohen Grad an Natürlichkeit auf.

Die Vielfalt und Kleinräumigkeit im Gebiet hat Einfluß auf die Bedeutung als Lebensraum für Tiere. So hat sich im Plangebiet eine relativ artenreiche Singvogelfauna ausgebreitet, die das typische Artenspektrum an Gehölzbrütern umfasst. Zudem kommen an den Gewässern weitere Wasservögel vor. Besonders hervorzuheben ist das Auftreten des in seinem Bestand gefährdeten Eisvogels (Brutröhre und Jagdrevier innerhalb des Plangebietes).<sup>2</sup>

Die bedeutendsten und wichtigsten Lebensraumstrukturen des Plangebietes für Vögel sind:

- der südliche Teich mit den zugehörigen Ufergehölzen als Jagdgebiet des Eisvogels und Brutgebiet für Gebüschbrüter.
- die Altholzbestände am Ziegelweg.
- der mittlere Teich mit der einzigen Brutmöglichkeit des Eisvogels.

Fledermäuse gehören zu den am stärksten gefährdeten einheimischen Tiergruppen. Im Plangebiet konnten vier Fledermausarten nachgewiesen werden, jedoch nur in relativ geringen Individuenzahlen. Das Plangebiet wurde als Jagd- und Überfluggebiet von den Fledermäusen genutzt.

Die wichtigsten Lebensraumstrukturen im Plangebiet für Fledermäuse sind:

- der südliche und mittlere Teich und
- die älteren Eichenbestände am Ziegelweg.

<sup>2</sup> vgl. faunistisches Gutachten im Anhang

Die Bedeutung des Gebietes für Amphibien ist trotz günstiger Standortbedingungen mit Gewässern, Offenlandbiotopen und Gehölzbeständen wahrscheinlich nur gering, da starke Vorbelastungen durch den hohen Fischbesatz in den Teichen bestehen. Es liegen daher lediglich zwei Zufallsfunde von Erdkröten vor.

#### 4.1.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Satzung und der damit vorbereitenden Bebauung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die im wesentlichen auf

- den direkten Verlust von Lebensraumstrukturen durch Versiegelung und Umnutzung,
- indirekte Störungen angrenzender Lebensräume und der
- Unterbindung von Wechselbeziehungen beruhen.

Der Umfang und die Intensität der Beeinträchtigungen - in Abhängigkeit von der Wertigkeit und Funktion des betroffenen Raumes - ist unterschiedlich einzustufen.

Die Flächen, die eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben, werden als Grünflächen festgesetzt. Eine Bebauung kommt hier aufgrund der damit verbundenen hohen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt nicht in Frage. (Vermeidungsgebot).

Es handelt sich hierbei um folgende Flächen:

- Das Gebiet um den mittleren Teich, einschließlich der Gewässerrandstrukturen und Böschungsbereiche:  
Begründung: das Gewässer ist Nahrungs- und Jagdrevier des im seinem Bestand gefährdeten Eisvogels und von gefährdeten Fledermausarten, die Böschung beherbergt die Brutröhre des Eisvogels.
- Bereich zwischen dem mittleren und südlichen Gewässer, einschließlich der Gewässerrandstrukturen;  
Begründung: Wechselbeziehungen zwischen den Jagdrevieren von Fledermäusen und Eisvogel; Jagdrevier von Fledermausarten
- südliches Gewässer mit dem umgebenden Gebüschsaum (einschließlich der südlichen und südöstlichen Böschungskanten)  
Begründung: als bedeutender Lebens- und Nahrungsraum von Gebüschbrütern, Jagdrevier von Eisvogel und gefährdeten Fledermausarten, Laichgewässer und Lebensraum von Erdkröten
- Altgehölzbestände am Ziegelweg, vor allem der kleinflächigen Eichen-Birkenwälder und der Altbaumbestände.  
Begründung: wertvolle Vegetationsbestände mit hoher Lebensraumbedeutung, Jagdgebiet und Flugstraße für Fledermäuse.

Somit stehen für weitere Baumöglichkeiten im wesentlichen noch Freiflächen in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Bebauung - unter Beachtung o.g. Restriktionsflächen - und geringer wertige Biotopstrukturen wie die Ackerflächen nördlich des Eichenbestandes zur Verfügung.

#### 4.1.3 Kompensationsbilanz

Unter Berücksichtigung der Restriktionen wird für die verbleibenden, für eine Wohnbebauung geeigneten Flächen, die Eingriffsregelung angewandt. Aufgrund des Flächenzuschnittes und der Erschließungssituation ist die Errichtung von neun Wohneinheiten möglich.

Grundlage der Eingriffs-Kompensationsbetrachtung ist

- der Wert der Fläche für den Naturhaushalt im Ist-Zustand und
- Art, Umfang und Intensität des Eingriffs.

Von den angenommenen neun Grundstücksflächen sind aufgrund der eingriffsrelevanten Neuerschließung folgende Biotopstrukturen betroffen:

- Acker- und Grünlandfläche für 4 Wohngrundstücke,
- eine Gartenflächen mit überwiegendem Rasenanteil für zwei Grundstücke,
- je eine Brachfläche mit Neophytenaufwuchs und eine lockere Gehölzfläche für zwei Grundstücke und
- eine von Gehölzen eingerahmte Freifläche.

Folgende Aspekte liegen der Eingriffsbetrachtung zugrunde:

- Für die Häuser, Garagen und Nebenanlagen wird pro Grundstück eine Versiegelung von etwa 200 m<sup>2</sup> angenommen. Mit der Versiegelung sind Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes verbunden, die als Eingriffe zu bewerten sind.
- Die verbleibende Grundstücksfläche wird gärtnerisch genutzt, so dass gegenüber dem ursprünglichen Zustand kein erheblicher Wert- und Funktionsverlust zu erwarten ist.

Der Kompensationsumfang ergibt sich durch den versiegelungsbedingten Wert- und Funktionsverlust, der von dem Ausgangswert der Fläche abhängig ist. D.h. je höher der Wert im Ist-Zustand, desto höher der Kompensationsbedarf. Für das Satzungsgebiet wird für die einzelnen Flächen bzw. Betroffenheiten folgende Kompensationsbilanz aufgestellt:<sup>3</sup>

1. Wertverlust um eine Wertstufe auf landwirtschaftlichen Nutzflächen östlich des Ziegelweges, d.h. für die drei Acker- und ein Grünlandgrundstück (Ordnungsnummer 1) ergibt sich ein versiegelungsbedingter Kompensationsbedarf von **800 Werteinheiten**.
2. 4. Wertverlust um 1-2 Wertstufen auf Rasen, d.h. für die westlichen Grundstücke südwestlich des Ziegelweges am südlichen Gewässer (Rasenfläche, Ordnungsnummern 2 und 4) ergibt sich bei einer Versiegelung von 200 m<sup>2</sup> und einem versiegelungsbedingten Wertverlust von 1,5 WE ein Kompensationsbedarf von **300 Werteinheiten**.
3. Wertverlust um 2 Wertstufen durch Inanspruchnahme der Brachfläche und des lockeren Birkenbestandes auf der Böschung, d.h. für die östlichen Grundstücke des Ziegelweges (Ordnungsnummer 3) ergibt sich bei einer Versiegelung von 200 m<sup>2</sup> und einem versiegelungsbedingten Wertverlust von 2 WE ein Kompensationsbedarf von **800 Werteinheiten**.
5. Wertverlust um 2 Wertstufen durch Inanspruchnahme der gehölzumgebenen Freifläche am mittleren Teich, d.h. für das Grundstück (Ordnungsnummer 5) ergibt sich bei einer angenommenen Versiegelung von 200 m<sup>2</sup> und einem versiegelungsbedingten Wertverlust von 2 WE ein Kompensationsbedarf von **400 Werteinheiten**.

<sup>3</sup> Zur besseren Übersicht sind die Grundstücke sowohl in den Plänen als auch im Text nummeriert worden



Für die Grundstücke mit den Ordnungsnummern 2,3 und 4 sind folgende alternative Maßnahmen sind zulässig:

- a) Zur südlichen Grundstückseinfriedung ist eine durchgängige Weißdorn- oder Hainbuchenschnitthecke anzupflanzen, die als einreihige, dichte Pflanzung mit vier Pflanzen pro Meter die gesamte südliche Grundstückslänge umfasst. Zu verwenden sind Heckenpflanzen von mind. 80 - 100 cm Höhe (Baumschulware). Zum Gewässer hin ist ein etwa 5 m breiter Sukzessionssaum zu belassen, in dem eine natürliche Vegetationsentwicklung gefördert und gesichert wird.
- b) Südlich der überbaubaren Flächen sind Obstbäume zu pflanzen, wobei pro Obstbaum eine Fläche von 40 m<sup>2</sup> für die Kompensation angerechnet wird, so dass entsprechend des o.g. Ausgleichsbedarfs von 200 bzw. 300 m<sup>2</sup> fünf bzw. sieben bis acht Obstbäume zu pflanzen sind.

Eine Kombination der Alternativmaßnahmen untereinander (Heckenanpflanzung, Anlage von Obstbäumen und Sukzessionssaum) ist zulässig, sofern der flächenmäßig vorgegebene Kompensationsbedarf erreicht wird.

5. Bei dem Grundstück auf der Westseite des Ziegelweges mit der Ordnungsnummer Nr. 5 ergibt sich eine Kompensationsfläche von 300 m<sup>2</sup>.

Als Maßnahme ist zum einen eine das Gewässer abschirmende Grundstückseinfriedung durch eine Weißdorn- oder Hainbuchenschnitthecke anzupflanzen. Diese ist im Übergang zur gehölzbestandenen Gewässerböschung als Grundstücksbegrenzung auf einer Länge von rund 70 m als dichte, einreihige Hecke (Heckenpflanzen als Baumschulware von mind. 80 - 100 cm Höhe mit vier Pflanzen pro Meter) anzulegen. Darüber hinaus sind zum Schutz der Lebensraumbedeutung des Gewässers auf 200 m<sup>2</sup> natürliche Uferbereiche wieder herzustellen und als Sukzessionssaum zu sichern. So ist die Steilwand am Nordufer zu erhalten und von übermäßigem Pflanzenbewuchs freizuhalten, der gesamte übrige Uferabschnitt ist als ruhige, störungsfreie Gewässerrandzone zu sichern.

Am westlichen Ufer ist die Uferverbauung zu entfernen, die Böschung ist abzuflachen und es ist jegliche Nutzung zu unterlassen. Dieser Bereich wie auch die nördliche Uferzone sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und als störungsfreie Gewässerrandzonen zu sichern.

Mit der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen und der Sicherung und Ergänzung von Gewässersaumstrukturen können die Beeinträchtigungen, die sich aus der Versiegelung der Grundflächen ergeben, vollständig kompensiert werden.

Folgende Gegenüberstellung verdeutlicht die positive Wertebilanz, die anzeigt, dass der Kompensationsbedarf durch die Umsetzung der Maßnahmen vollständig ausgeglichen ist.

versiegelungsbedingter Kompensationsbedarf :	2.600 WE
Anpflanzungen, etc. auf privaten Grundstücken: 1.840 m <sup>2</sup> =	2.760 WE
positive Wertebilanz	160 WE

#### **4.2 Belange der Erschließung**

Ein Grundstück ist an die L 867 angeschlossen. Die übrigen Grundstücke sind verkehrlich an den Ziegelweg angebunden, wobei auch teilweise rückwärtige Flächen über private Erschließungswege erschlossen werden. Die möglichen Neubaugrundstücke können unmittelbar an die örtlichen Straßen oder durch private Wege im Zuge einer Hintergrundstückerschließung angebunden werden. Die Verkehrserschließung ist somit gesichert.

#### **4.3 Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Ein Teil des Satzungsgebietes befindet sich im Nahbereich der Bahnlinie Oldenburg-Bremen. Hier sind erhebliche Lärmemissionen zu erwarten. Die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

#### **4.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Der Entwurf der Satzung hat vom 24.01.2000 bis zum 23.02.2000 öffentlich ausgelegen. Es wurden von den Trägern öffentlicher Belange und von Anliegern Anregungen und Bedenken vorgebracht.

##### **4.4.1 Öffentliche Belange**

###### **• Altlasten**

Es wird vom Landkreis Oldenburg darauf hingewiesen, dass bei dem Auftreten von Altablagerungen im Zuge von Bau- und Erdarbeiten Hinweise unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen ist. Des weiteren wird auf die Altablagerung "Bundesbahndeponie Bookholzberg" südlich-südwestlich der Bahnlinie hingewiesen. Hier befinden sich schadstoffbelastete Altablagerungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch auf den angrenzenden Flächen Belastungen im Boden vorhanden sind.

Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind die künftigen Bauflächen von den Altablagerungen jedoch nicht betroffen. Die Satzung wurde aber um einen Hinweis zu den Altlasten in der Umgebung ergänzt.

###### **• Naturschutz**

Gegen eine zusätzliche Bebauung im Satzungsgebiet wurden aus Gründen des Artenschutzes vom Landkreis Oldenburg Bedenken eingeräumt. Insbesondere wird eine Vertreibung des störungsempfindlichen Eisvogel-Brutpaares befürchtet.

Der Gemeinde Ganderkesee ist bekannt, dass am Brutplatz des Eisvogels, der am Nordufer des nördlichen Teiches (beim Bauplatz mit der Nr. 5) liegt, Störungen zu vermeiden sind. Daher sind im Satzungsentwurf umfangreiche Maßnahmen zum Schutz der Gewässerrandbereiche durch die textliche Festsetzung § 5 vorgesehen.

Des weiteren wird im Bereich des Brutplatzes des Eisvogels bereits durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Freizeitnutzung ausgeschlossen.

Eine eventuelle Störung durch die künftige Nutzung auf dem Baugrundstück Nr. 5 wird durch die vorhandenen Gehölzbestände am Ufer der Teiche und durch die im Rahmen der textlichen Festsetzung § 5 vorgeschriebene Anpflanzung einer 70 m langen Weißdorn- oder Hainbuchenschnitthecke wirksam abgeschirmt werden.

Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten nordöstlich des südlichen Teiches werden abseits der Uferbereiche dem Nahbereich der Erschließungsstraße zugeordnet. Nach der textlichen Festsetzung im Satzungsentwurf ist zum Gewässer hin ein Sukzessionssaum zu belassen. Weiterhin werden die Wechselbeziehungen zwischen den beiden Teichen (Jagdreviere der Eisvögel und der Fledermäuse) durch den Ausschluss von Bebauung (Festsetzung als private Grünfläche) offengehalten. Daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen in Form von umfangreichen Störwirkungen zu erwarten.

Aufgrund der getroffenen umfangreichen Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass die Lebensraumfunktion der betroffenen Tierarten auch weiterhin aufrecht erhalten bleibt. Die Bedenken des Landkreises werden insofern nicht geteilt.

#### • Folgenutzung im Zuge des Bodenabbaus (Teiche)

Unter Bezugnahme auf die Bodenabbaugenehmigungen für die Teiche hat der Landkreis Oldenburg auf die Folgenutzungen hingewiesen. Für den nördlichen Teich wurde als Folgenutzung ein Fischteich mit randlich begrüntem und beplanten Böschungen festgelegt. Des weiteren sollen Gebäude auf dem Grundstück nicht errichtet werden. Für die Anlage des südlichen Teiches wird als Folgenutzung "private Erholungszone" mit begrüntem und beplanten Böschungen festgelegt. Aufgrund dieser Rechtslagen sollte nach Auffassung des Landkreises von einer Bebauung der mit 5 und 4 bezeichneten Grundstücke sowie dem mit 3 bezeichneten südlichen Grundstück abgesehen werden. Für das verbleibende, mit 3 bezeichnete Grundstück sollte eine Prüfung der Standsicherheit der Böschungen erfolgen, bevor die Bebaubarkeit festgelegt wird.

Die Gemeinde Ganderkesee nimmt hierzu wie folgt Stellung:

#### Zum Grundstück mit der Nr. 5

Aufgrund der bestehenden Versiegelungen auf dem Flurstück 24/1, insbesondere durch das bestehende gewerblich genutzte Gebäude besteht eine erhebliche Vorbelastung, die der seinerzeit festgelegten Folgenutzung bereits widerspricht. Insofern hält die Gemeinde an ihrem Satzungsentwurf fest und stellt eine überbaubare Fläche dar. Detailfragen wie z.B. die Umgehensweise mit anderen Rechtsgrundlagen (z. B. Bodenabbaugenehmigung) sind nicht im Satzungsverfahren zu klären, sondern erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

#### zu den Grundstücken mit den Nr. 4 und 3 südlich

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur auf eng umgrenzten Bereichen mit Ausrichtung zur Straße möglich, so dass große Teile des Grundstücks als "Private Erholungszone" erhalten bleiben. Die Gemeinde hält insofern an ihrer Festsetzung im Satzungsentwurf fest und wird die überbaubare Flächen ausweisen.

#### Zum Grundstück mit der Nr. 3 nördlich

Die Prüfung der Standsicherheit ist nicht Gegenstand des Satzungsverfahrens, sondern erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

#### • **bauliche Anlagen in der privaten Grünfläche**

Der Landkreis Oldenburg und das Gewerbeaufsichtsamt haben auf die Problematik der vorhandenen und erforderlichen privaten Verkehrsflächen und Stellflächen zu der gewerblichen Nutzung auf dem Flurstück 24/1 hingewiesen und um eine Regelung zur Klärung der Zulässigkeit gebeten.

Die gewerbliche Anlage soll durch die Satzung im Bestand gesichert werden soll. Neben den baulichen Anlagen gehören hierzu auch die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten. Zur Sicherung der gewerblichen Bestände wurde eine textliche Festsetzung zusätzlich aufgenommen, die nachfolgende Regelung trifft:

Innerhalb der privaten Grünfläche sind nur die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Nutzungen in der festgesetzten überbaubaren Fläche (Flurstück 24/1) zulässig. Die Errichtung der Stellplätze darf nur im baulich-räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung erfolgen.

#### • **Ver- und Entsorgung**

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband hat auf vorhandene Leitungen im Satzungsgebiet hingewiesen. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumaßnahmen die Versorgungsanlagen weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden. Die Leitungen liegen alle außerhalb der vorgesehenen überbaubaren Flächen. Die Satzung wurde jedoch um einen Hinweis zu den Leitungen ergänzt.

Der Entwässerungsverband Stedingen hat auf die Belange der Oberflächenentwässerung hingewiesen und Bedenken aufgrund der nicht einbezogenen Belange der Wasserwirtschaft eingeräumt. Die Regenwasserbeseitigung wird voraussichtlich wie bisher durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Sie ist wegen der großen Grundstücke unbedenklich, zumal die Festsetzung von überbaubaren Flächen in der Satzung die Neubaumöglichkeiten sehr einschränkt. Innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Bauherr im Baugenehmigungsverfahren u.a. nachzuweisen, dass die Oberflächenentwässerung geregelt ist.

### **4.4.2 Private Belange**

#### • **Abgrenzung des Satzungsbereichs**

Der Eigentümer eines südöstlich gelegenen Grundstücks hat angeregt, sein gesamtes Grundstück mit in den Satzungsbereich einzubeziehen. Der Anregung wird entsprochen, da es sich bei dem betreffenden Flurstück 62/3 um ein zusammenhängendes Grundstück handelt und auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Grundstück in vergleichbarer Tiefe in den Satzungsbereich mit einbezogen wurde.

#### • **Begrenzung der Wohneinheiten**

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Ordnungsnummer 2 hat angeregt, die laut Satzungsentwurf vorliegende Beschränkung der Wohneinheiten auf eine Wohnung pro überbaubare Fläche aufzuheben.

Die Gemeinde Ganderkesee hat jedoch die Absicht, im Geltungsbereich der Satzung lediglich eine begrenzte Anzahl von Baugrundstücken zu schaffen. Begründet wird dieses mit der Berücksichtigung der sensiblen Ortslage und insbesondere mit der Abwasserbeseitigung, die über private Kleinkläranlagen erfolgen soll und so nur möglich ist, wenn die Anzahl der Wohneinheiten nicht weiter erhöht wird, als es nach dem derzeitigen Satzungsentwurf vorgesehen ist. Mit der Schaffung weiterer Baumöglichkeiten wäre ein sehr kostenaufwendiger Schmutzwasserkanal herzustellen. Die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten im Satzungsgebiet ist deshalb nicht zu vertreten. Hinsichtlich einer Gleichbehandlung aller Betroffenen ist es auch nicht möglich, nur den Einwander von der Festsetzung über die Anzahl der Wohneinheiten auszunehmen.

#### • **Überbaubare Flächen**

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Ordnungsnummer 4 hat angeregt die überbaubare Fläche um 10 m nach Süden zu verschieben, da die im Satzungsentwurf vorgegebene überbaubare Fläche Anlagen der vorhandenen Kläranlage überdeckt. Des weiteren liegt bereits eine Grundstücksparzellierung vor, die nicht mit den überbaubaren Flächen in Einklang steht.

Der Anregung wird durch Verschiebung des überbaubaren Bereichs um 3 m nach Süden entsprochen. Eine weitere Verschiebung nach Süden ist unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht möglich. Die überbaubaren Flächen wurden festgelegt, um dem Grundsatz des Einfügens in die vorhandenen Bebauungsstruktur Rechnung zu tragen. Zum anderen soll durch diese Festsetzung gesichert werden, dass die Bebauung nicht zu nah an die schützenswerten Uferbereiche heranrückt, um die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen. Durch die Verschiebung des Bauteppichs um 3 m ist jedoch die Anlage des Hauptgebäudes möglich, die Lage der überbaubaren Fläche ist noch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar. Die Zulässigkeit von Nebengebäuden ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

#### • **Private Grünflächen**

Ein Anlieger bittet bezüglich der Ausweisung von privaten Grünflächen um Klärung. Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche werden die Entwicklungsziele deutlich gemacht. Die Ausweisung einer privaten Grünfläche ist erforderlich, um den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden. Vorrangig ist hierbei der Schutz der Lebensräume der gefährdeten einheimischen Tierarten sowie der Schutz der Uferbereiche der Teichanlagen.

#### • **Ausgleichsmaßnahmen**

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Ordnungsnummer 2 und 4 hat angeregt, zu der geforderten Ausgleichsmaßnahme der Anpflanzung einer Hecke im Süden andere Maßnahmen mit aufzunehmen.



## 6.0 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	14.01.2000
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom 24.01.2000 bis 23.02.2000
Beschluss über die Änderung des Satzungsentwurfs	13.04.2000
Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Ganderkesee	13.04.2000

Ausarbeitung der Satzung Nr. 21

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 19.04.2000

(Unterschrift)

Die Begründung ist der Satzung Nr. 21 als Anlage beigelegt.

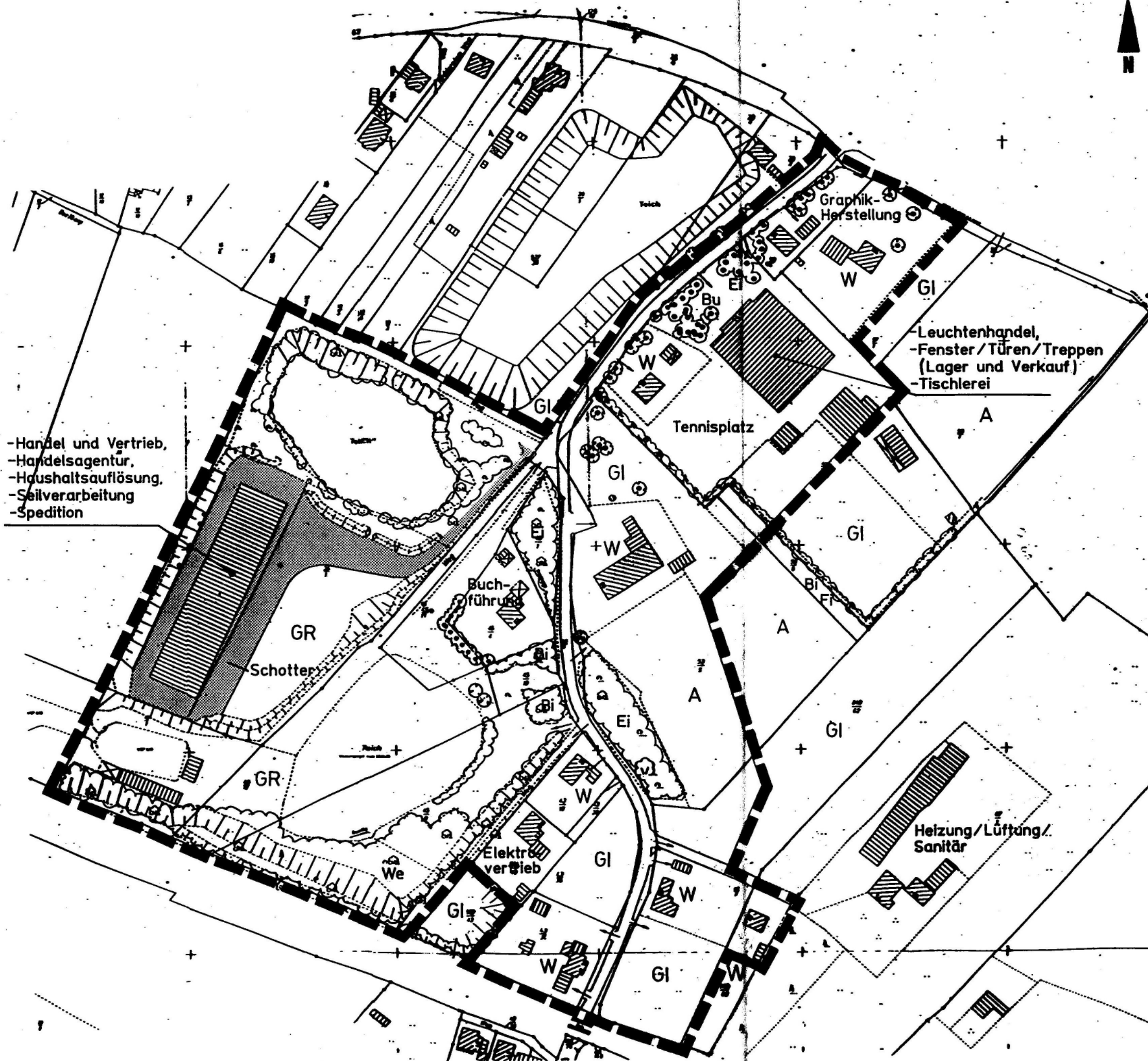
Ganderkesee, den 17.05.00



(Bürgermeister)

Für die Verwaltung

Bürgermeister



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Grünstrukturen

A Ackerfläche

GI Intensivgrünland

GR Scherrasen

⊕ markanter Einzelbaum, Baumbe-  
stand

☁ Laubbaumbestand

## Hauptbaumarten:

Bi Sandbirke

Bu Buche

Ei Stieleiche

Fi Fichte

We Weide

## Siedlungsstrukturen

W Wohnnutzung

Sonstige Nutzungen siehe Abbil-  
dung

— — — — — Begrenzung des Satzungs-bereichs

## GEMEINDE GANDERKESEE

Erlaß einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB  
(Innenbereichssatzung)

für ein Gebiet am Ziegelweg, Rethorn

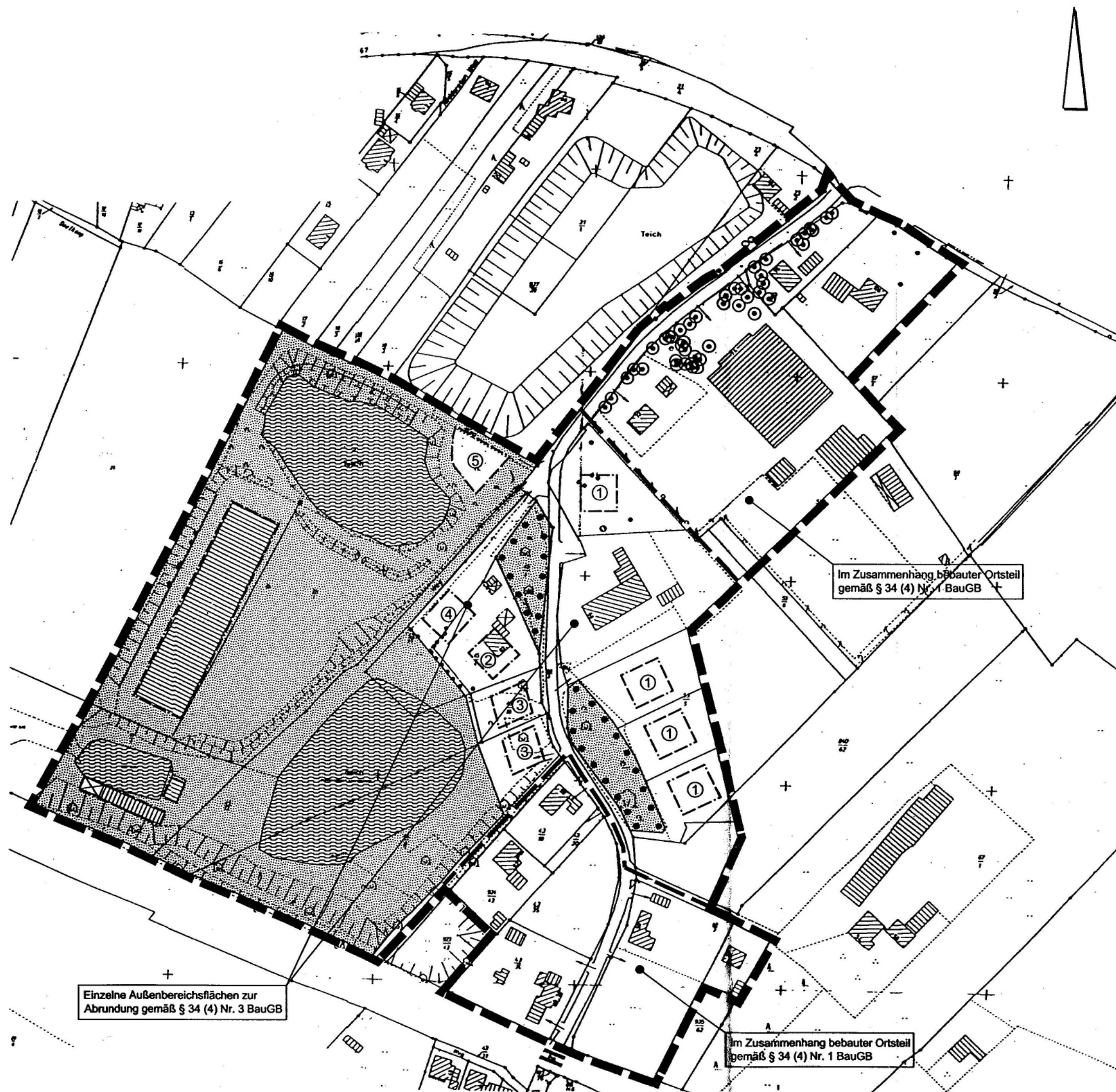
M.: 1:2000

Stand 6 / 1999

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1;  
26121 Oldenburg, Tel. 0441 / 97174-0







## PLANZEICHENERKLÄRUNG



Begrenzung des Satzungsgebietes



überbaubare Fläche

①

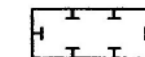
Ordnungsnummer zur Eingriffsregelung



Private Grünfläche



zu erhaltende Bäume



Umgrenzung von Maßnahmen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



zu erhaltender Einzelbaum



Wasserfläche

## GEMEINDE GANDERKESEE

Satzung nach § 34 (4) Nr. 1 + 3 BauGB

für ein Gebiet am Ziegelweg, Rethorn  
STRUKTURPLAN

Datum: 13.04.2000

M. 1 : 2.000



**NWP Planungsgesellschaft mbH**  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg  
Tel.: 0441 97174-0 Fax: 0441 97174-73