

# Gemeinde Ganderkesee

---

**ORIGINAL**

## Begründung

**zum  
Bebauungsplan Nr. 180  
- Stenum -**

**(mit örtlichen Bauvorschriften)**

plan  
kontor oldenburg

---

pk plankontor städtebau gmbh, Lindenallee 23, 26122 Oldenburg

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und allgemeine Ziele der Planung	1
2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	2
3. Planungsvorgaben	2
3.1 Regionalplanung	3
3.2 Landschaftsrahmenplan	5
3.3 Flächennutzungsplan	6
3.4 Landschaftsplan	6
3.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
4. Bestand und gegenwärtige Nutzung	8
4.1 Nutzung	8
4.2 Immissionssituation	9
4.3 Verkehrserschließung	10
4.4 Natur und Landschaft	11
4.4.1 Biotoptypen und Nutzungsstrukturen	11
4.4.2 Fauna, Bedeutung für Arten- und Biotopschutz	12
4.4.3 Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild	12
4.5 Ver- und Entsorgung	13
5. Inhalte und Auswirkungen der Planung	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	15
5.3 Verkehrserschließung	16
5.4 Natur und Landschaft	17
5.5 Örtliche Bauvorschriften	22
5.6 Ver- und Entsorgung, Kinderspielplatz	23
6. Hinweise	24
7. Kosten	25
8. Verfahrensvermerke	25

### Anlagen:

Karte Bestandsaufnahme  
Karte Kompensationsmaßnahmen

## Gemeinde Ganderkesee

### Bebauungsplan Nr. 180 - Stenum (mit örtlichen Bauvorschriften)

#### Begründung

##### 1. Anlaß und allgemeine Ziele der Planung

Die Ortschaft Stenum im Norden der Gemeinde Ganderkesee ist aufgrund ihres Waldreichtums und ihres abwechslungsreichen Landschaftsbildes seit langem ein beliebter Ausflugsort und zugleich ein attraktiver Wohnstandort innerhalb des Gemeindegebietes.

Neben zwei großen Ausflugsgaststätten gibt es in Stenum eine überregional bedeutende, private Fachklinik für Orthopädie, ein Seniorenwohnheim, ein Naturfreundehaus und einen landschaftlich schön gelegenen Vereinssportplatz. Diese Einrichtungen sind schon seit vielen Jahren vorhanden, und sie prägen - gemeinsam mit den örtlichen, landwirtschaftlichen Betrieben und den meist in den 50er und 60er Jahren entstandenen Wohnhäusern - das positive Bild des Dorfes.

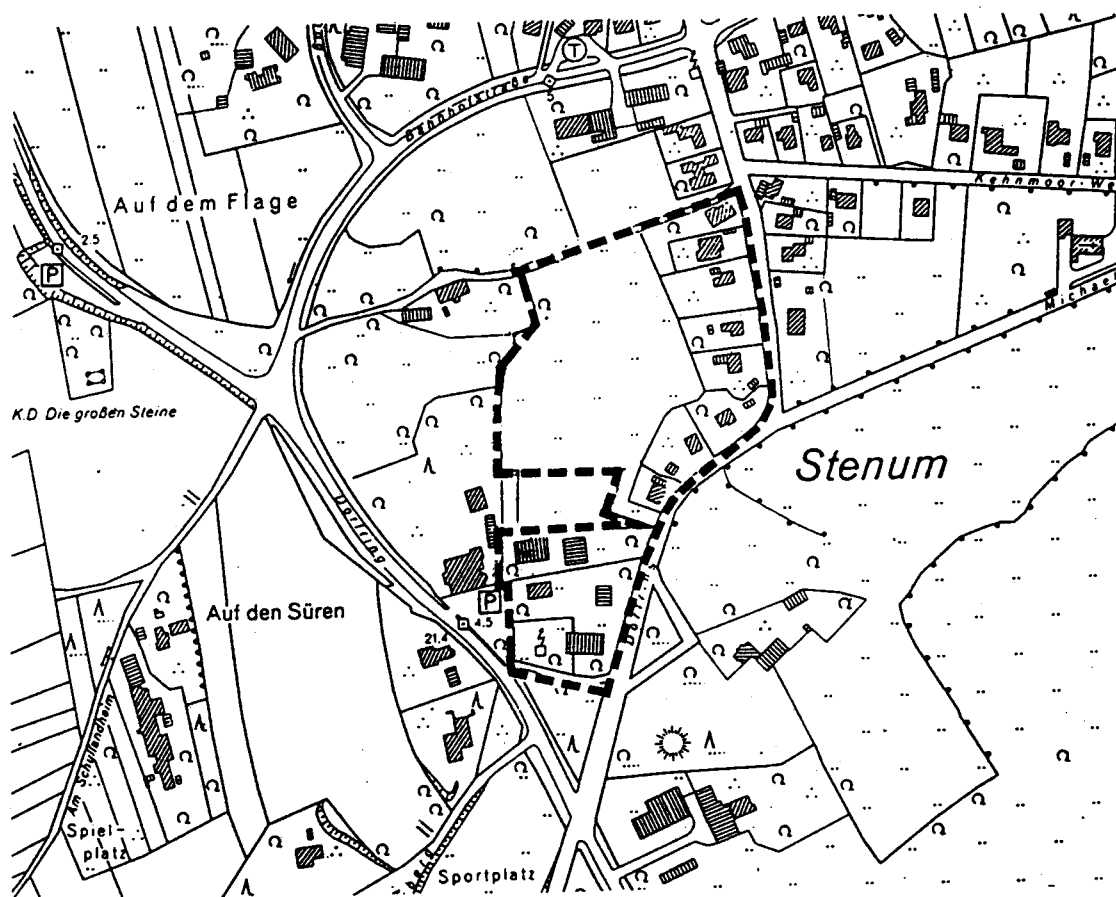
Angesichts der geschilderten Vorzüge Stenums besteht eine Nachfrage hinsichtlich der Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke, der man nun in begrenztem Umfang entsprechen möchte. Aber auch die Fortentwicklung der Erholungsfunktionen des Dorfes muß beachtet werden, um seine Anziehungskraft dauerhaft zu erhalten. So sieht sich die Gemeinde vor das Problem gestellt, die zukünftige bauliche Entwicklung Stenums so zu steuern, daß eine angemessene bauliche Weiterentwicklung mit der Wahrung des dörflichen Charakters Hand in Hand geht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 - Stenum sollen in begrenztem Umfang zusätzliche Baugrundstücke in Stenum bereitgestellt werden. Dabei zielt die Gemeinde Ganderkesee nicht zuletzt auf einen Kreis von Bauwilligen, die ihren Arbeitsplatz in der näheren Umgebung haben, denen jedoch bislang keine adäquaten Baumöglichkeiten im Nordosten des Gemeindegebietes geboten werden konnten. Zugleich soll durch die Planung Raum geschaffen werden zur Ansiedlung zusätzlicher Angebote für den Ausflugsverkehr, zum Beispiel für Betriebe des Kunsthandwerks oder für geeignete Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

Durch restriktive Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, durch örtliche Bauvorschriften und durch Festsetzungen zur Grüngestaltung soll dafür gesorgt werden, daß die geplante Neubebauung sich harmonisch in das Gesamtbild des Dorfes einfügt.

## 2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 - Stenum liegt westlich der Straße Dorf-ring, etwa in Höhe der Einmündungen des Kehnmoorweges und des Michaelweges. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Sie ist in der nachfolgenden Übersichtskarte (1 : 5.000) kenntlich gemacht.



Übersichtskarte

Maßstab 1 : 5.000

## 3. Planungsvorgaben

Im folgenden werden die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt, denen der Bebauungsplan Nr. 180 - Stenum anzupassen ist oder die bei der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

### 3.1 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg von 1981 ist mittlerweile durch Ablauf seiner Geltungsfrist außer Kraft getreten. Ein neues RROP wurde am 25.06.1996 vom Kreistag des Landkreises beschlossen, es ist allerdings noch nicht in Kraft gesetzt worden. Für die vorliegende Planung erscheint es gleichwohl zweckmäßig, die Aussagen des neuen RROP als gültiges Zielkonzept der Raumordnung und Landesplanung und somit als Planungsvorgabe heranzuziehen.

Die Gemeinde Ganderkesee gehört zum Ordnungsraum Bremen. Die Gemeinden innerhalb des Ordnungsraumes sind so weiterzuentwickeln, daß sie auch künftig ihre Entlastungsfunktionen für die benachbarten Oberzentren Oldenburg und Bremen als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren erfüllen können. (vgl.: RROP, beschr. Darstellung, S. 6)

Innerhalb der Gemeinde Ganderkesee werden nach dem neuen RROP die Ortschaften Ganderkesee, Bookholzberg und Heide / Schierbrok als Grundzentren eingestuft. Stenum kann nach seiner tatsächlichen räumlichen Lage und nach der zeichnerischen Darstellung im neuen RROP dem Bereich Heide / Schierbrok zugeordnet werden. Dem Bereich Heide / Schierbrok werden die Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" sowie "Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" zugewiesen. (vgl.: RROP, zeichn. Darstellung)

"Die vorhandene Siedlungsstruktur im Landkreis Oldenburg ist zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Zur Befriedigung des hohen Wohnraumbedarfs sind von den Gemeinden auch weiterhin ausreichend Siedlungsflächen durch Bauleitplanung zu sichern und zu entwickeln." (RROP, beschr. Darstellung, S. 7)

Der Bereich Stenum gehört zur Ganderkeseer Geest (Untereinheit der Ems-Hunte-Geest). In diesem Naturraum sind unter anderem naturnahe Laubwälder, insbesondere Eichen-Mischwälder armer Sandböden zu schützen. (vgl.: RROP, beschr. Darstellung, S. 15f.)

"Kulturhistorisch bedeutende Landschaftsteile und ortsbildprägende Großgehölze, Gärten, naturnahe Freiflächen sowie Grünanlagen sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Die besondere Eigenart des von Wäldern, Talauen und den charakteristischen Geestrücken bestimmten Landschaftsbildes ist zu erhalten. (...) Die Pflege und Neuanlage landschaftsbildprägender Elemente, wie Wallhecken und Raine, ist zu fördern. (...) Die bäuerliche Kulturlandschaft in den charakteristischen Altsiedelgebieten mit Wallhecken und ortsbildprägenden Großgehölzen ist zu erhalten und zu pflegen. (...) Die gliedernden naturnahen Landschaftselemente wie Hecken, Weg- und Ackerraine sind in der ackerbaulich genutzten Agrarlandschaft zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen." (RROP, beschr. Darstellung, S. 16)

In der zeichnerischen Darstellung des neuen RROP sind große Flächen nördlich und südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 180 als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft dargestellt. Dabei handelt es sich hauptsächlich um die großen, zusammenhän-

genden Waldflächen nördlich von Stenum und um den vielfältig gegliederten, überwiegend als Dauergrünland genutzten Bereich südlich bzw. südöstlich von Stenum.  
(vgl.: RROP, zeichner. Darstellung)

"Gebiete und Landschaftsbestandteile, die aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung für den Erhalt naturraumtypischer Landschaftsbilder und einer erlebnisreichen Landschaft sowie für die Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes aufweisen, werden als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft festgelegt. (...) Die Vorsorgegebiete sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und, sofern aktuelle oder zukünftige Gefährdungen dies notwendig erscheinen lassen, durch effektive, dem Schutzzweck entsprechende Landschaftsschutzgebietsverordnungen zu sichern." (RROP, beschr. Darstellung, S. 22)

Die als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft festgelegten Bereiche sind im neuen RROP zugleich als Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt. Beide Darstellungen überdecken jedoch nicht den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180. Dieser wird lediglich erfaßt von der Darstellung eines Vorsorgegebietes für Erholung, das nahezu den gesamten Landkreis Oldenburg umfaßt.  
(vgl.: RROP, zeichner. Darstellung)

"Naturraumtypische Ökosysteme, die als Lebensraum seltener und bedrohter Pflanzen- und Tierarten und ihrer Gesellschaften besonders wertvoll sind, werden als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt. Die Vorranggebiete sind vor Beeinträchtigungen zu schützen." (RROP, beschr. Darstellung, S. 21f.)

"Bei der Planung von Wohnbaugebieten, Gewerbe- und Energieversorgungsanlagen sowie Verkehrswegen im Außenbereich sind die als Vorranggebiete für Natur und Landschaft dargestellten Bereiche auszusparen." (RROP, beschr. Darstellung, S. 22)

"Der Fremdenverkehr im Landkreis Oldenburg ist von besonderer raumbeeinflussender Bedeutung. Die vorhandenen Fremdenverkehrseinrichtungen sind zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln. Schwerpunkte des Fremdenverkehrs sind Dötlingen, Harpstedt, Hude Kirchhatten und Wildeshausen. Darüber hinaus sind die vorhandenen Ansätze in Ganderkesee, Großenkneten und Wardenburg weiterhin zu unterstützen."  
(RROP, beschr. Darstellung, S. 48)

"Regional bedeutsame Erholungsgebiete, die sich aufgrund ihrer Struktur und ihres Schutzstatus besonders für alle Formen der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft ohne besondere infrastrukturelle Ausstattung eignen, wurden als Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft festgelegt." (RROP, beschr. Darstellung, S. 112)

"Bei den Vorranggebieten für ruhige Erholung in Natur und Landschaft handelt es sich überwiegend um Landschaftsschutzgebiete, die der Definition entsprechend für Formen der ruhigen Erholung entwicklungsfähig sind. (...) Diese Flächen sind die Schwerpunkte für die künftige Naturparkentwicklung (des Naturparks Wildeshauser Geest (Verf.)). Die Vorsorgegebiete für Erholung sind die Flächen innerhalb des Naturparks, deren natürliche Ausstattung mittel bis gering ist, und deren sämtliche andere Kriterien (Infrastruktur, Beeinträchtigungen) ebenfalls nur durchschnittliche Eignungsstufen aufweisen. Diese Flächen stellen

das Erweiterungspotential dar, in denen durch eine Verbesserung der Grundausstattung eine Aufwertung und Nutzbarkeitsverbesserung für die Erholung eintreten kann, sofern andere Nutzungsansprüche an den Raum nicht entgegenstehen." (RROP, beschr. Darstellung, S. 114f.)

Die Kreisstraßen 227 und 335 (Steenhafer Berg / Dorfring / Am Hünengrab) sind im neuen RROP als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung enthalten. (vgl.: RROP, zeichn. Darstellung)

Insgesamt sind dem neuen RROP keine Planungen oder Zielsetzungen zu entnehmen, die dem Bebauungsplan Nr. 180 - Stenum entgegenstehen. Die im neuen RROP vorgenommene Einstufung der benachbarten Flächen als für Naturschutz und Erholung bedeutsame Gebiete unterstreicht die Attraktivität Stenums als Wohnstandort und zeigt, daß die Gemeinde Ganderkesee auch mit der geplanten Bereitstellung von Flächen für fremdenverkehrsbezogene Nutzungen auf dem richtigen Wege ist. Zugleich wird deutlich, daß der Schutz des typischen Landschaftsbildes und die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 von besonderer Bedeutung sind.

### 3.2 Landschaftsrahmenplan

Dem Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Oldenburg konnten die folgenden Informationen über das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung entnommen werden:

Die Standortkennzeichnung der Böden nach der Bodenkundlichen Standortkarte weist für das Planungsgebiet mäßig trockene bis frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden auf. Außerdem liegt das Planungsgebiet im Randbereich weitläufiger Eschflächen jenseits der K 227. (vgl.: LRP, Karte 3)

Aufgrund der Standortverhältnisse ist für das Planungsgebiet eine mittlere Grundwasserneubildungsrate (Tendenz zu geringer Neubildungsrate) sowie eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen festgestellt worden. (vgl.: LRP, Karte 5)

Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete OL 13 und OL 14 sind im Landschaftsrahmenplan aufgenommen. Für einen erheblichen Teil des Stenum Holzes wurde festgestellt, daß er - darüber hinausgehend - als naturschutzwürdig einzustufen ist.

In der Karte "Arten und Lebensgemeinschaften" ist das Planungsgebiet als "Sonstiges Wirtschaftsgrünland" dargestellt. In der Karte "Vielfalt, Eigenart und Schönheit" ist es als Teil eines "großflächiger Grünlandbereiches" gekennzeichnet. In der näheren Umgebung sind darüber hinaus einige Stein- und Hügelgräber kartiert worden.

Dem Text des Landschaftsrahmenplanes ist zu entnehmen, daß das Stenum Holz noch heute erkennbare Spuren der historische Waldweidenutzung (Hudewald) aufweist. (vgl.: LRP S. 14)

Soweit für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 180 einschlägig, wird im Landschaftsrahmenplan folgendes Handlungskonzept für die Geestbereiche - also auch für die Ganderkeser Geest - formuliert: >> Schutz der naturnahen Laubwaldgebiete und Entwicklung eines Naturwaldverbundsystems, das ein Vorkommen der naturraumtypischen Waldökosystemtypen auf ausreichend großen Flächen ermöglicht. << (vgl.: LRP, S. 202)

Widersprüche zwischen den im Landschaftsrahmenplan formulierten Zielsetzungen und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 - Stenum konnten nicht festgestellt werden.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit wirksamen Fassung ist der weit überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 180 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich im äußersten Südwesten des Plangeltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Sonderbaufläche vorhanden. Diese Sonderbaufläche mit der näheren Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" umfaßt darüber hinaus den Bereich der Gastwirtschaft Lüschen und die nördlich daran angrenzenden, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für die Sonderbaufläche ist eine maximale Geschößflächenzahl von 0,2 dargestellt.

In den Flächennutzungsplan sind darüber hinaus auch die geltenden Landschaftsschutzgebiete nachrichtlich aufgenommen, die sowohl nördlich des Straßenzuges Am Schullandheim / Dorfring / Bahnhofstraße als auch südlich des Straßenzuges Osterfeuerberg / Dorfring / Michaelweg beginnen.

Schließlich enthält der Flächennutzungsplan noch Darstellungen über die örtlichen Hauptverkehrszüge, über Gemeinbedarfseinrichtungen wie Altenheim und Kirche sowie über die vorhandenen Waldflächen und Bodendenkmäler.

Der Bebauungsplan Nr. 180 - Schierbrok kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert. Es handelt sich dabei um die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee.

### 3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Ganderkesee aus dem Jahre 1993 wird festgestellt, daß der Ortsteil Stenum noch stark landwirtschaftlich geprägt ist. Die Höfe und Einfamilienhausgebiete seien sehr gut in die umgebende Landschaft eingebunden, der Anteil an wertvollen alten Bäumen und Gehölzbeständen sei hoch. Auch die Ortsrandsituationen werden in allen Bereiche als hochwertig eingestuft. Positiv angemerkt wird, daß der Ort teilweise noch durch alte Streuobstbestände begrenzt wird. Der Erhalt der vorhandenen, wertvollen Strukturen sei vordringlich. (vgl.: LP, Textteil, S. 136)



Die Baumreihe, die von Norden nach Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 verläuft, und die heute die Grundstücke am Dorfring nach Westen hin gegenüber der freien Landschaft begrenzt, wird im Landschaftsplan als Grenze der zukünftigen Bebauung angegeben. (vgl.: LP, Karte 7)

Aus Sicht der Landschaftsplanung ist also die vorgesehene zusätzliche Bebauung im Planungsgebiet nicht anzustreben. Als Fachplanung unterliegen die Inhalte des Landschaftsplanes allerdings der gemeindlichen Abwägung im Bauleitplanverfahren. Im fünften Abschnitt der vorliegenden Begründung wird dargelegt, in welcher Weise die Grundzüge des Landschaftsplanes auch bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 - Stenum gewahrt werden.

Sowohl östlich als auch westlich des Dorfringes - in seinem das Planungsgebiet tangierenden Teilabschnitt - ist nach Angaben des Landschaftsplanes die Entwicklung hochwertiger, naturbetonter Ortsrandstrukturen vordringlich. Das Planungsgebiet soll also möglichst noch besser in die umgebende Landschaft eingebunden werden. (vgl.: LP, Karte 7)

Allgemein werden im Landschaftsplan für Stenum folgende Maßnahmen empfohlen:

- Erhalt des Grabensystems aus ortsgeschichtlichen und landschaftshistorischen Gründen
- Schutz unversiegelter Flächen / Entsiegelung
- Erhalt standortheimischer, landschaftstypischer Bäume und Sträucher
- Erhalt von Obstbäumen
- Erhalt / Entwicklung artenreicher Säume (Schwerpunkt Gärten, Weg- u. Straßenränder)
- Fassadenbegrünung würde bereichsweise die Strukturen weiter aufwerten,
- Erhalt / Schaffung von (Teil-) Lebensstätten für Eulen, Fledermäuse, Weißstorch
- Erhalt von Gärten mit naturnahen Strukturen
- Erhalt von Ruderalflächen
- Naturbetonte Pflege von Gärten / Grünflächen / Saumbiotopen / Ruderalfluren
- Verzicht auf Einsatz von Pestiziden und Torf
- Sicherung und Entwicklung Biotopverbund, Abbau tierökologischer Barrieren  
(vgl.: LP, Textteil, S. 136 f.)

Folgende Anforderungen an Nutzungen im Bereich Stenum formuliert der Landschaftsplan:

- Verwendung umweltfreundlicher Bau- und Betriebsstoffe
- Schutz von Vegetation, Boden und Wasser bei Neu- bzw. Ausbau von Gebäuden
- Abbau von Belastungen des Wasserhaushalts durch Verringerung des Oberflächenwasseranfalls sowie durch Reinigung von Oberflächenwasser
- Sicherung und gegebenenfalls Sanierung eines funktionsfähigen Kanalnetzes zum Schutz vor Boden- und Grundwasserbelastungen
- Schutz von Vegetation beim Leitungsbau und bei Instandhaltungsarbeiten
- Vermeidung von Bodenvergiftungen (Altlasten)
- Erhalt / Förderung von Mischnutzung unter anderem im Hinblick auf die Begrenzung des Kraftfahrzeugverkehrsaufkommens und des Stellplatzbedarfs.  
(vgl.: LP, Textteil, S. 137)

Hinsichtlich der mit dem Bebauungsplan Nr. 180 - Stenum vorgesehenen Siedlungserweiterung ergibt sich eine erkennbare Abweichung von den Inhalten des Landschaftsplanes. Hier sind die Belange von Natur und Landschaft, wie sie im Landschaftsplan formuliert wurden,

teilweise zurückzustellen zugunsten der Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten und der weiteren, geordneten Entwicklung der Ortschaft Stenum. Die Aspekte der gemeindlichen Abwägung werden im 5. Kapitel dargelegt.

Eine Vielzahl von Maßnahmenvorschlägen aus dem Landschaftsplan kann aber gleichwohl durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Verwirklichung gebracht werden. Dies gilt zum Beispiel für die Erhaltung der wertvollen Gehölzbestände, die Neuanlage von Obstgehölzen am Ortsrand und die sinnvolle Zuordnung von neuem Wohnraum zu vorhandenen Arbeitsstätten.

### **3.5 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 - Stenum ist bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt worden. Auch in der näheren Umgebung gibt es bislang keine Gebiete, für die Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen in Kraft getreten sind.

## **4. Bestand und gegenwärtige Nutzung**

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

### **4.1 Nutzung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 unterlagen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im November 1995 zum Teil der baulichen und zum Teil der landwirtschaftlichen Nutzung. Entlang der Straße Dorfring, die das Planungsgebiet nach Osten begrenzt, befinden sich ausschließlich Wohnhäuser (Dorfring Nr. 9 bis Nr. 25) auf relativ großen Grundstücken. Mit einer Ausnahme weisen alle diese Häuser nur ein Vollgeschoß und ein zusätzlich ausgebautes Dachgeschoß auf. Nur das Haus Dorfring Nr. 23 besitzt nach dem äußeren Eindruck zwei Vollgeschosse.

Das Haus Dorfring Nr. 7 wird - neben der Wohnnutzung - auch als Gästehaus genutzt und ist in dieser Funktion der benachbarten Gastwirtschaft zugeordnet. Das Haus Dorfring Nr. 5 ist hingegen ein reines Wohnhaus. Vom Dorfring aus betrachtet vor diesem Haus stehen zwei landwirtschaftliche Nebengebäude, von denen aber offenbar nur das größere noch als Scheune genutzt wird. Das kleinere Gebäude befindet sich in stark baufälligem Zustand.

Auch östlich des Dorfringes befinden sich - soweit dort überhaupt eine straßenbegleitende Bebauung vorhanden ist - ausschließlich Einzelwohnhäuser auf großen Grundstücken. In Sichtweite jenseits des Dorfringes befinden sich einzelne landwirtschaftliche Hofstellen, auf denen jedoch die Bewirtschaftung durchweg seit längerem eingestellt ist.

Noch bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nördlich des Planungsgebietes an der Ecke Bahnhofstraße / Dorfring und beiderseits des Dorfringes, sowie südlich des Planungsgebietes am Steenhafer Berg. Auf allen diesen Hofstellen wird Rinderhaltung betrieben, zwei der genannten Betriebe besitzen moderne Boxenlaufställe.

Ein erheblicher Teil des Planungsgebietes, der sich westlich an die Bebauung des Dorfringes anschließt, wird bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Zu erwähnen bleibt schließlich noch ein überwiegend bewaldetes Grundstück ganz im Süden des Plangeltungsbereiches, das offenbar keiner weiteren Nutzung unterliegt, auf dem jedoch eine Umformstation der EWE errichtet wurde.

#### 4.2 Immissionssituation

Durch die vorhandenen oder benachbarten Nutzungen sind im Planungsgebiet insbesondere Geräuschemissionen (Straßenverkehr auf der K 227) und Geruchsimmissionen (landwirtschaftliche Viehhaltung) zu erwarten.

Für die in der Nähe des Planungsgebietes verlaufenden Kreisstraßen wurde auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungsergebnisse von 1995 eine Ausbreitungsberechnung nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) durchgeführt.

Dabei hat sich ergeben, daß die auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Schallimmissionen der Kreisstraße 227 (Dorfring) die städtebaulichen Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet (WR) noch knapp einhalten. Gegenüber dem DTV der K 227 von 5.932 Kfz / d ist die Bahnhofstraße nur mit einem DTV von 1.212 Kfz / d belastet. Die von ihr ausgehenden Schallimmissionen für die geplante Wohnbebauung können daher vernachlässigt werden.

Die Geruchsimmissionen, die von den in der Umgebung des Planungsgebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen, wurden gemäß VDI-Richtlinie 3473 (Entwurf) berechnet. Dabei hat sich ergeben, daß lediglich die Hofstelle südlich der Bahnhofstraße an der Ecke Dorfring so nahe bei dem Planungsgebiet liegt, daß von dort aus Störungen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet einwirken könnten.

Aufgrund dieses Ergebnisses hat die Gemeinde Ganderkesee durch die Landwirtschaftskammer Weser-Ems ein gesondertes Immissionsschutzgutachten ausarbeiten lassen. Dieses Gutachten hat bestätigt, daß die im Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 (Rinder) vorgesehenen Mindestabstände zwischen Stallanlagen und Wohngebiet bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 180 - Stenum nicht eingehalten werden.

Die Landwirtschaftskammer hat daraufhin mit Hilfe eines Ausbreitungsmodells für Geruchsstoffe die künftig zu erwartende Situation simuliert und ist zu dem Ergebnis gekommen, daß die Stallanlagen des landwirtschaftlichen Betriebes durch Geruchsstofffreisetzungen keine über das für ein WA-Gebiet tolerierbare Maß hinausgehende Geruchsbelästigungen (1 Geruchseinheit pro Kubikmeter Luft in 3% der Jahresstunden) verursachen.

### 4.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes besteht für den Kraftfahrzeugverkehr durch die Kreisstraße 227 (Steenhafer Berg / Dorfring / Bahnhofstraße) und die Kreisstraße 335 (Am Hünengrab). Über diese bedarfsgerecht ausgebauten Straßen sind die Autobahn 28 in Urneburg, der Hauptort Ganderkesee und die Stadt Delmenhorst sowie die benachbarten Ortschaften Schierbrok und Bookholzberg - dort auch die Bundesstraße 212 in Richtung Wesermarsch - gut zu erreichen. Beide Kreisstraßen verlaufen im Bereich des Planungsgebietes außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten, sind also nicht zum Anbau bestimmt. Gleichwohl gilt auf beiden Straßen hier eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h.

Die bisher landwirtschaftlich und zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke werden darüber hinaus auch durch den östlichen Teilabschnitt der Straße Dorfring erschlossen, der hier als Gemeindestraße eingestuft ist und für den eine Zonengeschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h gilt. Der Dorfring weist in diesem Abschnitt keinen staubfreien Belag auf und kann - mit Rücksicht auf die Belästigung der Anlieger und den laufenden Unterhaltungsaufwand - nur noch in begrenztem Umfang zusätzliche Verkehrsanteile aufnehmen.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind insbesondere im Bereich der Gastwirtschaft Lüschen und in der Nähe des Sportplatzes vorhanden. Die Anzahl der vorhandenen Einstellplätze reicht für die meisten Veranstaltungen und Ereignisse aus. Bei Bedarf kann auch entlang der Gemeindestraßen geparkt werden. Zusätzliche Parkmöglichkeiten müssen aufgrund der schon vorhandenen Nutzungen nicht ausgewiesen werden.

Für Radfahrer und Fußgänger ist das Planungsgebiet ebenfalls gut erreichbar, da die obengenannten Hauptverkehrsstraßen durchweg mit straßenbegleitenden Geh- und Radwegen ausgestattet sind. Außerdem führt eine Vielzahl verkehrsarmer und landschaftlich attraktiver Nebenstraßen und -wege aus verschiedenen Richtungen zum Planungsgebiet hin.

Für den öffentlichen Personenverkehr ist die Anbindung des Planungsgebietes an das Liniennetz der "delbus" der wichtigste Faktor. Die VBN-Linie 205 bedient werktags (außer samstags) in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr stündlich die Haltestelle bei der Gastwirtschaft Lüschen. Von dort aus kann man in Richtung Delmenhorst und in Richtung Rethorn fahren. In den Abendstunden besteht das Angebot des Rufbus-Verkehrs. An der Haltestelle halten werktags noch weitere Linienbusse, deren Fahrtzeiten allerdings hauptsächlich auf den Schülertransport ausgerichtet sind.

Für den Ausflugsverkehr - aber auch für den Berufsverkehr nach Bremen oder Oldenburg - spielt schließlich der Bahnhaltepunkt Schierbrok an der Strecke Bremen - Oldenburg eine wichtige Rolle. Er ist in rund zwei Kilometern Entfernung fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Von dort aus bestehen im Nahverkehr gute Verbindungen zu den beiden oben erwähnten Großstädten.

#### 4.4 Natur und Landschaft

Erhebliche Teile der benötigten Informationen über den Zustand und die künftige Entwicklung von Natur und Landschaft im Planungsgebiet konnten dem Landschaftsplan für die Gemeinde Ganderkesee entnommen werden. Aussagen dazu finden sich auch im Kapitel 3. Im übrigen wurde im November 1995 eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Dabei wurden insbesondere die Biototypen kartiert und die Nutzung der Freiflächen erhoben. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind in der beigehefteten Karte dargestellt.

##### 4.4.1 Biotypen und Nutzungsstrukturen

Der bislang noch nicht in die bauliche Nutzung einbezogene Teil des Planungsgebietes, die Flurstücke 302/4 und 302/5 der Flur 11, Gemarkung Ganderkesee, werden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Aufgrund seiner Ausprägung und Artenzusammensetzung ist dieses Grünland als Intensivgrünland anzusprechen. Festgestellt wurde eine Weidelgras-Weißklee-Gesellschaft mit einem geringen Kräuteranteil, dieser überwiegend bestehend aus Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*).

Das Intensivgrünland wird im Norden begrenzt durch eine Wallhecke, auf der Eichen (*Quercus robur*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), verschiedene Weidenarten (*Salix spec.*), Hasel (*Corylus avellana*) und Brombeeren (*Rubus spec.*) stocken. Strauch- und Krautschicht sind hier meist gut entwickelt und artenreich.

Im Osten wird das Intensivgrünland durch die bebauten Grundstücke am Dorfring begrenzt. Der Übergang zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Hausgrundstücken wird durch eine Reihe großer Eichen (*Quercus robur*) markiert. Die Grundstücke selbst sind meist gärtnerisch gestaltet, die Gärten überwiegend als Ziergärten anzusprechen. Stellenweise konnte auch Gemüseanbau festgestellt werden. Die Gehölzbestände in den Gärten sind nur teilweise standortgerecht zusammengesetzt, teilweise sind auch standortfremde Nadelgehölze anzutreffen.

Im Süden wird das Intensivgrünland durch eine Anpflanzung junger Fichten (Weihnachtsbaumkultur) und durch ein daran angrenzendes, mit einem Wohnhaus und mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebautes Grundstück, begrenzt. Im Bereich dieses Wohnhauses befindet sich an der Straße Dorfring eine etwa dreißig Meter lange Baumreihe, die aus Eichen (*Quercus robur*) und Birken (*Betula pendula*) besteht.

Jenseits des Dorfringes, der zwischen Michaelweg und Steenhafer Berg nur einseitig angebaut ist, verläuft hier eine alte, gut ausgeprägte Wallhecke, deren Bewuchs überwiegend aus großen Eichen (*Quercus robur*) und Birken (*Betula pendula*) besteht. Auch an der südöstlichen Ecke des Flurstückes 296/1, Flur 11, Gemarkung Ganderkesee, befindet sich eine alte Wallhecke, bewachsen zumeist mit Eichen (*Quercus robur*), Linden (*Tilia cordata*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Birken (*Betula pendula*). Dieses Flurstück 296/1, das sowohl landwirtschaftlich als auch zu Wohnzwecken genutzt wird, weist darüber hinaus einen erhaltenswerten Bestand an freistehenden Einzelbäumen auf.

Die Flächen östlich des zur benachbarten Ausflugsgaststätte gehörenden Parkplatzes sind überwiegend mit Rotbuchen (*Fagus sylvatica*), Birken (*Betula pendula*), Lärchen (*Larix*), Fichten (*Picea abies*) und Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) bewachsen. Die Strauchschicht besteht meist aus Brombeeren (*rubus spec.*) und Flieder (*Syringa vulgaris*), die Krautschicht ist geprägt durch Efeu (*Hedera helix*). Die Flächen unterliegen - abgesehen von der Trafostation der EWE - offenbar keiner weiteren Nutzung durch den Menschen.

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen westlich bzw. nordwestlich des Plangeltungsbereiches werden ebenfalls als Grünland bewirtschaftet. Sie sind teilweise als mesophiles Grünland, teilweise auch als Intensivgrünland anzusprechen. Gegliedert werden diese Flächen durch Gruppen von Einzelbäumen und Obstbäumen sowie durch Gehölzstreifen, die stellenweise entlang der Flurstücksgrenzen entstanden sind.

#### 4.4.2 Fauna, Bedeutung für Arten- und Biotopschutz

Nähere Untersuchungen zur Fauna des Planungsgebietes wurden nicht durchgeführt, da Anhaltspunkte für ihre Notwendigkeit nicht zu Tage getreten sind. Der gesamte, von Dorfring und Bahnhofstraße umschlossene Grünlandbereich mit seiner leicht welligen Topographie und seinem beachtlichen, durch Wallhecken, Gehölzstreifen und Einzelbäume bedingten Strukturreichtum muß jedoch grundsätzlich als potentiell wertvoller Lebensraum für verschiedene Tierartengruppen eingestuft werden. Vor allem für Vögel und Kleinsäuger, aber auch für Tag- und Nachtfalter bestehen gute Existenzgrundlagen. Gewässer hingegen sind - abgesehen von einzelnen, häufig trockenfallenden Gräben - in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Vorkommen von Amphibien sind daher kaum zu erwarten.

Im Planungsgebiet wurden keine Pflanzenarten nachgewiesen, die gemäß der Roten Liste Niedersachsens als gefährdet gelten. Besonders geschützte Biotope nach §§ 28a und 28b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) sind ebenfalls nicht vorhanden. Unter dem gesetzlichen Schutz des § 33 NNatG stehen die im Planungsgebiet vorhandenen Wallhecken. Sie müssen auch zukünftig in ihrem Bestand erhalten und gesichert bleiben.

Wertbestimmend für das Planungsgebiet sind die vielfältig ausgeprägten Gehölzstrukturen, die großenteils schon ein beachtliches Alter und damit einen hohen Stellenwert im Naturhaushalt erreicht haben. Dies gilt vor allem für die Wallhecken und die Eichen am Ostrand der Grünlandfläche. Das Grünland selbst ist aufgrund seiner intensiven Bewirtschaftung nur von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Eingeschränkt ist die Bedeutung des gesamten Bereiches aber auch durch die unmittelbare Nähe der menschlichen Siedlung, von der aus häufige Störungen in den Außenbereich hineinwirken.

#### 4.4.3 Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild

Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden bereits im 3. Abschnitt bei der Vorstellung der Inhalte des Landschaftsrahmenplanes dargelegt. Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches gehört bereits zum Bauland und ist durch die anthropogene Nutzung deutlich verändert worden. Auch die noch landwirtschaftlich genutzten Teile des Plangeltungs-

bereiches sind durch die Bodenbearbeitung in ihrer Bodenstruktur bereits verändert worden. Es ist außerdem davon auszugehen, daß durch die intensive Bewirtschaftung des Grünlandes in erheblicher Menge überschüssige Nährstoffe in den Boden eingetragen werden.

Im November 1995 wurde das Grundwasser im Bereich des Intensivgrünlandes bei einer Bohrung in nur vierzig Zentimetern Tiefe angetroffen. Offenbar verhindern undurchlässige Schichten im Untergrund ein weiteres Versickern des Grundwassers. Wegen der geringen Überdeckung ist daher das Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser relativ hoch. Oberflächlich wird das Wasser in kleinen Grabenmulden gesammelt, die das Grünland durchziehen, und die das Regenwasser zwischen den vorhandenen Wohnhäusern hindurch der Straßenentwässerung im Dorfring zuleiten.

Belastungen der örtlichen Luftqualität sind im Planungsgebiet nicht festzustellen. Aufgrund der aufgelockerten Bebauung und der großen Freiflächen - auch in der Umgebung - ist ein ungehinderter Luftaustausch möglich. Die Grünlandflächen im Planungsgebiet und in seiner Umgebung sind als Kaltluftentstehungsgebiete und als Bereiche einzustufen, in denen durch Verdunstungsvorgänge vor allem nachts erhöhte Luftfeuchtigkeiten zu verzeichnen sind. Die Baum- und Gehölzbestände und vor allem die nahegelegenen Waldgebiete haben einen ausgleichenden Einfluß auf das örtliche Klima, Schwankungen von Temperatur und Luftfeuchtigkeit werden gemildert, die Windgeschwindigkeiten herabgesetzt.

Von besonderer Qualität ist das Landschaftsbild des Planungsgebietes und seiner näheren Umgebung. Stenum ist nicht ohne Grund schon seit Jahrzehnten ein beliebter Ausflugsort. Die Landschaft zeigt eine leicht bewegte Topographie, ist durch Gehölzstreifen, kleine Waldflächen und Einzelbäume abwechslungsreich gegliedert und die Bebauung ist zumeist gut in die Umgebung eingegrünt, vor allem durch Baumreihen, alte Hofgehölze und Obstbaumbestände. Dieses erhaltenswerte Landschaftsbild ist - neben seinem ideellen Wert - als wichtiges Kapital Stenums im Hinblick auf die Funktion als Erholungsort einzuschätzen.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Wohnbevölkerung im Planungsgebiet mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend in der Ortslage Schierbrok, die rund zwei Kilometer entfernt liegt und die zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist. In Schierbrok sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Lebensmittelbedarf (Gemischtwarenladen, Fleischerei, Getränke), eine Apotheke, ein Kreditinstitut und eine Poststelle vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den gehobenen Bedarf bietet der Hauptort Ganderkesee oder auch die mit der VBN gut erreichbare Stadt Delmenhorst.

In Schierbrok gibt es außerdem eine Grundschule und einen Kindergarten. Weiterführende Schulen befinden sich in Bookholzberg und Ganderkesee. Als weitere Infrastruktureinrichtung zu erwähnen ist darüber hinaus noch die katholische Kirche St. Michael am Michaelweg in geringer Entfernung vom Planungsgebiet und die evangelische Kirche am Trendelbuscher Weg.

Der Bereich Stenum ist an alle Leitungsnetze der örtlichen Versorgungsträger angeschlossen. Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telekommunikation sind in der Straße Dorfring verlegt. Sie müssen lediglich noch in die neu zu erschließenden Teile des Planungsgebietes hineingeführt werden. Dies gilt in gleicher Weise für die Schmutzwasserkanalisation. Die Beseitigung des im Planungsgebiet anfallenden Hausmülls kann durch Anschluß an die Müllabfuhr des Landkreises Oldenburg sichergestellt werden.

Die Möglichkeiten einer Versickerung des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers an Ort und Stelle wurden durch Probebohrungen untersucht. Dabei wurde festgestellt, daß die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Regenwasserversickerung nicht ohne weiteres zulassen. Nicht zuletzt deshalb liegt es nahe, das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet auf einem möglichst niedrigen Niveau festzulegen.

## **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 der baulichen Nutzung**

Ausgangspunkt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 - Stenum war der Wille der Gemeinde Ganderkesee, in diesem Bereich zusätzliche Möglichkeiten für eine qualitativ hochwertige Wohnbebauung anzubieten, und zugleich Flächen für die Weiterentwicklung eines auf den Ausflugsverkehr ausgerichteten Gewerbes bereitzustellen. Außerdem soll die vorhandene Wohnbebauung gesichert und in angemessenem Umfang weiterentwickelt werden.

Aus dieser Zielsetzung folgt, daß die bereits bebauten Grundstücke an der Westseite des Dorfringes als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht der heute vorhandenen Nutzungsstruktur - nicht nur im Plangebiet selbst, sondern auch in der näheren Umgebung an Kehnmoorweg, Michaelweg und Dorfring.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 180 zusätzlich ausgewiesenen, neuen Baugrundstücke sind für eine Wohnbebauung von gehobener Qualität vorgesehen, sie werden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Grundstücke im Südteil des Plangebietes sollen, angesichts ihrer günstigen Zuordnung zur benachbarten Ausflugsgaststätte, vorwiegend für Gewerbe, Handwerk oder Dienstleistungen genutzt werden, die im Zusammenhang mit dem Erholungsverkehr in Stenum stehen. Hier sind Beherbergungsbetriebe, Gaststätten, kleinere Handwerksbetriebe (z.B. Kunsthandwerk) oder auch Gebäude und Räume für Freiberufler oder Künstler vorgesehen. Die Palette möglicher Nutzungen wird dabei von der Gemeinde bewußt weit gefaßt



und in die Festsetzung eines "Sondergebietes für Erholung und Fremdenverkehr" (SO) integriert. Im Sondergebiet (SO) bereits vorhandene Wohngebäude können - auch wenn sie nicht unter eine der oben genannten Nutzungen fallen - in angemessenem Umfang erweitert werden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Für die bereits vorhandene Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) am Dorfring gilt das Ziel, die vorhandene Baustruktur zu erhalten. Zugleich sollen aber die schon heute - auf der Grundlage des § 34 BauGB bestehenden - Möglichkeiten einer baulichen Weiterentwicklung aufrechterhalten und eindeutiger definiert werden. Es wird daher eine Grundflächenzahl von 0,3 bei offener Bauweise festgesetzt, die Anordnung der Baugrenzen orientiert sich an dem vorhandenen Bestand (Gebäude und Bäume) und es sollen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein. Mit diesen Regelungen ist beabsichtigt, insbesondere Anbauten an vorhandene Häuser zu ermöglichen. Eine zusätzliche Hintergrundstücksbebauung in zweiter Reihe wird hingegen bewußt ausgeschlossen. Im Einzelfall wäre auch die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes innerhalb der bestehenden Bauzeile denkbar, sofern nicht Eingriffe in erhaltenswürdige Baumbestände damit verbunden sind. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit **I** festgesetzt, um die Struktur der Altbebauung zu sichern. Das vorhandene, zweigeschossige Gebäude genießt Bestandsschutz.

Das Sondergebiet (SO), das ebenfalls bereits weitgehend bebaut ist, erhält die gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wie das Allgemeine Wohngebiet (WA) am Dorfring. Dadurch und durch die gewählte Anordnung der Baugrenzen soll hier die Möglichkeit geboten werden, vorhandene Bausubstanz umzunutzen und zu erweitern oder unter Wahrung des Bebauungscharakters durch Neubauten zu ersetzen.

In dem für eine Neubebauung vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen nach den Vorstellungen der Gemeinde Ganderkesee nur wenige Einzelhäuser auf relativ großen Grundstücken errichtet werden. Es soll damit ein Grundstücksangebot geschaffen werden, das speziell auf einen zahlungskräftigen Nachfragerkreis zielt, der erfahrungsgemäß besondere Ansprüche an das Wohnumfeld stellt. Es sprechen darüber hinaus aber auch die nicht ganz unproblematische Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers und die Notwendigkeit der Wahrung des reizvollen Landschaftsbildes für eine möglichst aufgelockerte Anordnung der Neubebauung.

Aufgrund dieser Planungsabsichten wird für das neue Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl von 0,2 bei höchstens einem Vollgeschoß und einer Mindestgrundstücksgröße von 1.100 Quadratmetern festgesetzt. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Da auch die Errichtung von Drei- und Mehrfamilienhäusern sich nicht in das von der Gemeinde angestrebte Gesamtbild des Gebietes einfügen würde, wird außerdem festgesetzt, daß Wohngebäude in diesem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

### 5.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes wurde bereits im 4. Kapitel der vorliegenden Begründung dargestellt. Hier sind aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 180 keine Veränderungen oder Maßnahmen erforderlich. Die Straße Dorfring ist zwar, soweit sie entlang des Plangeltungsbereiches verläuft, nicht mit einem staubfreien Belag ausgestattet, sie wird aber den geringen verkehrlichen Anforderungen durchaus gerecht. Voraussetzung dafür sind allerdings auch zukünftig regelmäßige Unterhaltungsarbeiten am Straßenkörper, zum Beispiel das Aufbringen von Schotter oder Mineralgemisch und das Planieren der Oberfläche.

Die Anlage einer neuen Stichstraße (Planstraße) und die Erschließung von weiteren Grundstücken in dem durch den Bebauungsplan Nr. 180 vorgesehenen, geringen Umfang machen einen weiteren Ausbau des Dorfringes nicht notwendig. Die zu erwartende Zunahme des Verkehrs auf dem kurzen Abschnitt bis zur Kreisstraße ist zu verkraften.

Zur Erschließung des neugeplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Anlage einer Stichstraße erforderlich, für deren Linienführung verschiedene Möglichkeiten geprüft wurden. Bereits frühzeitig ausgeschieden wurden alle Varianten, die von einer Anbindung an die K 227 ausgingen. Die Kreisstraße verläuft hier nämlich zumeist außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen, sie bietet sich aufgrund der Linienführung (Innenkurve) und der ohnehin zahlreichen Einmündungen für die Schaffung einer weiteren Zufahrt auch nicht an. Ebenfalls nicht in Betracht gezogen wurde die Anlage einer Straße auf einem der schon bebauten Grundstücke Dorfring Nr. 9 bis Nr. 25, zumal dies einen Durchbruch durch den Gehölzbestand an den Westgrenzen dieser Grundstücke erforderlich machen würde.

So blieben als denkbare Möglichkeiten für die Anlage der Erschließungsstraße noch ein kleiner Feldweg am Nordrand des Plangeltungsbereiches und eine Ackerzufahrt südlich des Wohnhauses Dorfring Nr. 9. In beiden Fällen sind erhaltenswürdige Bäume und Sträucher zu beseitigen, um die Straße anlegen zu können.

Die Entscheidung fiel schließlich zugunsten der südlichen Zufahrt, weil durch diese Zufahrt dasselbe Grundstück belastet wird, das auch den Planungsvorteil durch die Baulandausweisung genießt. Außerdem ist hier der Eingriff in den Naturhaushalt deshalb geringer, weil neben Gehölzen nicht auch noch ein naturnah gestalteter, weitgehend zugewachsener Feldweg und eine Wallhecke im Sinne des § 33 NNatG zerstört werden müssen.

Auf den - vom Dorfring her gesehen - ersten Metern wird die gesamte Breite des Flurstückes 302/4 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die tatsächlich erforderliche Ausbaubreite wird demgegenüber deutlich geringer sein, es bleiben hier also noch erhebliche Flächen für Begrünungsmaßnahmen. Im weiteren Verlauf erhält die Straßenverkehrsfläche eine Breite von sechs Metern, was für das zu erwartende, geringe Verkehrsaufkommen und den dafür notwendigen Straßenausbau sicher ausreichen wird. Die Wendeanlage am Ende der Planstraße erhält einen Durchmesser von 20 Metern, auch dreiachsige Müllfahrzeuge werden dort wenden können.

Neben der Planstraße wird im Süden des Plangeltungsbereiches eine weitere Verkehrsfläche festgesetzt. Hier befindet sich bereits heute ein unbefestigter Weg, der offenbar überwiegend von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird. Dieser Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in den Bebauungsplan aufgenommen und damit gesichert. Ausbaumaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

#### 5.4 Natur und Landschaft

Eine Bestandsbeschreibung und -bewertung für das Planungsgebiet und seine Umgebung wurde bereits im 4. Kapitel gegeben. Soweit möglich sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu erwartende Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden oder in ihren negativen Auswirkungen gemildert werden.

Daher werden die im Planungsgebiet vorhandenen, erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt. Soweit es sich dabei um Wallhecken im Sinne des § 33 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) oder um Strukturen von ähnlichem Wert handelt, werden die betreffenden Flächen einschließlich eines - je nach örtlichen Verhältnissen - etwa drei bis zehn Meter breiten Schutzstreifens als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Gehölze und ihre Begleitvegetation dürfen in diesem Bereich nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Der Schutzstreifen darf nicht bebaut oder anderweitig in die Grundstücksnutzung einbezogen werden. Er ist als Grünfläche zu belassen, kann jedoch für die Anlage von Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung - insbesondere offene Gräben - genutzt werden.

Die übrigen erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestände im Planungsgebiet werden entweder durch Festsetzung als zu erhaltender Einzelbaum oder durch Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dauerhaft in ihrem Bestand gesichert. Dies trägt im übrigen auch maßgeblich zur Erhaltung des wertvollen Landschaftsbildes im Planungsgebiet und seiner Umgebung bei. Insbesondere auch die Baumreihe an der Westgrenze der bebauten Grundstücke am Dorfring, die auch nach den Erkenntnissen des Landschaftsplanes bislang den Ortsrand deutlich markiert, bleibt damit erhalten.

Gefällt werden müssen aufgrund des Bebauungsplanes lediglich die etwa fünf bis sechs Bäume, die im Bereich der späteren Einmündung der Planstraße stehen. Ohne ihre Beseitigung ist eine Erschließung der auf dem Flurstück 302/4 geplanten Wohnbebauung nicht möglich. Erhalten bleiben demgegenüber die Gehölzbestände im Bereich der vorhandenen Trafostation und auf dem Flurstück 319/4, die beide als private Grünflächen festgesetzt werden.

Durch die für das geplante Sondergebiet (SO) und die Allgemeinen Wohngebiete (WA) getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ist im übrigen sichergestellt, daß der dörfliche und durchgrünte Charakter des Dorfringes und der angrenzenden Grundstücke zukünftig nicht durch übermäßige Verdichtung der Bebauung zerstört wird.

Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 180 für den Bereich des bereits bebauten Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Sondergebietes (SO) nicht zu erwarten. Für diese Bereiche wird keine intensivere Nutzung vorgesehen, als bisher schon aufgrund von § 34 BauGB zulässig war.

Anders ist dies jedoch im Bereich der für die Planstraße vorgesehenen Fläche und im Bereich des neugeplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA). Für die Anlage der Straße müssen am Dorfring Bäume gefällt werden und es wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche (Intensivgrünland) teilweise versiegelt. Die als Bauland ausgewiesenen Flächen werden durch die Überbauung und die Anlage von befestigten Flächen auf den Grundstücken ebenfalls teilweise versiegelt. Auch die Vegetation der nicht unmittelbar überbauten oder versiegelten Flächen wird durch die künftige Gartennutzung erheblichen Veränderungen unterworfen sein.

Hier werden also Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und - im vorliegenden Falle - auch das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die Eingriffe bestehen insbesondere in der Veränderung der natürlichen Bodenstruktur, in der Überbauung und Befestigung bislang offener Bodenflächen, was einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktionen), einen Verlust an Versickerungsfläche für die Grundwasserneubildung und einen Verlust an Vegetationsfläche zur Folge hat. Damit werden auch Lebensräume für freilebende Tiere und Pflanzen beseitigt und es sind negative Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima zu erwarten. Die Bodenversiegelung kann darüber hinaus zu einer Verschärfung des Regenwasserabflusses aus dem Planungsgebiet führen. Für das Landschaftsbild sind Beeinträchtigungen insbesondere durch die Entstehung eines neuen, zumindest in den ersten Jahren unzureichend eingegrünten Bebauungsrandes und durch Verlust einer zum dörflichen Landschaftsbild gehörenden Grünlandfläche zu erwarten.

Dort, wo Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 zu erwarten sind, beabsichtigt die Gemeinde Ganderkesee durch Aufnahme geeigneter Festsetzungen in den Plan, die negativen Auswirkungen dieser Eingriffe möglichst gering zu halten. Deshalb wird eine möglichst sparsame Ausweisung von Erschließungsflächen vorgesehen, die festgesetzten Straßenverkehrsflächen können in Teilen auch noch für Bepflanzungen und für die Anlage von Entwässerungsmulden verwendet werden. Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 sehr niedrig festgesetzt. Der Anteil der überbauten oder befestigten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird deshalb nicht mehr als 30% erreichen, die restlichen 70% werden gärtnerisch gestaltet werden.

Als neu hinzukommende Straßenverkehrsfläche werden im Bebauungsplan Nr. 180 etwa 1.700 Quadratmeter festgesetzt. Davon können jedoch bei einer angenommenen, tatsächlichen Ausbaubreite der Fahrbahn von 4,5 Metern etwa 600 Quadratmeter für Begrünungen und Bepflanzungen vorgesehen werden.

Die Flächengröße des als Allgemeines Wohngebiet (WA) neu ausgewiesenen Baulandes beträgt etwa 6.200 Quadratmeter. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 bedeutet dies, daß rund 1.200 Quadratmeter mit Hauptgebäuden überdeckt werden dürfen. Weitere rund 600 Quadratmeter dürfen mit Nebenanlagen überbaut oder befestigt werden.

Zum Ausgleich der oben dargelegten Folgen der aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwartenden Eingriffe sollen auf den neuen Baugrundstücken zusätzliche Anpflanzungen vorgenommen werden. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, daß pro angefangene 600 Quadratmeter Grundstücksfläche je ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist. Dabei stehen folgende Arten zur Auswahl der Grundstückseigentümer: Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*). Es sind Hochstämme oder Solitäräume, mindestens dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 bis 14 Zentimeter, für die Anpflanzung zu verwenden. Alternativ können statt eines Laubbaumes auch je zwei hochstämmige Obstbäume (Kernobst) in der gleichen Qualität gepflanzt werden. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle ihres Absterbens unverzüglich durch gleichartige Exemplare zu ersetzen.

Gemeinsam mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 1.100 Quadratmetern ist durch diese Festsetzung sichergestellt, daß im neuen Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens zehn große Bäume (oder 20 Obstbäume) angepflanzt werden. Weitere Bäume im Straßenraum kommen hinzu. Damit kann insbesondere ein Ausgleich für die kleinklimatischen Auswirkungen der Neubebauung und für den Verlust an Grünvolumen erreicht werden. Auch den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kann durch die Baumanpflanzungen entgegengewirkt werden.

Weitere Festsetzungen zur Garten- und Grundstücksgestaltung im neugeplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) enthält der Bebauungsplan nicht. Jeder Grundstückseigentümer ist jedoch durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) verpflichtet, die anderweitig nicht genutzten Teile des Baugrundstückes gärtnerisch zu gestalten. Eine über das festgesetzte Maß hinausgehende Durchgrünung des Baugebietes mit Sträuchern und Freiflächen kann daher erwartet werden.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme soll auch auf dem nicht für eine bauliche Nutzung, als Kinderspielfeld oder als Erschließungsfläche vorgesehenen Teil des Flurstückes Nr. 320/4 der Flur 11, Gemarkung Ganderkesee, die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung in eine extensive Nutzung überführt werden. Die Fläche wird dazu als private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird für die private Grünfläche festgesetzt, daß auf ihr insgesamt 20 Obstbäume (Arten und Qualitäten wie oben) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Fläche selbst ist als Wiese oder Weide zu nutzen. Das Aufbringen von Dünger, Herbiziden oder Insektiziden sowie das Walzen, Schleppen oder Umbrechen der Grasnarbe sind unzulässig. Mahd oder Beweidung dürfen nicht vor dem 1. Juni eines jeden Jahres erfolgen, Mähgut ist unverzüglich von der Fläche zu entfernen. Die Beweidung darf mit nicht mehr als einer Großvieheinheit (= 500 Kilogramm Tierlebensgewicht) erfolgen. Bei Weidenutzung sind die angepflanzten Bäume vor Verbiß zu schützen.

Durch diese Festsetzungen wird die bislang intensiv genutzte Grünlandfläche westlich der Planstraße in ihrer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften erheblich aufgewertet. Es werden die Voraussetzungen geschaffen für die Entstehung artenreicher Pflanzengesellschaften des Wirtschaftsgrünlandes. Die in Gruppen anzupflanzenden Obstbäume tragen zu einer weiteren Aufwertung der Fläche - vor allem als Lebensraum für Vögel und Insekten - bei. Schließlich wird auch das dörfliche Orts- und Landschaftsbild, das durch die Neubebauung voraussichtlich beeinträchtigt wird, durch die landschaftsgerechte Umgestaltung der benachbarten, den künftigen Ortsrand bildenden Grünlandfläche verbessert. Dies ist besonders im Hinblick auf die Aussagen des Landschaftsplanes zu der im Planungsgebiet vorhandenen, hochwertigen Ortsrandsituation von großer Bedeutung. Mit den neuen Obstbäumen erfolgt - auch im Sinne des Landschaftsplanes - eine Neugestaltung des Ortsrandes, wie sie für Stenum als ortstypisch bezeichnet werden kann.

Unter diesen Voraussetzungen hat sich die Gemeinde Ganderkesee entschlossen, von den Darstellungen ihres Landschaftsplanes im Detail abzuweichen und damit den Belangen der Wohnungsversorgung und der Weiterentwicklung des Ortsteils Stenum den Vorrang einzuräumen. Die Grundzüge des Landschaftsplanes bleiben mit dieser Entscheidung unangetastet.

Eine Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen unter Anwendung des Osnabrücker Modells (Flächenangaben in Hektar) sieht wie folgt aus:

Nr.	Teilfläche	Bestand		Planung		Saldo
		Fläche	Wert	Fläche	Wert	
01	Intensivgrünland	1,55	1,8	0,0	0,0	-2,79
02	Gehölz Dorfring	0,01	2,3	0,0	0,0	-0,023
03	Vers.-Fläche neu	0,0	0,0	0,18	0,1	0,018
03	Straßenfläche	0,0	0,0	0,11	0,0	0
04	Verkehrsgrün	0,0	0,0	0,06	1,0	0,06
05	Obstwiese	0,0	0,0	0,76	2,3	1,748
06	Hausgärten	0,0	0,0	0,44	1,0	0,44

**Gesamtsaldo (WE) -0,547**

Das verbleibende Kompensationsdefizit kann innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht abgedeckt werden. Deshalb sind Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Naturraumes durchzuführen.

Als Ersatzfläche ist eine in rund 300 Metern Entfernung vom Dorfring gelegene Fläche vorgesehen. Diese Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft und zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird durch entsprechende Vereinbarungen zwischen Eigentümer und Gemeinde sichergestellt. Die Erstattung der entstehenden Kosten wird vertraglich mit dem Eigentümer der als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Planstraße im Bebauungsplan festgesetzten Flächen vereinbart.

Die Ersatzfläche (Flurstück 271 der Flur 11, Gemarkung Ganderkesee) liegt in einem Bereich, der noch eine relativ hohe Dichte von Hecken, Wallhecken, Baumreihen, Gehölzstreifen, Einzelbäumen und kleinen Waldbeständen aufweist. Aufgrund der vorherrschend feuchten Standortverhältnisse überwiegt in diesem Bereich die Bodennutzung als Dauergrünland, vereinzelt sind noch Feuchtgrünlandbestände vorhanden. Artenarme Intensivgrünlandflächen sind hingegen in der Minderzahl. Nördlich und nordöstlich der Ersatzfläche befindet sich - vor allem entlang des Kehnmoorweges - eine aufgelockerte Wohnbebauung auf relativ großen Grundstücken mit zumeist gut entwickelten Baum- und Gehölzbeständen. Entwicklungsschwerpunkte für diesen Landschaftsbereich sind der Erhalt der Gehölzstrukturen und der Erhalt und die Verbesserung der Grünlandbestände.

Folgende Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind nach dem Landschaftsplan Ganderkesee für den Bereich der Ersatzfläche vorgesehen:

- bereichsweise Neuanlage von Stillgewässern (prüfen)
- *Entwicklung artenreicher Säume*
- Wiedervernässung von Teilbereiche (prüfen)
- Schutz / Wiederherstellung von Naß- und Feuchtgrünland
- Sicherung / Wiederherstellung mesophilen Grünlandes  
bzw. extensiver Grünlandbewirtschaftung
- *Entwicklung / Erhalt Biotopverbund mit Schwerpunkt Gehölzstreifen / Säume / Gräben*
- Alleepflanzungen entlang der Kreisstraßen
- Schutz vor weiterer Zersiedelung vordringlich
- *Artenschutzmaßnahmen mit Schwerpunkt Lebensgemeinschaften des mesophilen und feuchten Grünlandes, der Hecken und der Gehölzstreifen*
- Unterschutzstellung von Teilbereichen als geschützter Landschaftsbestandteil (prüfen)

Folgende Anforderungen an Nutzungen sind für den Bereich der Ersatzfläche im Landschaftsplan formuliert:

- Freihaltung von (weiteren) baulichen Anlagen
- *Grabenunterhaltung gemäß Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege*
- Düngereduzierung bei der Grünlandbewirtschaftung
- *Aufforstungen in möglichst naturnahen Laubwald*
- Entwicklung / Wiederherstellung blütenreicher Ackerwildkrautfluren
- Entwicklungsschwerpunkt siedlungsnaher Erholung mit Ausgleichsfunktion für störepfindliche Landschaftsteile

Die *kursiv* gedruckten Maßnahmen und Ziele sind mit der geplanten Ersatzmaßnahme aufgegriffen worden. Die Ersatzmaßnahme soll im einzelnen wie folgt durchgeführt werden:

Auf dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich befindet sich derzeit eine Grünlandgesellschaft mit einem äußerst geringen Teil an Blütenpflanzen und somit einer intensiven Bewirtschaftung. Daher, und weil die Fläche bis in das Jahr 1995 umgebrochen war, wird sie hier mit einem Wertfaktor von 1,3 bewertet.

Geplant ist die Neuanlage einer Aufforstungsfläche von rund 0,57 Hektar, die mit Arten der potentiell natürlichen Vegetation, wie zum Beispiel Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Liguster (*Ligustrum vulgaris*).

Außerdem sollen auf rund 0,1 Hektar eine Ruderalfläche (ohne Bepflanzung) und auf rund 0,06 Hektar eine Wallhecke mit Sträuchern und Bäumen entstehen. Die Artenzusammensetzung der Wallhecke soll unter Verwendung von Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrose (*Rosa nitida*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Birke (*Betula pendula*) und Stieleiche (*Quercus robur*) erfolgen.

Schließlich sollen rund 0,035 Hektar entlang des Wasserzuges, der die Ersatzfläche im Süden begrenzt, als Uferabflachungen ausgebildet werden. Hier ist eine Initialpflanzung mit Flutschwaden (*Glyceria fluitans*) geplant.

Die Ersatzmaßnahmen sind wie folgt zu bilanzieren:

Nr. Teilfläche	Bestand		Planung		Saldo
	Fläche	Wert	Fläche	Wert	
01 Intensivgrünland	0,765	1,3	0,0	0,0	-0,9945
02 Aufforstung	0,0	0,0	0,574	2,0	1,148
03 Ruderalfläche	0,0	0,0	0,098	1,5	0,147
03 Wallhecke	0,0	0,0	0,058	2,5	0,145
04 Uferabflachung	0,0	0,0	0,035	2,2	0,077

**Gesamtsaldo (WE) 0,5225**

Bei einem festgestellten Kompensationsdefizit von 0,547 Werteinheiten kann festgestellt werden, daß mit der geplanten Ersatzmaßnahme, die eine Aufwertung um 0,523 Werteinheiten erbringen wird, eine ausreichende Eingriffskompensation geleistet wird. Die rechnerische Differenz von 0,024 Werteinheiten kann vernachlässigt werden.

## 5.5 Örtliche Bauvorschriften

Für den Erholungsort Stenum ist die Erhaltung und Gestaltung des dörflich geprägten Ortsbildes von hoher Bedeutung für die Wahrung der Anziehungskraft auf Ausflügler und Erholungssuchende. Die geplante Neubebauung einer Fläche, die vor allem von der Kreisstraße 227 her weithin zu sehen ist, und die einem bisher die Bebauung weitgehend zum Außenbereich hin abschirmenden Gehölzrand vorgelagert wird, muß daher unter besonderer Beachtung des dörflichen Charakters erfolgen.



Deshalb werden mit dem Bebauungsplan Nr. 180 - Stenum für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erlassen. Mit diesen Vorschriften soll erreicht werden, daß sich die Neubebauung in Materialwahl und Baukörpergestaltung in die überwiegend durch landwirtschaftliche oder ehemals landwirtschaftlich genutzte Bebauung geprägte Umgebung möglichst harmonisch einfügt.

Es wird daher vorgeschrieben, daß in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) alle Gebäude mit Satteldächern auszustatten sind. Diese Dächer sollen eine Neigung zwischen 35 und 55 Grad aufweisen. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen bis mindestens 20 Grad möglich. Eine zusätzliche Ausnahmemöglichkeit für abweichende Dachneigungen wird vorgesehen für solche Fälle, in denen eine geplante Dachbegrünung dies erforderlich macht. Für die Dacheindeckung dürfen ausschließlich rote Dachpfannen verwendet werden. Die Anbringung von Solarenergieanlagen und Verglasungen sowie die Dachbegrünung mit Pflanzen bleiben von dieser Vorschrift freigestellt.

Für die anderen Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 wird hingegen auf Gestaltungsvorschriften verzichtet, da hier die Bebauung weitgehend abgeschlossen und ein entsprechender Handlungsbedarf nicht erkennbar ist.

## **5.6 Ver- und Entsorgung, Kinderspielplatz**

Der Anschluß des Planungsgebietes und speziell der an der Planstraße vorgesehenen Neubebauung an die Versorgungsnetze der örtlich zuständigen Leitungsträger ist problemlos möglich, da alle erforderlichen Leitungen in der Straße Dorfring bereits vorhanden sind. Die Leitungsstränge sind lediglich noch in die Planstraße hinein zu verlängern.

Technisch aufwendiger wird sich hingegen die Abwasserbeseitigung aus dem neu zu bebauenden Bereich gestalten. Dies liegt zum einen an der vorhandenen Geländetopographie, die ein Gefälle zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Dorfring aufweist. Zum anderen besteht aufgrund der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht ohne weiteres die Möglichkeit, das Niederschlagswasser im Planungsgebiet selbst zu versickern.

Es ist daher vorgesehen, die gegenüber dem Niveau des Dorfringes tiefliegenden Flächen an der Planstraße vor ihrer Bebauung um rund einen Meter aufzuhöhen. Durch diese Maßnahme wird es möglich, sowohl das Regenwasser auf den Baugrundstücken selbst zu versickern als auch das Schmutzwasser im Freigefälle dem im Dorfring vorhandenen Kanal zuzuführen.

Das im Bereich der geplanten Neubebauung und der Grünflächen vorhandene Grabensystem, das bislang der oberflächlichen Entwässerung dieses landwirtschaftlich genutzten Gebietes dient, soll durch Aufhebung einiger vorhandener Gräben und durch Neuanlage zusätzlicher Gräben umstrukturiert werden. Entlang der Planstraße soll ein neuer Graben mit einer Gesamtbreite von rund vier Metern angelegt werden, er soll überwiegend in der Grünfläche,

zum Teil auch in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegen. Hier soll Regenwasser zum Teil versickern, zum Teil aber auch zurückgehalten bzw. in das Rückhaltebecken abgeleitet werden.

Außerdem ist die Anlage eines kleinen Regenrückhaltebeckens innerhalb der privaten Grünfläche vorgesehen, das die Niederschläge von der Straßenfläche aufnehmen kann. Dieses Becken muß voraussichtlich eine Fläche von rund 70 Quadratmetern aufweisen. Durch einen bewußt klein gehaltenen Rohrdurchlaß in der Planstraße soll der Ablauf dieses Beckens so gedrosselt werden, daß die unterhalb liegende Grabenstrecke keine zusätzlichen Spitzenbelastungen aufnehmen muß. Dort kann der Graben, der zum Dorfring führt, mithin in seinem heutigen Zustand verbleiben.

Die erforderlichen Maßnahmen im Bereich der Oberflächenentwässerung sind aufgrund einer wasserrechtlichen Genehmigung nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) durchzuführen. Eine Prinzipskizze ist dieser Begründung beigeheftet und nimmt somit am Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 180 teil.

Der Anschluß des Planungsgebietes an die Müllabfuhr des Landkreises Oldenburg kann ohne Schwierigkeiten erfolgen, die neugeplante Straßenverkehrsfläche ist so dimensioniert, daß eine auch für dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbare Straße angelegt werden kann.

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz müssen Spielplätze für Kinder im Alter von sechs bis zwölf Jahren in allen Allgemeinen und Reinen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten, soweit dort Wohnungen allgemein zulässig sind. Ihre nutzbare Fläche muß mindestens 2% der zulässigen Geschoßfläche im Spielplatzbereich betragen, jedoch mindestens 300 Quadratmeter groß sein. Die Grenze des Einzugsbereiches liegt bei 400 Metern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 ist eine überschlägig ermittelte Geschoßfläche von rund 6.600 Quadratmetern vorhanden bzw. aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Davon 2% sind 132 Quadratmeter. Der festgesetzte Spielplatz weist eine Fläche von 460 Quadratmetern auf und reicht damit zur Erfüllung der Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes - auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Wallhecke und der notwendigen Eingrünung - sicher aus.

## **6. Hinweise**

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl., S. 517)

Altlasten sind innerhalb des Planungsgebietes nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 7. Kosten


Durch die vorliegende Planung werden der Gemeinde Ganderkesee voraussichtlich keine Kosten entstehen, da die Möglichkeit besteht, die Kosten für die Erschließung (Verkehrsanlagen, Versorgungsleitungen, Entwässerungsanlagen) und die Kosten für die Durchführung der Ersatzmaßnahmen durch Vertrag auf den Grundstückseigentümer abzuwälzen.

## 8. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 180 - Stenum öffentlich in der Zeit vom 3. 12. 96 bis zum 2. 1. 97 ausgelegen.

Ganderkesee, den 18.6.97




  
.....  
Der Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 180 - Stenum in der Gemeinderatssitzung am 22.5.97 beschlossen.

Ganderkesee, den 18.6.97



  
.....  
Der Bürgermeister

  
.....  
Der Gemeindedirektor