

BEGRÜNDUNG**BEBAUUNGSPLAN NR. 166 - HOYKENKAMP****GEMEINDE GANDERKESEE****1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planung**

In der Ortschaft Hoykenkamp der Gemeinde Ganderkesee zwischen der Bahnstrecke Bremen - Oldenburg und der Schierbroker Straße (Landesstraße 867) befinden sich östlich der ehemaligen Schule Hoykenkamp bislang unbebaute Flächen, die zum überwiegenden Teil bereits über den Weg "Kurzer Kamp" erschlossen sind. Diese ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen seit einigen Jahren brach, sie waren ursprünglich einmal als Erweiterungsflächen für die Schule vorgesehen, werden aber für diesen Zweck künftig nicht mehr benötigt.

Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach Kindergartenplätzen im Bereich Hoykenkamp beabsichtigt die Gemeinde Ganderkesee, in dem alten Schulgebäude einen Kindergarten einzurichten. Da das Gebäude zur Zeit überwiegend Wohnzwecken dient ist es erforderlich, den dabei verlorengehenden Wohnraum zu ersetzen. Dies soll durch eine Bebauung der vorgehaltenen Schulerweiterungsfläche geschehen.

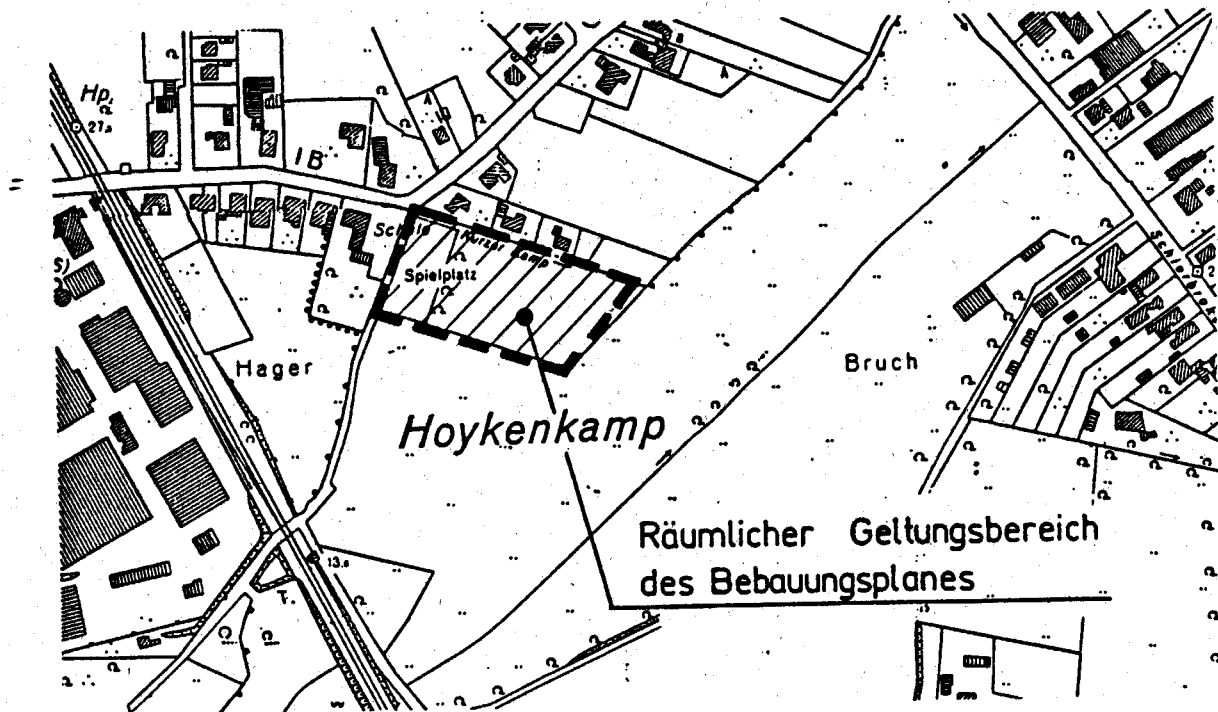
Nordöstlich grenzt an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 166 - Hoykenkamp der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 - Hoykenkamp an. Dort befinden sich an der Nordseite des Weges "Kurzer Kamp" drei ältere Wohngebäude, weiter nordöstlich entsteht zur Zeit ein neues Wohngebiet. Auch die Grundstücke an der Fockestraße westlich und nordwestlich des Planungsgebietes gelegen sind überwiegend mit Wohnhäusern bebaut.

Die beschriebenen unbebauten Flächen schließen sich an die vorhandene Wohnbebauung der Fockestraße und an das neue Wohngebiet zwischen Fockestraße und "Am Kurzen Kamp" an und bieten sich deshalb zur Abrundung der Wohnbauflächen des Bereiches an. Ihre Bebauung würde außerdem eine rationellere Nutzung des Kurzen Kampes durch beiderseitige Bebauung ermöglichen. Eine bauliche Verdichtung dieses Bereiches entspricht den Vorstellungen der Gemeinde Ganderkesee. Aus diesem Grund soll für diese Flächen der Bebauungsplan Nr. 166 aufgestellt werden.

2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 - Hoykenkamp umfaßt das Gebiet südlich des Weges "Kurzer Kamp" und östlich der ehemaligen Schule Hoykenkamp in der Ortschaft Hoykenkamp der Gemeinde Ganderkesee. Der Weg "Kurzer Kamp", der bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt, ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 einzubeziehen, da er der Erschließung des Planungsgebietes dienen soll und die Straßenverkehrsfläche entsprechend anzupassen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 - Hoykenkamp beschränkt sich ausschließlich auf das Flurstück 234/1.

In der nachfolgenden Übersichtskarte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 kenntlich gemacht:



(Übersichtskarte M = 1 : 5 000)

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung

Im folgenden werden die auf die Gemeinde Ganderkesee bezogenen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1981 (RROP) des Landkreises Oldenburg erläutert, soweit sie im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 - Hoykenkamp von Bedeutung sind.

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

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

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

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

Aus diesen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms 1981 geht hervor, daß die weitere Bereitstellung von Wohnbauflächen eine wesentliche Aufgabe der Gemeinde Ganderkesee ist. Daher steht der Bebauungsplan Nr. 166 - Hoykenkamp im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit wirksamen Fassung enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule.

Nördlich des Planungsgebietes sind Wohnbauflächen dargestellt, das allgemeine Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschößflächenzahl von 0,5 - 0,8 dargestellt.

Westlich des Planungsgebietes sind gemischte Bauflächen dargestellt, das allgemeine Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschößflächenzahl von 0,3 - 0,6 dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 166, durch den Baugrundstücke für den Wohnungsbau bereitgestellt werden sollen, läßt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Deshalb wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (44. Änderung des Flächennutzungsplanes).

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 ist mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche "Kurzer Kamp" (siehe Bebauungsplan Nr. 32) noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt worden, es handelt sich um eine Außenbereichsfläche.

Da das Planungsgebiet über den zum Teil bereits vorhandenen Weg "Kurzer Kamp" erschlossen werden soll, wird diese Straßenverkehrsfläche in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 einbezogen. Die Straßenverkehrsfläche kann somit an die Erfordernisse dieses Bebauungsplanes angepaßt werden.

Nordöstlich grenzt an das Planungsgebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 - Hoykenkamp an. Für diesen Bebauungsplan sind im wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen: Allgemeines Wohngebiet, GRZ und GFZ 0,4, Z = I, offene Bauweise. An der nördlichen und nordwestlichen Seite der Fockestraße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 - Hoykenkamp an, für den folgende Festsetzungen gelten: im östlichen Bereich Allgemeines Wohngebiet und im westlichen Bereich Mischgebiet, GRZ und GFZ 0,4, Z = I, offene Bauweise. Südlich der Fockestraße, und zwar westlich an das Planungsgebiet angrenzend, besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

3.4 Sonstige Planungen

Die Gemeinde Ganderkesee stellt zur Zeit für ihr Gebiet einen Landschaftsplan gemäß § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes auf. Ergebnisse der Bestandsaufnahme liegen inzwischen vor, sie wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 berücksichtigt.

Weitere Planungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 - Hoykenkamp zu berücksichtigen wären, zum Beispiel Entwicklungsplanungen oder Fachplanungen, liegen nicht vor.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1 Nutzung, Immissionssituation

Der größte Teil des Planungsgebietes stellt sich zur Zeit als brachliegende Grünlandfläche dar, die bereits seit einigen Jahren ihrer Eigenentwicklung überlassen ist. Im nordwestlichen Teil ist ein kleiner Kinderspielplatz eingerichtet, an den sich südlich ein Schulsportplatz anschließt. An das Planungsgebiet grenzt westlich das Grundstück der ehemaligen Grundschule Hoykenkamp an. Dieses Gebäude dient zur Zeit als Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende.

Drei einzelne Wohnhäuser mit den dazugehörigen Grundstücken liegen an dem Weg "Kurzer Kamp" nördlich des Planungsgebietes. Östlich dieser Wohngrundstücke befinden sich zwei unbebaute, aber bereits für eine Wohnbebauung parzellierte Grundstücke. Weiter nördlich dieser Grundstücke entsteht zur Zeit ein neues Wohngebiet. Im Süden und Osten grenzt die freie Landschaft an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 an.

Der Zugverkehr der Bundesbahnstrecke Oldenburg - Bremen, die südwestlich des Planungsgebietes verläuft, verursacht erhebliche Geräuschbelastungen, die bis in das Planungsgebiet hineinwirken.

Die Lärmbelastungen, die von den Betrieben (MBB, Neuhaus) auf der Gewerbegebietsfläche, jenseits der Bahnlinie und südlich der Fockestraße gelegen, ausgehen können, wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes abgeschätzt. Dabei wurde eine Lärmpegelabschätzung nach dem vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen (nach DIN 18005) für diese im Flächennutzungsplan ausgewiesene GI/E3-Fläche durchgeführt. Die Abschätzung ergab einen Beurteilungspegel von etwa 48 dB(A) in 160 m Entfernung. Als flächenbezogener Schalleistungspegel für die Lärmemissionen, die von der GI/E3-Fläche ausgehen können, wurden 60 dB(A)/qm zugrunde gelegt. Nachts wird der Beurteilungspegel niedriger sein, da die ansässigen Betriebe lediglich tagsüber arbeiten. Insgesamt kann daher von einer Einhaltung der Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 ausgegangen werden.

Zur Ermittlung des Schienenverkehrslärms wurde eine schalltechnische Berechnung auf der Grundlage der Verkehrslärmschutzverordnung durchgeführt (s. Berechnungsbogen im Anhang). Es handelt sich um die Hauptstrecke Oldenburg - Bremen. Der in ca. 250 m Entfernung vom Planungsgebiet gelegene Haltepunkt Hoykenkamp verursacht durch bremsende Züge zusätzlichen Lärm. Die meisten auf dieser Strecke verkehrenden Züge halten jedoch nicht an diesem Haltepunkt. Aus Gründen der Vereinfachung wurde dies daher nicht weiter berücksichtigt und nur die zulässige Streckengeschwindigkeit bewertet. Den Berechnungen wurde der Fahrplan eines Werktages (Dienstag) zugrunde gelegt. Als Abstand zwischen Immissionsort (maßgebend ist der äußere Rand des Planungsgebietes, Höhe ca. 6,0 m) und Mitte des Gleises wurden 150 m angenommen. Darüber hinaus wurden Berechnungen mit Abständen von 170 m und 200 m durchgeführt, um die Immissionsbelastungen innerhalb des Planungsgebietes festzustellen.

Die Abschätzung der Immissionen hat ergeben, daß die im Beiblatt zur DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete am Tage in einem Abstand von 150 m bis zum Gleis um 1,7 dB(A) überschritten werden. Die Orientierungswerte in der Nacht werden um 8,3 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung werden nur nachts um 4,3 dB(A) überschritten.

Grundsätzlich hat sich die Gemeinde Ganderkesee entschieden, trotz dieser Lärmimmissionen nicht auf eine Wohnbebauung zu verzichten, da sich das Planungsgebiet aufgrund seiner günstigen Lage in der Nähe des Haltepunktes Hoykenkamp und wegen

seiner guten Anbindung an die bereits bestehenden Baugebiete als Wohngebiet angeboten. Außerdem gibt es ausreichende Möglichkeiten, der Lärmbelastung des neuen Baugebietes zu begegnen.

Aufgrund der Lärmwerte sind für das Planungsgebiet aber jedenfalls Vorkehrungen zu treffen, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht zu werden.

- 4.2 Ortsbild, Landschaftsbild

Die Wohnbebauung nördlich des Planungsgebietes stammt aus der Nachkriegszeit, die Wohnhäuser sind zum Teil durch Anbauten verändert. An diese bebauten Grundstücke grenzt ein neues Wohngebiet an, zum Teil befinden sich die Gebäude noch im Bau. Bei der Wohnbebauung handelt es sich um eine Mischung verschiedenster Haustypen und Baumaterialien, wie sie für fast alle neueren Wohnsiedlungen charakteristisch ist.

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet selbst ist typisch für eine Fläche, die im Verlauf der städtebaulichen Entwicklung für einige Jahre ungenutzt geblieben ist. Es hat sich ein Aufwuchs aus Gräsern, Hochstauden, Birken- und Weidenjungwuchs und überalterten Fichten gebildet. Teilflächen werden zum Abstellen oder Wenden von Fahrzeugen genutzt, stellenweise werden auch Gartenabfälle und Unrat abgelagert. Auch Feuerstellen und Überreste verbrannten Holzes sind zu finden.

Südlich des Planungsgebietes ist die Landschaft geprägt durch überwiegende Grünlandnutzung, durch wertvolle Bestände älterer Wallhecken (inzwischen zumeist Baumreihen, teilweise mit Unterholz) und durch einige Solitärbäume. Das Gelände fällt nach Süden hin zunächst deutlich ab und anschließend wieder an, die dadurch gebildete Geländemulde wird von einem kleinen Bach durchzogen, der, von der Bahnstrecke Delmenhorst - Oldenburg kommend, zur Nutzhorner Straße (L 867) verläuft. Im Norden des Planungsgebietes ist das Landschaftsbild durch die bereits vorhandenen Wohngebiete beiderseits der Fockestraße geprägt, im Westen bestimmen die Gebäude des Gewerbebetriebes MBB das Bild.

Aus der freien Landschaft ist das Planungsgebiet insbesondere von Süden her wahrnehmbar, die Fläche liegt von hier aus gesehen oberhalb des erwähnten Grünlandbereiches. Die auf der Fläche und jenseits des Kurzen Kampes vorhandenen Gehölze reichen nicht aus um eine genügende Einbindung der bereits vorhandenen Bebauung in die umgebende Landschaft zu gewährleisten.

4.3 Natur und Landschaft

Der größte Teil der Fläche des Planungsgebietes stellt sich als mesophiles Grünland dar, das seit einiger Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Auf dieser Brachfläche haben sich naturnahe, standorttypische Pflanzengesellschaften angesiedelt.

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch einen hohen Anteil verschiedener Biotoptypen und deren kleinräumigen Wechsel aus. Am nördlichen Rand des Planungsgebietes, an den Weg "Kurzer Kamp" angrenzend, hat sich das Grünland in einer ruderalisierten Form mit zum Teil vegetationsfreien bzw. -armen Bereichen ausgebildet. Ein Teil dieser Fläche wird augenscheinlich als Park- oder Wendeplatz benutzt.

Weiter südlich des Weges und östlich der Winterlindenreihe wechseln die Standorte von mäßig trocken bis mäßig feucht. Folgende Biotoptypen kommen auf dieser Fläche vor:

- Quecken-Rasen
- Straußgras-Honiggras-Bestände, auf trockeneren Standorten mit Schafgarbe, Ruchgras, Rotschwingel, Vogel-Wicke, Sauerampfer, Gemeinem Rispengras.
- Weidelgras-Ausprägung mit Wiesenlieschgras, Löwenzahn, Vogelmiere, Stumpfblättrigem Ampfer, Brennessel, Giersch.
- Honiggras-Ausbildung mit weiteren verbreiteten Grünlandarten wie Wiesen-Fuchschwanzgras, Sauerampfer, Weiß-Klee, Wiesen-Klee, Knäuelgras.
- Ruderalisiertes Grünland mit Einfluß von Wegerich-Trittrasenarten mit Wiesenkerbel, Bärenklau, Brennessel, Rainfarn, Beifuß.
- Goldruten-Flur.

Überall eingestreut finden sich in gering ausgeprägten Beständen Gartenpflanzen (Lupinen, Osterglocken).

Im südöstlichen Teil der oben beschriebenen Fläche ist ein Salweiden-Gebüsch mit Grauweiden und einer Stieleiche im Randgebiet entstanden. Im westlichen Bereich dieser Fläche befindet sich ein Brombeergebüsch mit Birken und Fichten.

Weiter westlich grenzt eine Reihe mit sieben älteren, erhaltenswerten Winterlinden den Kinderspielplatz von der Brachfläche ab. Am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes prägen vier ältere, großkronige Laubbäume das Ortsbild, davon gehören zwei Eichen in das Planungsgebiet, außerhalb des Planungsgebietes befinden sich eine Kastanie auf dem Grundstück der ehemaligen Schule und eine Buche auf einem bebauten Wohngrundstück.

Westlich der Winterlindenreihe ist ein ca. 500 qm großer Kinderspielplatz angelegt, an den sich südlich die Rasenfläche eines Schulsportplatzes anschließt. Ein unbefestigter Weg führt am westlichen Rand des Planungsgebietes von der Fockestraße bis zur südwestlich gelegenen Grünlandfläche.

Das Planungsgebiet grenzt im Südosten und Süden an ein binsenreiches Feuchtgrünland mit Kleinseggen-Beständen und mäßigem Bestand an weiteren anspruchsvollen Feuchtwiesenarten an. Dieses Grünland unterliegt aber offensichtlich einer intensiven Beweidung. Der kleine Wasserzug, der die Weiden durchzieht, ist nicht abgezäunt, die Ufer sind durch Viehtritt auf weiten Strecken beschädigt. Gewässerbegleitende Gehölze gibt es nicht. Dieser Niederungsbereich ist gleichwohl von hoher Bedeutung für Natur und Landschaft. Es muß davon ausgegangen werden, daß Wechselbeziehungen zwischen Grünlandbereich und Planungsgebiet dergestalt bestehen, daß bestimmte Vogelarten Teilhabitate (v. a. Bruthabitat und Nahrungshabitat) in beiden Bereichen haben. Vorkommen von Wiesenvögeln (z.B. Limikolen) konnten aber nicht beobachtet werden und sind aufgrund der geringen Größe dieses Grünlandbereiches und der umgebenden Nutzungen auch nicht wahrscheinlich.

Im Entwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Ganderkesee sind die Brachfläche im Planungsgebiet und das angrenzende Grünland als Intensivgrünland feuchter Ausprägung dargestellt.

4.4 Verkehr

Das Planungsgebiet ist nach Nordosten hin über die Fockestraße an die Schierbroker Straße (L 867) und nach Südwesten über die Fockestraße und den Mittelweg an die Elmeloher Straße (K 227) angebunden. Die genannten Straßen sind ausreichend ausgebaut und können den durch die Bebauung des Planungsgebietes zu erwartenden Verkehr problemlos aufnehmen. Eine Mehrbelastung der angrenzenden Wohnquartiere durch zusätzliches Verkehrsaufkommen ist nur in sehr geringem, für die Bewohner zumutbarem Umfang zu erwarten.

Die Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs befahren die Fockestraße und die Schierbroker Straße (L 867), die Haltestellen sind fußläufig in der Nähe erreichbar. Auch der Bahnhof Hoykenkamp ist noch innerhalb der Fußwegeentfernung erreichbar.

4.5 Infrastruktur

Die Infrastrukturversorgung des Gebietes ist als günstig zu bezeichnen. Insbesondere durch die Einrichtung des geplanten Kindergartens und die vorgesehene Erweiterung des Kinderspielplatzes sind Standortvorteile zu erwarten. Auch die nächste Grundschule befindet sich nur rund 1.000 Meter entfernt am Schulweg im Ortsteil Heide I der Gemeinde Ganderkesee. Dort gibt es auch einen Kinderspielkreis.

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Backwaren) gibt es in rund 400 Metern Entfernung an der Schierbroker Straße, die nächsten größeren Einzelhandelsbetriebe befinden sich rund 1.500 Meter entfernt in Delmenhorst.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls ist durch den Anschluß des Planungsgebietes an die Müllabfuhr des Landkreises Oldenburg problemlos möglich.

Auch der Anschluß des neuen Wohngebietes an die öffentlichen Versorgungsnetze läßt keine Probleme erwarten, Leitungen für Trinkwasser, Erdgas, Elektrizität und Telefon sind in der Fockestraße vorhanden.

Der Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Ganderkesee ist ebenfalls ohne größeren Aufwand möglich, der Kanal liegt in der Fockestraße, ein Anschluß in den Kurzen Kamp hinein ist bereits vorbereitet. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation und der Kläranlage in Delmenhorst, wohin die Abwässer geleitet werden, ist ausreichend groß um die zu erwartende Mehrbelastung zu verkraften.

Das im Planungsgebiet nach erfolgter Bebauung anfallende Niederschlagswasser kann ebenfalls dem in der Fockestraße vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt werden, der die entsprechenden Kapazitätsreserven aufweist. Die Gemeinde Ganderkesee wird jedoch zuvor prüfen, ob eine Versickerung des Regenwassers im Planungsgebiet möglich ist und dieser gegebenenfalls den Vorzug vor der Kanalisation einräumen.

5. Inhalte und Auswirkungen der Planung

5.1 Regelung der baulichen Nutzung

Ziel der Gemeinde Ganderkesee für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 ist es, die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung des ursprünglich für die Schulerweiterung vorgehaltenen Grundstückes zu schaffen. Da nördlich und nordwestlich bereits Wohnbebauung vorhanden ist oder Wohngebäude gerade errichtet werden, bietet sich diese Fläche für eine Wohnbebauung an. Die Nähe des Bahnhaltepunktes in ca. 250 m Entfernung vom Planungsgebiet bietet für Pendler nach Delmenhorst, Bremen und Oldenburg einen weiteren Vorteil und macht es möglich, auf die Nutzung des eigenen Kraftfahrzeuges zu verzichten.

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dieses Allgemeine Wohngebiet liegt im rückwärtigen Bereich der Fockestraße und grenzt im Süden und Osten an die offene Landschaft an. Diese Lage ermöglicht es, hier ein bevorzugtes Wohngebiet zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Planungsgebiet einheitlich festgesetzt, die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Des weiteren wird eine offene Bauweise und eine Bebauung mit höchstens einem Vollgeschoß festgesetzt. Gleichartige Festsetzungen wurden auch in den angrenzenden Bebauungsplänen getroffen. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte beschränkt. Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 500 qm je Einzelhaus und auf 400 qm je Doppelhaushälfte festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird der Ortsrandlage des Gebietes Rechnung getragen und eine ausreichend aufgelockerte Bebauungsstruktur sichergestellt.

Die vergleichsweise restriktive Festsetzung der zulässigen Grundfläche wird durch eine textliche Festsetzung aufgrund des § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO ergänzt. Diese Festsetzung dient dazu, die für Nebenanlagen verfügbaren Teile der Baugrundstücke in Anpassung an die errichteten Gebäudetypen (freistehende Häuser oder Doppelhäuser) möglichst differenziert zu regeln. Die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird dadurch sowohl nach oben als auch nach unten erweitert. Grundflächenzahl und ergänzende Textliche Festsetzung sollen gemeinsam den möglichen Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken auf das vertretbare Mindestmaß beschränken, so daß die Auswirkungen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden.

5.2 Ortsbild und Baugestaltung

Aus den vorhandenen baulichen Strukturen in der näheren Umgebung des Planungsgebietes lassen sich kaum Anhaltspunkte zur Formulierung gestalterischer Anforderungen für die neue Bebauung ableiten. Daher soll als gestalterische Festsetzung lediglich aufgenommen werden, daß die zu errichtenden Wohngebäude und die Nebengebäude, die eine Grundfläche von 40 Quadratmetern überschreiten, mit geeigneten Dächern von mindestens 30 Grad versehen werden. Damit wird ein ausreichendes Einfügen der Neubebauung in die Umgebung und eine schonende Einpassung in das Landschaftsbild sichergestellt.

5.3 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 166 der Gemeinde Ganderkesee bereitet überwiegend die bauliche Nutzung bislang unbebauter Flächen vor. Dies stellt einen Eingriff im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (§ 7 NNatG) dar. Im wesentlichen besteht der Eingriff in der Versiegelung bislang offener Bodenflächen und in der damit beeinträchtigten Möglichkeit der Grundwasserneubildung, dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und dem Verlust an Lebensstätten für Tiere und Pflanzen. Außerdem besteht der Eingriff auch in einer Veränderung des örtlichen Landschaftsbildes.

Die Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen (u.a. der Notwendigkeit der Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau, Lagegunst des Planungsgebietes) ergab, daß der Eingriff nicht zu vermeiden ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher Vorsorge zu treffen, daß die Folgen des Eingriffs möglichst minimiert wird bzw. seine Auswirkungen möglichst ausgeglichen oder ersetzt werden.

- Minimierung der Eingriffsfolgen -

Durch die Festsetzungen der Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung stellt der vorliegende Bebauungsplan sicher, daß die Tragweite der zu erwartenden Eingriffe begrenzt ist. Der Versiegelungsgrad von maximal 60 %, der über eine niedrige Grundflächenzahl erreicht wird, schafft eine wesentliche Voraussetzung für die Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken. Eine genaue Untersuchung der Bodenverhältnisse unter diesem Aspekt steht aber noch aus. Die Begrenzung der Versiegelung bedeutet auch, daß die Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen so weit wie möglich begrenzt werden.

Zur Minimierung des Eingriffs trägt die Sicherung des Bestandes an älteren, großkronigen Laubbäumen (Winterlindenreihe und zwei Eichen) dar. Auch die interessantesten Bereiche der vorhandenen Grünlandfläche sowie das Weidengebüsch bleiben unangetastet.

Voraussichtlich werden durch die Bebauung des Planungsgebietes aber dennoch Eingriffsfolgen verbleiben, die durch weitere Maßnahmen, die im folgenden beschrieben werden, ausgeglichen werden müssen.

- Ausgleich -

Der Verlust an Vegetation infolge der Bebauung soll durch die Aufwertung von Grünflächen und durch das Anpflanzen von Gehölzstreifen ausgeglichen werden. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Planungsgebiet kann dazu herangezogen werden. Dort befindet sich zur Zeit ein kurz gemähter Fußballrasen. Im Zuge der geplanten Erweiterung des Kinderspielplatzes sollen dort in erheblichem Umfang zusätzliche Gehölze angepflanzt werden. Außerdem können kleinere Teilflächen des Spielplatzes als Rasenflächen extensiv gepflegt werden.

Schließlich wird im Bebauungsplan ein 3,0 m breiter Gehölzstreifen zwischen geplanter Wohnbebauung und der verbleibenden Brachfläche festgesetzt. Durch die Anlage dieses Gehölzstreifens soll eine Trennung zwischen Gartenflächen und brachliegender Grünlandfläche einschließlich ihres Gehölzbestandes erreicht werden.

Ein weiterer Gehölzstreifen, 5,0 m breit, wird an der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung wird durch die Anpflanzung dieses Gehölzstreifens zwischen Wohngrundstücken und

Grünlandfläche ausgeglichen. Insgesamt wird damit auch eine ausreichende Eingrünung der bereits vorhandenen Bebauung nördlich und nordöstlich des Planungsgebietes erreicht.

Zusätzlich trägt die Anlage dieses Gehölzstreifens zur Durchgrünung des Baugebietes bei. Darüber hinaus wird festgesetzt, daß der vorhandene Gehölzbestand (u.a. Teile des Weidengebüsches im 3,0 m breitem Pflanzstreifen) bei der Anpflanzung einzubeziehen ist.

Außerdem sind für die Anpflanzungen nur heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Damit schaffen die Pflanzstreifen zusätzlich einen Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet.

Der gesamte südöstliche Teilbereich des Planungsgebietes soll von der baulichen Nutzung ausgenommen werden. Hier sollen die vorhandenen Grünlandflächen ihrer Eigenentwicklung (Sukzession) überlassen bleiben. Damit werden sie in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt langfristig weiter aufgewertet.

- Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe -

Im folgenden wird eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe und der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen in Anlehnung an das "Osnabrücker Modell" vorgenommen.

Die Bestandsbewertung sieht wie folgt aus:

400 qm unbefestigter Weg ("Kurzer Kamp")	x 0,3 WE =	120,0 WE
1.100 qm ruderalisiertes Grünland mit Blößen	x 1,5 WE =	1.650,0 WE
400 qm Fichten - Birken - Gehölz	x 1,5 WE =	600,0 WE
250 qm Weidengebüsch	x 2,5 WE =	625,0 WE
1.400 qm Sportplatzfläche	x 0,5 WE =	700,0 WE
500 qm vorhandener Spielplatz	x 0,3 WE =	150,0 WE
4.850 qm mesophiles Grünland, ungenutzt	x 1,5 WE =	7.275,0 WE
		<u>11.120,0 WE</u>

Von den oben aufgeführten Bestandsflächen bleiben unangetastet und müssen nicht eingestellt werden:

500 qm vorhandener Spielplatz	x 0,3 WE =	150,0 WE
250 qm Weidengebüsch	x 2,5 WE =	625,0 WE
		<u>775,0 WE</u>

Es verbleiben also 10.345 Werteinheiten (WE), die durch Neuanlagen oder Aufwertungen herzustellen sind.

Aufgrund der Planung sind folgende Werte vorgesehen:

1.250 qm Wohnstraße, Fahrrecht, fugenreich gepflastert	x 0,3 WE =	375,0 WE
200 qm zus. Spielplatzfläche, intens. genutzt	x 0,3 WE =	60,0 WE
1.200 qm zus. Spielplatzfläche f. Gehölze und Trittrasen	x 1,4 WE =	1.680,0 WE
4.120 qm Allgemeines Wohngebiet, GRZ durchschn. 0,5, es verbleiben unversiegelt 2060 qm, davon		
1.600 qm Hausgärten, und	x 1,0 WE =	1.600,0 WE
460 qm Gehölzanpflanzungen	x 1,5 WE =	690,0 WE
1.400 qm Sukzessionsfläche (ohne Weidengebüsch) durch Entwicklung des vorh. Grünlandes	x 2,0 WE =	2.800,0 WE
		<u>7.205,0 WE</u>

Nach der vorgenommenen Bilanzierung verbleibt also eine Wertdifferenz von 3.140 Werteinheiten. Folglich wäre zur vollständigen Kompensation die Aufwertung einer Fläche von dieser Größe (in Quadratmetern) um den Wertfaktor 1,0 notwendig. Als sinnvolle und realisierbare Ersatzmaßnahme kommt aus Sicht der Gemeinde Ganderkesee die Neuanpflanzung eines Feldgehölzes im Bereich nordwestlich von Almsloh in Betracht. Dieses Feldgehölz würde eine Fläche von rund 3.200 qm einnehmen, der Aufwertungsfaktor in der dortigen Ackerlandschaft liegt bei ca. 1,5.

Durch diese Maßnahme können intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche innerhalb des vom Eingriff betroffenen Naturraumes durch Hinzufügung von Gehölzstrukturen aufgewertet werden - die durch den Eingriff verlorengehenden Werte und Funktionen für den Naturhaushalt können so wiederhergestellt werden. Die Lage der angesprochenen Ersatzmaßnahme ist in der Skizze im Anhang der vorliegenden Begründung dargestellt.

Im vorliegenden Falle ist schließlich auch zu berücksichtigen, daß das Flurstück 234/1 noch vor wenigen Jahren landwirtschaftlich genutzt wurde und daß es seinen heutigen Wert für den Naturhaushalt im Grunde erst dadurch erhalten hat, daß es von der Gemeinde Ganderkesee erworben und als Schulerweiterungsfläche vorgehalten wurde. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 166 werden die aus Sicht von Natur und Landschaft wertvollsten Bestandteile der Fläche dauerhaft gesichert, außerdem werden die Möglichkeiten zur Neuanlage naturnaher Strukturen weitestgehend ausgeschöpft. Im Rahmen der Abwägung der Belange von Natur und Landschaft mit den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wohnungsversorgung erscheint es daher vertretbar, auf die Bereitstellung weiterer Ausgleichsflächen durch Verringerung der überbaubaren Grundstücksflächen zu verzichten.

5.3 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die Fockestraße, Schierbroker Straße, Mittelweg und Elmeloher Straße.

Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch eine Planstraße, die im westlichen Bereich bereits als unbefestigter Weg ("Kurzer Kamp") vorhanden ist und die im Bebauungsplan Nr. 32 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Diese Planstraße zweigt in Höhe des Schulgebäudes von der Fockestraße ab. Abzweigend von einer Wendeanlage führt eine 4 m breite Stichstraße bis zu den südlich gelegenen Baugrundstücken. Da diese Straße für Müllfahrzeuge nicht zu befahren ist, wird eine Fläche für das Aufstellen der Mülltonnen im Bereich der Wendeanlage vorgesehen.

Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße "Kurzer Kamp" ist mit 6,0 m bzw. 4,5 m östlich der Wendeanlage sparsam bemessen, sie reicht aber angesichts des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, das lediglich den Anliegerverkehr umfassen wird, aus.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes mit Ver- und Entsorgungsanlagen ist bereits weitgehend vorhanden, die Anlagen sind lediglich in das Gebiet hineinzuführen.

5.4 Verkehrslärm

Im Abschnitt 4.1 der vorliegenden Begründung wurde beschrieben, mit welchen Lärmbelastungen infolge des Schienenverkehrs zu rechnen ist. Im folgenden sollen die planerischen Konsequenzen, die die Gemeinde daraus zieht, dargelegt werden.

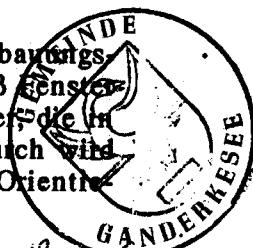


Hinsichtlich der Lärmbelastung durch die Bundesbahnstrecke konnte festgestellt werden, daß die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 am Tage um 6,7 dB(A) und in der Nacht um 13,3 dB(A) überschritten werden.

- Der Lärmpegel im Innern der Gebäude muß durch passive Lärmschutzmaßnahmen reduziert werden. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß bei Neubauten und wesentlichen baulichen Veränderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden
- baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 vorzusehen ist. Dies entspricht einem resultierenden Schalldämmmaß von 35 dB für die Außenbauteile der Gebäude. Zur Bestimmung des Lärmpegelbereiches nach der DIN 4109 ist der errechnete Beurteilungspegel (siehe schalltechnische Berechnung in der Anlage) um 3 dB(A) am Tage zu erhöhen, so daß in diesem Fall ein Beurteilungspegel von 64,7 dB(A) zugrunde gelegt wurde.

Um in Schlafräumen eine weitere Schallminderung zu erreichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Grundrisse von Wohnungen so zu gestalten sind, daß Fenster von Schlafräumen der Bahnlinie abgewandt sind. Als abgewandt gelten Fenster, die in den Bereich von 20 Grad bis 110 Grad (0 Grad = Norden) orientiert sind. Dadurch wird eine weitere Lärminderung erreicht weil gerade in den Nachtstunden die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten werden.

Geändert gemäß Maßgabe der Bez.-Reg. Weser-Ems



5.5 Spielplatz

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt, die Spielplatzversorgung der Wohngebiete im Umfeld der ehemaligen Schule Hoykenkamp neu zu ordnen. Zu diesem Zweck wurde der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz anzunehmende Bedarf in diesem Gebiet ermittelt. Dabei wurde auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 166 und seine geplante Wohnbebauung einbezogen.

Künftig soll die Spielplatzversorgung der gesamten Umgebung auf der Fläche bei der ehemaligen Schule sichergestellt werden, der vorhandene Spielplatz wird daher erheblich vergrößert und ausgebaut. So wird auch dem Spielplatzbedarf Rechnung getragen, der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entstehen wird.

5.6 Besonderer Wohnbedarf

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 166 - Hoykenkamp wird aufgestellt, um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung in der Gemeinde Ganderkesee Rechnung zu tragen. Die in einem solchen Falle möglichen Maßnahmen zur Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) sollen genutzt werden.

Die Gemeinde Ganderkesee hatte in den zurückliegenden Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, das überwiegend durch Zuwanderung bestimmt war. Im zurückliegenden Jahr lagen der Gemeindeverwaltung rund 250 Anträge auf Nachweis einer Wohnung vor, Vermittlungsaussichten bestehen hingegen faktisch nicht, da die Gemeinde keine Wohnungsbestände zur Verfügung hat aus denen Wohnungen vermittelt werden könnten. Belegungsrechte der Gemeinde bestehen nicht. Aufgrund dieser - in der Gemeinde bekannten - Situation dürften viele Wohnungssuchende auf eine Anfrage bei der Verwaltung von vornherein verzichten, der tatsächliche Fehlbestand liegt also wahrscheinlich noch weit höher als es die vorliegenden Anfragen zeigen.

Pro Jahr werden der Gemeinde Ganderkesee etwa drei bis vier Wohnungen zur Vermittlung angeboten. Dabei sind allerdings die Mietforderungen in der Regel so hoch, daß ausreichend zahlungskräftige Interessenten nicht nachgewiesen werden können. Insbesondere für kinderreiche und einkommensschwache Familien ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt äußerst kritisch. Auch für Asylbewerber, Räumungsschuldner und andere Problemfälle stehen mittlerweile keine geeigneten Unterkünfte mehr zur Verfügung, diese Personenkreise werden daher künftig in Sammelunterkünften untergebracht werden müssen.

Die in den Jahren 1989 bis 1991 errichteten, öffentlich geförderten Wohnungen in der Gemeinde waren in der Regel bereits mit dem Baubeginn vermietet. Die Neubaumieten sind zwischenzeitlich von unter 8,-- DM pro Quadratmeter in 1988 angestiegen auf bis zu 14,-- DM pro Quadratmeter (Kaltmieten). Auch bei Neuvermietungen von Wohnungen in älteren Mehrfamilienhäusern liegen die Kaltmieten im Bereich von 10,--DM pro Quadratmeter.

Die dargestellte Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt macht deutlich, daß in der Gemeinde Ganderkesee ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung gegeben ist. Die Anwendung der verfahrensbeschleunigenden Regelungen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch ist daher auch im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 166 - Hoykenkamp geboten.

Im vorliegenden Falle bietet sich der besondere Vorteil, daß die Gemeinde Ganderkesee Eigentümer der Grundstücke im Planungsgebiet ist. Eine sofortige Realisierung der Bebauung ist daher unmittelbar nach Rechtsverbindlichkeit des Planes möglich. Außerdem kann die Gemeinde sich die dringend benötigten Belegungsrechte zugunsten solcher Personenkreise sichern, die auf dem freien Wohnungsmarkt besonders schlecht gestellt sind.

6. Folgemaßnahmen und Kosten

Zur Realisierung der vorliegenden Planung - und auch um einzelne Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 - Hoykenkamp zu erschließen - muß die Straße "Kurzer Kamp" verbreitert und ausgebaut werden. Eine Wendeanlage ist ebenfalls zu bauen. Schließlich sind die erforderlichen Kanalstrecken für Regen- und Schmutzwasser zur Erschließung des Gebietes zu verlegen. Mit folgenden, überschlägig errechneten Kosten ist zu rechnen:

180 lfm. Ausbau der Wohnstraße (incl. Beleuchtung)	x 500,-- DM = 90.000,-- DM
180 lfm. Ausbau der Regenwasserkanalisation	x 325,-- DM = 58.500,-- DM
180 lfm. Ausbau der Schmutzwasserkanalisation	x 285,-- DM = 51.300,-- DM
	<u>199.800,-- DM</u>

Davon sind 10 %, also rund 20.000,-- DM, von der Gemeinde Ganderkesee zu tragen. Kosten für den Grunderwerb entstehen nicht, da die Flächen sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden.

Die Kosten für die Erweiterung des Kinderspielplatzes werden hier nicht aufgeführt, da sie überwiegen im Zusammenhang mit anderen Planungsvorhaben der Gemeinde stehen. Aufgrund des vorliegenden Planes können voraussichtlich etwa 4.200 qm Bauland für Wohnbauzwecke an Private veräußert oder von der Gemeinde selbst bebaut werden.

7. Hinweise

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

8. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 2, § 2 Abs. 3 WoBauErlG zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 166 - Hoykenkamp öffentlich in der Zeit vom 18.03.1993 bis zum 01.04.1993 ausgelegt.

Ganderkesee, den 07.05.1993



[Signature]
Der Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 166 - Hoykenkamp in der Gemeinderatssitzung am 06.05.1993 beschlossen.

Ganderkesee, den 07.05.1993



[Signature]
Der Bürgermeister

[Signature]
Der Gemeindedirektor

Hat vorgelegen

5.7.93

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

[Signature]

plankontor oldenburg

Schalltechnische Berechnung (Schienenverkehr)

Ort: Gemeinde Ganderkesee
Strecke: Oldenburg - Bremen
Abschnitt: Bockholzberg

Zugklasse	I m	v km/h	P %	mittlere Zugzahl		Mittelungspegel (25)		D Fz dB(A)	D I,v dB(A)	D Fb dB(A)	Emissionspegel	
				Tag	Nacht	Tag dB(A)	Nacht dB(A)				Tag dB(A)	Nacht dB(A)
IC/IR	200	160	100	1.0	0.3	51.0	45.0	0.0	7.1	2.0	60.1	54.1
D/ED	200	140	30	0.1	0.0	44.6	0.0	0.0	5.9	2.0	52.5	0.0
E	200	140	20	3.7	1.0	62.9	57.2	0.0	5.9	2.0	70.8	65.2
NV	150	120	20	1.4	0.5	58.8	54.2	0.0	3.3	2.0	64.2	59.6
Güter(fern)	500	90	0	1.1	1.3	58.5	59.0	0.0	6.1	2.0	66.6	67.0
Güter(nah)	200	90	0	1.4	1.4	59.6	59.4	0.0	2.1	2.0	63.7	63.5
Summe											73.1	69.8
Der Mittelungspegel (Emissionspegel) wird um minus 5 dB(A) zur Berücksichtigung der geringeren Störwirkung des Schienenverkehrs korrigiert											68.1	64.8

Immissionsort	s m	H m	hm m	Ds dB(A)	D BM dB(A)	Beurteilungspegel		a m	b m	h m	Beurteilungspegel	
						Tag dB(A)	Nacht dB(A)				Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Punkt 1	150	6.0	3.5	-7.3	-4.2	56.7	53.3					
Punkt 2	170	6.0	3.5	-7.9	-4.3	55.9	52.5					
Punkt 3	200	6.0	3.5	-8.9	-4.4	54.8	51.5					

verwendete Abkürzungen:

- | | | | |
|-------|--|------|--|
| I | mittlere Zuglänge | H | Höhe des Immissionsortes |
| v | Geschwindigkeit | hm | mittlere Höhe zw. Grund und Verbindungslinie zw. Emissions- u. Immissionsort |
| p | Anteil d. Wagen m. Scheibenbremsen | D s | Korrektur durch unterschiedliche Abstände |
| D Fz | Korrektur zur Berücksichtigung der Fahrzeugart | D BM | Korrektur durch Boden- und Meteorologiedämpfung |
| D I,v | Korrektur für Zuglänge und Geschwindigkeit | a | Abstand zw. Gleis und Schirmkante |
| D Fb | Korrektur für unterschiedliche Fahrbahnen | b | Abstand zw. letzter Beugungskante und Immissionsort |
| s | Abstand: Emissionsort und Immissionsort | h | Höhe der Abschirmeinrichtung |

