

# BEBAUUNGSPLAN NR. 191 „SPORTSTÄTTEN AM IMMERWEG“

# BEGRÜNDUNG

# ORIGINAL

## 1. ALLGEMEINES

Ziel der Planung ist die Ausweisung neuer Sportplatzflächen. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee beschloss daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 „Sportstätten am Immerweg“.

Gemäß Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie v. 27.07.2001 (sog. Artikelgesetz) ist das Vorhaben nach Art, Größe und Standort nicht UVP-pflichtig; auch liegt die zulässige Grundfläche unterhalb des Wertes, der gem. UVPG eine Vorprüfung erfordert. Eine UVP wird daher nicht durchgeführt.

## 2. KARTENGRUNDLAGE UND LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Der Plan wurde auf einer vom Katasteramt Delmenhorst zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Westrand des Ortes Ganderkesee unmittelbar südöstlich der Eisenbahnstrecke Delmenhorst-Hesepe. Er erstreckt sich nördlich und südlich der Straße „Immerweg“ und schließt dabei einen Abschnitt dieser Straße mit ein. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung eindeutig gekennzeichnet.

Abb.: Übersichtsplan zur Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 191.  
Maßstab 1 : 10.000.



### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 02.03.1994 als auch dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg von 1996 stehen der städtebaulichen Zielsetzung an dieser Stelle Sportstätten zu entwickeln nicht entgegen. Der Ort Ganderkesee ist als Grundzentrum mit den besonderen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die Gemeinde liegt innerhalb des Ordnungsraumes Bremen und grenzt im Westen an den Ordnungsraum Oldenburg an. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, die Leistungsfähigkeit dieses Raumes zu erhalten. Im Übrigen liegt das Planungsgebiet außerhalb ausgewiesener Vorranggebiete. Der Geltungsbereich ist als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft und überlagernd dazu als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Diese Darstellung trifft jedoch für die gesamte Ortsrandlage von Ganderkesee zu. Wegen der entstehenden Lärmimmissionen aus der Sportplatznutzung sind Abstände zur Wohnbebauung einzuhalten. Ein Standort innerhalb der Siedlungsbereiche kommt daher nicht in Betracht. Insgesamt hält die Gemeinde daher eine Entwicklung von Sportstätten an dieser Stelle für zulässig (s.a. Kap. 4.1 Standortwahl)

#### 3.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) (Stand: 1978) der Gemeinde Ganderkesee stellt den Geltungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der parallel laufenden 66. Änderung des Flächennutzungsplanes werden für den Geltungsbereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dargestellt; außerdem wird durch Symboldarstellung im nördlichen Teilbereich die Möglichkeit zur Errichtung von sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen geschaffen (s. Abb. Seite 4).

#### 3.3 LANDSCHAFTSPANUNG

Der Landschaftsplan (LP) Ganderkesee (1993) stellt den Geltungsbereich einheitlich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) dar (s. Abb. Seite 5). Für die Flächen werden keine besonderen Wertigkeiten in Bezug auf Arten- und Lebensgemeinschaften bzw. Landschaftsbild festgestellt. Geschützte oder schutzwürdige Bereiche sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. In der Karte 7 „Landschaftsentwicklung“ wird die Entwicklung naturbetonter Ortsrandstrukturen entlang der Eisenbahnlinie (mit den nordwestlich davon gelegenen Gewerbeflächen) und entlang des westlichen Ortsrandes von Ganderkesee als vordringliches Ziel formuliert.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Oldenburg (Stand: 1995) stellt das Gebiet ebenfalls als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Der LRP sieht hier keine besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.

Die Aussagen der Landschaftsplanung lassen nur vergleichsweise geringe Konflikte der planerischen Zielsetzung mit Natur und Landschaft erkennen. Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes werden insofern aufgegriffen, als dass die

Sportflächen an ihrem Westrand mit einem Anpflanzstreifen für standortheimische Gehölze versehen werden. Die Gemeinde hält daher die beabsichtigte Sportflächenentwicklung an dieser Stelle für vertretbar.

Abb.: Ausschnitt aus der 66. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ganderkesee.  
Maßstab 1 : 5.000

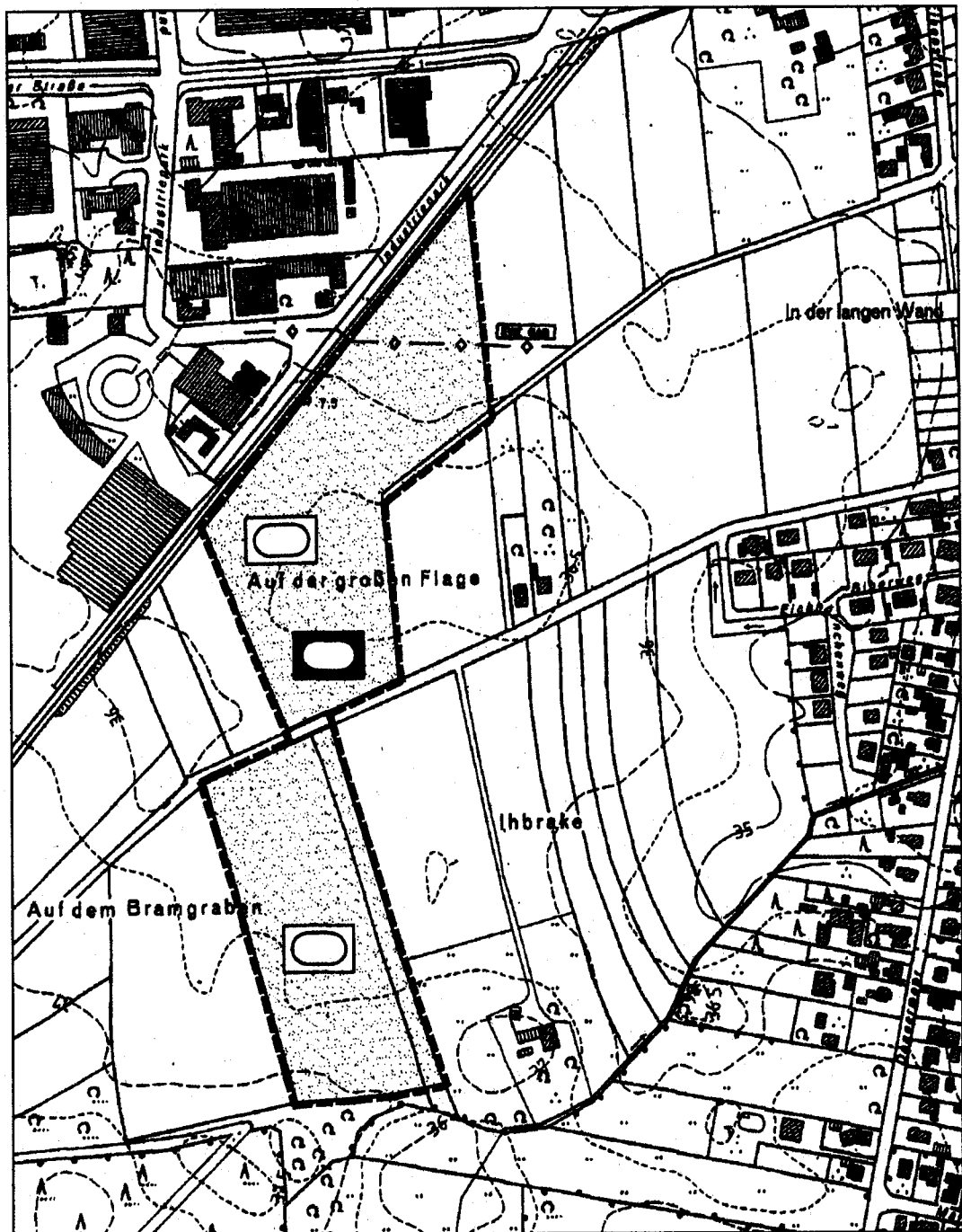
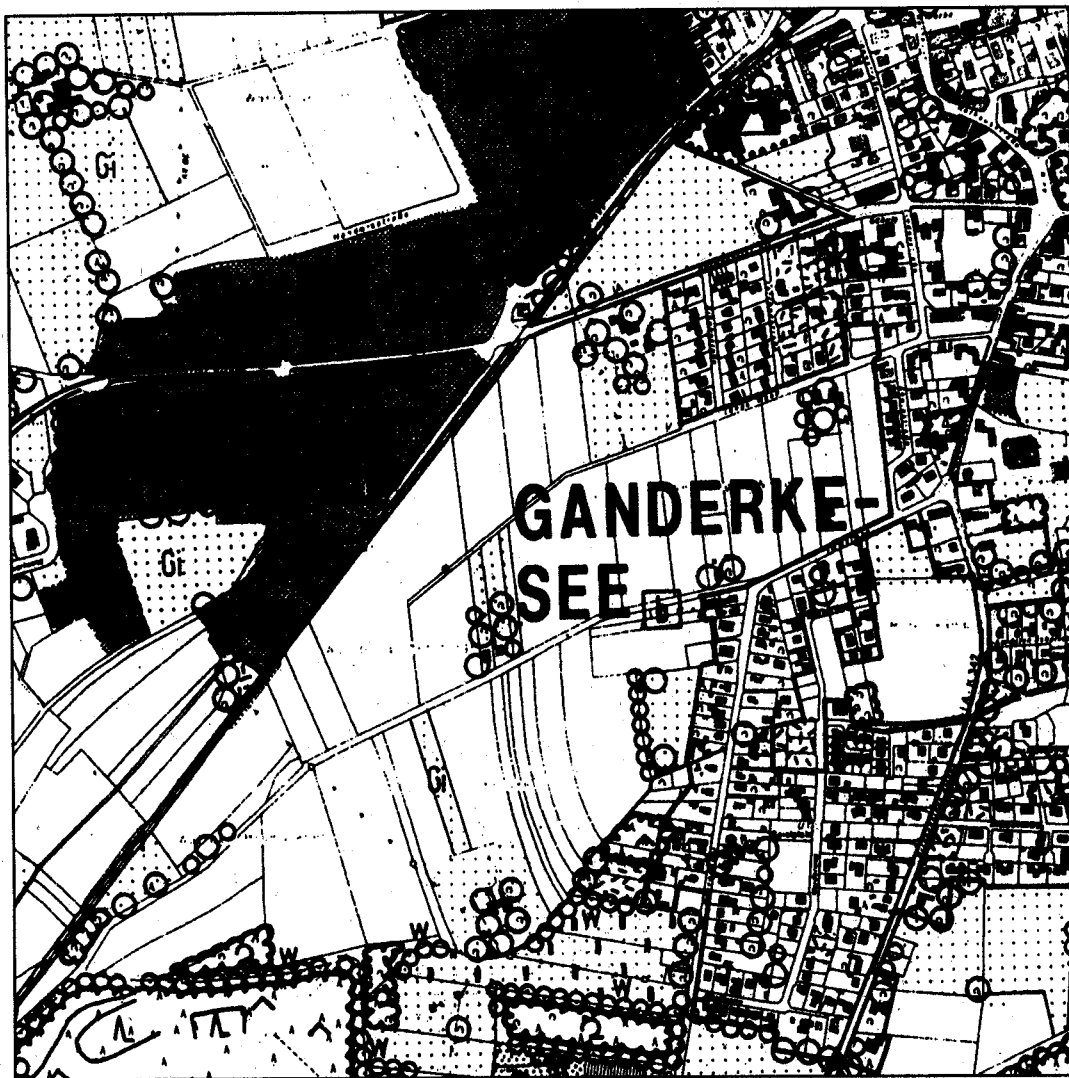


Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Ganderkesee (1993), Karte 2:  
Biotop- und Nutzungstypen. Maßstab 1 : 10.000.



#### 4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

##### 4.1 STANDORTWAHL

Die Gemeinde Ganderkesee hat zur Standortfindung für Sportstätten im Vorfeld der Bauleitplanung ein Gutachten erstellen lassen (Plankontor, Oldenburg, 1990). Es wurden in einem Radius von ca. 1,5 km um das Ortszentrum 23 potentielle Einzelstandorte auf ihre Eignung für die Errichtung bzw. Erweiterung von Sportstätten bewertet. Unter Berücksichtigung eines umfangreichen Kriterienkataloges (u.a. Flächengröße, Erreichbarkeit, Umweltverträglichkeit, Konflikte mit benachbarter Wohnnutzung bzw. mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung) trifft das Gutachten schließlich eine Empfehlung für 2 Standorte:

- Flächen im Südwesten des Ortes zwischen „Immerweg“ und Bundesbahn und
- Flächen im Nordwesten des Ortes nördlich bestehender Sportanlagen an der „Dürerstraße“ und südlich der L 887

In der Abwägung gibt die Gemeinde den Flächen am „Immerweg“ den Vorzug, da die Flächen im Nordwesten des Ortes vergleichsweise dichter an bestehender Wohnnutzung liegen und weiter vom Ortszentrum entfernt sind. Darüberhinaus ließen sich dort lediglich zwei weitere Spielfelder realisieren. Bei einem bestehenden Höhenunterschied von 6 m im Gelände wären hierfür allerdings erhebliche Erdbewegungen notwendig. Gleichzeitig wäre der Betrieb auf den beiden vorhandenen Sportplätzen, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung liegen, aufrecht zu erhalten. Außerdem hat sich der Grunderwerb als schwierig erwiesen.

Die Flächen am „Immerweg“ liegen nahe am Ortszentrum, bieten Raum für vier Spielfelder und sind bereits im Gemeindeeigentum. Allerdings befindet sich dieser Standort in der Nähe des Kompostwerkes des Landkreises Oldenburg (westlich der Bahn) von dem Geruchsimmissionen ausgehen können. Hierzu wurde ein Gutachten (INFA, Ahlen, 28.09.2000) erstellt und dazu eine schriftliche Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Landkreises Oldenburg (26.10.2000) eingeholt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Planungsgebiet nördlich und östlich des Kompostwerkes Belastungen auftreten, die über denen der unbelasteten Außenluft liegen. Eine erhebliche Belästigung (Gerüche) oder Gesundheitsgefährdung (Mikroorganismen) ist damit nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht verbunden. Belästigungen durch Gerüche und auch erhöhte Mikroorganismen-Konzentrationen sind im Planbereich jedoch nicht auszuschließen. Das Gesundheitsamt hat sich den Aussagen des Gutachtens angeschlossen und in einer vorgezogenen Beteiligung keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die Gemeinde entschließt sich daher für eine Entwicklung von Sportstätten am „Immerweg“.

##### 4.2 ZIELE UND ZWECKE IM EINZELNEN

Das Ziel dieser Planung ist die Entwicklung neuer zusammenhängender Sportflächen in günstiger Nähe zum Ortszentrum Ganderkesee. Gleichzeitig sollen Konflikte mit dem Wohnen, die durch Sport- und Freizeitlärm entstehen können, weitestgehend vermieden werden.

## 5. BISHERIGE NUTZUNG / PRÄHISTORISCHE NUTZUNG

Das Plangebiet ist landwirtschaftliche Nutzfläche und wird, abgesehen vom „Immerweg“, von Ackerland eingenommen. Im Westen und Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Nordwesten grenzt die Bahnlinie Delmenhorst-Hesepe an. Jenseits der Bahn liegen bestehende Gewerbegebiete und das Kompostwerk des Landkreises Oldenburg. Südwestlich des Geltungsbereiches beginnen in geringer Entfernung die Ausläufer des Waldgebietes „Bürsteler Fuhren“.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

## 6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Entsprechend der planerischen Zielsetzung werden nördlich und südlich des „Immerweges“ überwiegend öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen festgesetzt. Der „Immerweg“ als erschließende Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Flächen für Stellplätze werden im erforderlichen Umfang ebenfalls vorgesehen und zwar im Anschluss südlich und nördlich des Immerweges. Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt gegenüber den Grünflächen untergeordnet. Für den Sport dienende Gebäude wird eine überbaubare Fläche festgesetzt. Hier dürfen Gebäude in eingeschossiger Bauweise mit einer Gesamtgrundfläche von höchstens 600 m<sup>2</sup> errichtet werden. Diese Größenordnung orientiert sich am Bedarf der Sportnutzung, ohne das Orts- und Landschaftsbild durch die Errichtung unproportional großer Hallenbauten mehr als nötig zu belasten. Nebenanlagen auch in Form von Gebäuden (z.B. kleine Gerätehäuser o.ä.) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Eine Einschränkung erfolgt nicht.

Um das Plangebiet gegenüber der Umgebung einzugrünen, werden randständige Anpflanzstreifen für Gehölze festgesetzt. Diese werden an den exponierten Außenseiten im Westen, Norden und Osten um 3 m breite Maßnahmenflächen für neu anzulegende Wallhecken ergänzt. Die Gehölzstreifen erreichen so nördlich des „Immerweges“ entlang der Bahn eine Breite von 12 m und entlang der Westgrenze eine Breite von 15 m; dies dient auch dem vorsorglichen Immissionsschutz gegenüber dem westlich gelegenen Kompostwerk (vgl. Kap. 10). Im Nordosten ist ein Wallheckenzug von 3 m Breite vorgesehen. Südlich des „Immerweges“ sind auf der Westseite des Geltungsbereiches 6 m breite Gehölzstreifen vorgesehen. Um kleine Durchgänge zu ermöglichen, sind die Wallhecken an wenigen Stellen mit 5 m breiten Unterbrechungen versehen.

Um eine notwendige Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, wird vorgesehen an neu anzulegenden Wege und Einstellplätzen Laubbäume zu pflanzen.

Die vorhandene Gashochdruckleitung der EWE wird gemäß den Darstellungen der Leitungspläne des Versorgers in den Plan übernommen. Für sie wird außerdem in Abstimmung mit dem Leitungsträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit 8 m Breite zugunsten der EWE festgesetzt. Die randständigen Anpflanz- und Maßnahmenflächen sind dabei zum Schutz der Leitung ausgespart.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BauGB und BauNVO (1990)

1. Auf den überbaubaren Flächen sind nur Gebäude und Räume zulässig, die dem Sport dienen, wie Aufenthaltsräume für Sportler, Umkleide- und Sanitärräume, Abstellräume und technische Nebenräume.
2. Je 4 Kfz-Stellplätze und je angefangene 10 m Wegebau ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mind. ein Laubbaum anzupflanzen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:

Stiel-Eiche	(Quercus robur)	Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)	Winterlinde	(Tilia cordata)
Buche	(Fagus sylvatica)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hängebirke	(Betula pendula)	Salweide	(Salix caprea)

3. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten; innerhalb der Flächen ist die Anlage einer bis zu 1,75 m breiten Finbahn zulässig. Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

Stieleiche	(Quercus robur)	Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Salweide	(Salix caprea)
Flatterulme	(Ulmus laevis)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Zitterpappel	(Populus tremula)	Stechpalme	(Ilex aquifolium)
Hängebirke	(Betula pendula)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hasel	(Corylus avellana)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)	Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)
Holunder	(Sambucus nigra)	Zweiggriff. Weißdorn	(Crataegus laevi.)
Pfaffenhütchen	(Euonymus eur.)	Eingriff. Weißdorn	(Crataegus mono.)

4. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf ganzer Länge Wallhecken neu anzulegen. Die Wälle sind mit einer Fußbreite von 2,75 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Höhe von 1,20 m herzustellen. Zur Wallbepflanzung sind die unter Ziff. 3 genannten Arten möglich.
5. Jegliche Versiegelung ist im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig.



6. Mindestens 10 % der öffentlichen Verkehrsflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unversiegelt anzulegen.
7. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken im Geltungsbereich zu versickern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

**Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:**

zu 1.: Diese Festsetzung stellt klar, dass nur dem Sport dienende Gebäude errichtet werden sollen.

zu 2., 3. und 4.: Die Festsetzungen der Bepflanzungen dienen dazu, den Eingriff in die Natur zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

Die Festsetzung der Bepflanzungen dient auch als Ausgleich bzw. Ersatz für den Eingriff in den Naturhaushalt. Durch einheimische, standortgerechte Vegetation im Gebiet wird das Landschaftsbild belebt und werden neue Lebensräume für Kleinlebewesen geschaffen; sie sind darüber hinaus zur Eingrünung des Plangebietes und als Abschluss zur unbebauten Landschaft hin notwendig.

zu 5.: Um die Bepflanzung nicht durch zu nah heranrückende Versiegelung zu beeinträchtigen und den Wurzelraum zu schützen, wird eine Versiegelung in diesen Randzonen nicht zugelassen.

zu 6.: Diese Festsetzung dient der Begrenzung der Versiegelung auf den öffentlichen Verkehrsflächen und damit der Minimierung des Eingriffes in Boden und Wasserhaushalt.

zu 7.: Diese Festsetzung dient dazu die Vorflut nicht durch weitere Einleitungen zu belasten und dient der Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt.

## 7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt über den „Immerweg“, der den neuen Anforderungen entsprechend maßvoll (ggf. unter Anwendung geschwindigkeitsverringender Maßnahmen) ausgebaut wird. Der „Immerweg“ ist Sammelstraße auch für die an ihm gelegenen Wohngebiete und führt den Verkehr der östlich gelegenen K 342 zu. Entlang der Bahn besteht nach Nordosten ein Realverbandsweg zum Bahnübergang „Bergedorfer Straße“, der als Fuß- und Redwegeverbindung dienen soll. Eine Zufahrt für den Kfz-Verkehr über den Realverbandsweg ist wegen dessen Einmündung in die „Bergedorfer Straße“ in unmittelbarer Nähe zum Bahnübergang aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich. Die Erschließung erfolgt über den „Immerweg“, da sich eine alternative Zufahrt zur „Bergedorfer Straße“ aufgrund von Schwierigkeiten beim Grunderwerb auf absehbare Zeit nicht realisieren lässt. Dieser neue Erschließungsweg würde außerdem einen unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwand bedeuten. Das bestehende Verkehrsnetz ist geeignet, die Erschließung des Planungsgebietes zu übernehmen und gewährleistet auch die verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Energie (Strom und Gas) erfolgt durch die EWE oder ggf. durch entsprechende andere Leistungsanbieter. Rechtzeitig vor Baubeginn werden mit dem Leitungsträger die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

Eine Gashochdruckleitung der EWE quert das Plangebiet im Norden. Sie ist im Plan dargestellt. Für sie ist im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Oldenburg.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch entsprechende andere Leistungsanbieter. Rechtzeitig vor Baubeginn werden mit dem Leitungsträger die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

Die Versorgung mit Trinkwasser übernimmt der Oldenburgisch Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Gemeinde wird rechtzeitig vor Baubeginn mit dem OOWV die zur Verfügung stehenden Trassen und die Einzelheiten der Erschließungsmaßnahme sowie die Koordination mit anderen Leitungsträgern abstimmen. Im Ausbaustadium werden zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung entsprechende Entnahmestellen angelegt.

Das Schmutzwasser wird über eine neu zu bauende Druckleitung der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation im „Immerweg“ zugeführt und zur Kläranlage Delmenhorst geleitet. Dort sind genügend Freikapazitäten für das zusätzlich anfallende Schmutzwasser vorhanden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken selbst versickert.

## **9. NATUR UND LANDSCHAFT**

Grundlage der Erfassung von Natur und Landschaft sind der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 1994). Die Bewertung und Bilanzierung von Eingriff und Kompensation erfolgt in Anlehnung an das regional häufig verwendete „Osnabrücker Modell“ (Stand: November 1997).

### **9.1 BESTAND UND BEWERTUNG**

#### **9.1.1 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN**

Das Plangebiet liegt auf der Ganderkeseer Geest. Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist der Buchen-Eichenwald.

#### **9.1.2 BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN**

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt. Der „Immerweg“ ist ein mäßig ausgebauter Wirtschaftsweg ohne nennenswerte Saumstrukturen. Im Westen grenzt die Bahnlinie an, die nur von einem schmalen Streifen halbruderaler Gras- und Staudenvegetation begleitet wird. Sonst grenzen weitere Ackerflächen an. Hecken und Feldgehölze fehlen im Plangebiet.

#### **9.1.3 BODEN**

Laut digitaler Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (BÜK 50) herrscht im Plangebiet der Bodentyp des Podsol vor. Er ist typisch für die Lage auf der Geest. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Dünensand über Geschiebelehm. Bodenart ist Sand mit wechselnden Lehmanteilen im Unterboden. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (biotische Lebensraumfunktion, Regler- und Speicherfunktion, Filter- und Pufferfunktion) sind nicht bekannt. Ein besonderer Schutzbedarf des Schutzgutes Boden liegt jedoch nicht vor.

#### **9.1.4 WASSER**

Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Die Grundwasserneubildung (= der Anteil der Niederschläge, der infolge von Versickerung zum Grundwasser gelangt) liegt mit über 100 bis 200 mm/Jahr vergleichsweise niedrig (Geowissenschaftliche Karte 1 : 200.000, 1979). Die Gefährdung des Grundwassers wird aufgrund der Beschaffenheit der Grundwasserdeckschichten als gering angegeben. Ein besonderer Schutzbedarf des Schutzgutes Grundwasser liegt nicht vor.

#### **9.1.5 KLIMA, LUFT**

Ackerflächen dienen der Kaltluftentstehung in der Nacht. Beim Plangebiet handelt es sich um bislang unbebaute Freiflächen, die aufgrund der nächtlichen Kaltluftproduktion positive Auswirkungen auf das Kleinklima der angrenzenden Siedlungsgebiete hat. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Kompostwerk des Landkreises Oldenburg. Im Plangebiet kann es daher zu Geruchsbelästigungen kommen; auch können gegenüber der Außenluft erhöhte Keimimmissionen auftreten.

ten. Erhebliche Beeinträchtigungen für die geplante Sportnutzung sind dadurch allerdings nicht zu erwarten (vgl. Kap. 10). Ein besonderer Schutzbedarf des Schutzgutes Luft liegt nicht vor.

#### **9.1.6 LANDSCHAFTSBILD**

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung ist überwiegend geprägt durch die geringe Gliederung der strukturarmen Ackerflächen. Im Westen verläuft die Bahnlinie Delmenhorst–Hesepe, die von einer niedrigen Telegrafeneleitung begleitet wird und hinter der die vorhandene Gewerbebebauung zu erkennen ist. Ein besonderer Schutzbedarf des Schutzgutes Landschaftsbild liegt nicht vor.

#### **9.1.7 GESAMTBEWERTUNG**

Entsprechend des angewandten Kompensationsmodells zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Ackerflächen von geringer Bedeutung, da kein besonderer Schutzbedarf der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft oder Landschaftsbild vorliegt. Eine allgemeine Bedeutung besitzen sie als Wildäusungsflächen und als Lebensraum für sonstige Tiere der Feldflur. In der Bilanzierung werden sie daher mit einem Wertfaktor von 0,9 berücksichtigt. Eingeschlossen in diese Bewertung sind hierbei vorhandene landwirtschaftliche Wege und die gering ausgebildeten Saumstrukturen.

### **9.2 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT**

Der geplante Eingriff führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Im Einzelnen seien v.a. genannt:

- Beseitigung von Arten und Lebensgemeinschaften des Ackerlandes.
- Veränderungen der Lebensraumbedingungen für Bodenlebewesen.
- Bodenversiegelung.
- Bodenverdichtung im Bereich der Baustellen.
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelung.
- Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.

Der Eingriff wird dadurch minimiert, dass die mögliche Versiegelung begrenzt wird. Auf den überbaubaren Flächen wird die zulässige Grundfläche auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die höchstmögliche Versiegelung der Verkehrsflächen wird auf 90 % begrenzt. Weiterhin wird eine Begrünung der neu anzulegenden Wege festgesetzt; je 10 m Wegebau wird ein Laubbaum gepflanzt. Gleichzeitig wird eine Begrünung der festgesetzten Stellplätze festgesetzt; für je 4 Einstellplätze wird ein Laubbaum gepflanzt.

Eine weitere Minimierung des Eingriffes im Plangebiet ist nicht möglich.

### 9.3 KOMPENSATION

Eine planinterne Kompensation findet dadurch statt, dass entlang der Ränder des Planungsgebietes breite Anpflanzstreifen für standortheimische Gehölze festgesetzt werden. Diesen werden zur freien Landschaft hin neu anzulegende Wallhecken vorgelagert. Die Abmessungen der neu anzulegenden Wallhecken orientieren sich am historischen Wallheckentyp der Oldenburger Geest (vgl. SCHUPP & DAHL 1992, Wallhecken in Niedersachsen, Abb. 13) und sind als textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan wiedergegeben.

Der zu erwartende Eingriff in Natur- und Landschaft durch die gegenüber den Freiflächen deutlich untergeordnete zulässige Bebauung, wird durch diese grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes bereits ausgeglichen.

Wie der nachstehenden Eingriffs- und Kompensationberechnung zu entnehmen ist, entsteht im Planungsfall unter Verwendung des gewählten Kompensationsmodells nur ein unerheblicher Wertverlust gegenüber dem Bestand. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die für den Wegebau im Gebiet zu pflanzenden Bäume quantitativ nicht in die Berechnung einfließen. Bei anzunehmenden 25 m<sup>2</sup> Trauffläche einer Baumkrone tragen sie jedoch zu einer weiteren ökologischen Aufwertung im Plangebiet bei. Es entsteht daher kein externer Kompensationsbedarf.

**EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG**

**Gemeinde Ganderkesee**  
**Bebauungsplan Nr. 191**

**TOPOS**

b191komp1.xls/ganderke/HS6

29.01.02

<b>Bestand</b>		(Bewertung gem. Osnabrücker Modell 1997)		
Kürzel (Biotopkart.)	Fläche	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Größe m <sup>2</sup>	Wert in WE
A	Acker (incl. landw. Wegen, Säume etc.)	0,9	63.640	57.276
	Verkehrsfläche (Immerweg, +/- befestigt)	0,2	3.672	734
<b>Summe</b>			<b>67.312</b>	<b>58.010</b>

Der Flächenwert vor dem Eingriff beträgt: **58.010** Werteinheiten (WE)

**Planung**

Fläche	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Größe m <sup>2</sup>	Wert in WE
versiegelbare Fläche f. Sportanlagen	0	600	0
übrige Fläche f. Sportanlagen	0,8	3.001	2.401
Öffentl. Grünflächen: Sportanlagen	0,8	48.295	38.636
Anpflanzflächen für Laubgehölze	1,5	4.672	7.008
Maßnahmenflächen: Neuanlage Wallhecken	2,5	2.622	6.555
Stellplatzflächen, begrünt mit Bäumen	0,4	4.450	1.780
Öffentl. Verkehrsfläche, 10% unversiegelt	0,2	3.672	734
<b>Summe</b>		<b>67.312</b>	<b>57.114</b>

Der Flächenwert nach dem Eingriff beträgt: **57.114** Werteinheiten (WE)

Die Wertdifferenz Bestand minus Planung beträgt: **896** Werteinheiten (WE)

Diese Abweichung von 1,5 % des Bestandswertes ist unerheblich.

Zur internen Kompensation tragen weiterhin die neuzupflanzenden Bäume im Rahmen des Wegebau (gem. textlicher Festsetzung Nr. 2) bei, die in der obigen Bilanzierung nicht quantitativ berücksichtigt werden können.

**Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.**

**Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.**

## 10. UMWELTEINWIRKUNGEN

### 10.1 LUFTBELASTUNG

Westlich des Planungsgebietes liegt das Kompostwerk des Landkreises Oldenburg (westlich der Bahn) von dem Geruchsimmissionen ausgehen können.

Hierzu wurde ein Gutachten (INFA, Ahlen, 28.09.2000) erstellt und dazu eine schriftliche Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Landkreises Oldenburg (26.10.2000) eingeholt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Planungsgebiet nördlich und östlich des Kompostwerkes Belastungen auftreten, die über denen der unbelasteten Außenluft liegen. Eine erhebliche Belästigung (Gerüche) oder Gesundheitsgefährdung (Mikroorganismen) ist damit nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht verbunden. Belästigungen durch Gerüche und auch erhöhte Mikroorganismen-Konzentrationen sind im Planbereich jedoch nicht auszuschließen. Das Gesundheitsamt hat sich den Aussagen des Gutachtens angeschlossen und in einer vorgezogenen Beteiligung keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Zur vorbeugenden Minimierung von Immissionen wird das Plangebiet in Anlehnung an die Empfehlungen des o.g. Gutachtens nach Norden und Westen (Hauptwindrichtung) mit breiten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen versehen. Eine solche Bepflanzung erhöht die Turbulenzen in den unteren Luftschichten, was zu einer Verdünnung vorhandener Immissionen führt. Zudem besitzen solche Bepflanzungen die Eigenschaft, Geruchsstoffe aufzunehmen; damit wird auf der windabgewandten Seite der Bepflanzung die Immissionshäufigkeit verringert. Entlang der Westseite im Norden des Plangebietes und in Hauptwindrichtung zum Kompostwerk werden die Anpflanzungen in einer Breite von insgesamt 15 m festgesetzt. Parallel zur Bahn wird eine geringere Breite von insgesamt 12 m vorgesehen. Dies ist ausreichend, da die Pflanzung hier in der Hauptwindrichtung verläuft und eine eventuell mit Gerüchen beladene Luft diese Anpflanzung diagonal passieren muss.

Die Gemeinde hält daher eine zukünftige Sportnutzung der Freiflächen im Geltungsbereich für vertretbar.

### 10.2 LÄRMBELASTUNG DURCH DIE VORLIEGENDE PLANUNG

Östlich der geplanten Sportstätten befinden sich einzelne Wohnhäuser im Außenbereich. Nördlich des „Immerweg“ sind diese 90 m von den geplanten Sportplätzen entfernt; ein Wohnhaus südöstlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von 80 m. Weiter östlich liegt ein allgemeines Wohngebiet (WA) am Westrand von Ganderkesee (Bebauungsplan Nr. 138), dessen Wohnbebauung bis auf ca. 250 m an den Bereich der Sportplätze heranreicht. In den Industriegebieten (GI) nordwestlich der Bahnlinie ist potentiell gewerbliches Wohnen in einer Entfernung von ca. 40 m zum Plangebiet möglich.

Der Schutzanspruch der oben erwähnten Wohnnutzungen gegenüber Lärm aus der Sportplatznutzung und Lärm aus dem sportbedingten Verkehr wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Dazu wurde im Auftrag der Gemeinde Ganderke-



see ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Ing.-Büro Bonk, Maire & Hoppmann, Garbsen, Stand: 19.10.2001).

### 10.2.1 LÄRM AUS DER SPORTPLATZNUTZUNG

Entsprechend des Entwurfstandes (Oktober 2001) ist auf den geplanten Sportflächen die Errichtung von 4 Großspielfeldern (Fußballplätze) und 6 Kleinspielfeldern (z.B. für Volleyball, Basketball etc.) vorgesehen. Dazu kommen Leichtathletik-Anlagen (z.B. Sprung- und Laufbahnen, Wurfanlagen etc.) sowie ein Vereinsgebäude als untergeordneter Bestandteil der Sportanlage und ca. 88 Pkw-Stellplätze.

Eine Beurteilung des Sportlärms erfolgt auf Grundlage der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Die Verordnung nennt für verschiedene Baugebietstypen Immissionsrichtwerte für Sportlärm, die in Abhängigkeit von der Tageszeit außerhalb von Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Für die durch die vorliegende Planung betroffenen Wohnhäuser sind dies:

- In Gewerbegebieten (GE):

tags (außerhalb der Ruhezeiten)	65 dB(A)
tags (innerhalb der Ruhezeiten)	60 dB(A)
nachts	50 dB(A)

- In Misch- und Dorfgebieten (MI bzw. MD; gilt auch für Wohnen im Außenbereich):

tags (außerhalb der Ruhezeiten)	60 dB(A)
tags (innerhalb der Ruhezeiten)	55 dB(A)
nachts	45 dB(A)

- In allgemeinen Wohngebieten (WA)

tags (außerhalb der Ruhezeiten)	55 dB(A)
tags (innerhalb der Ruhezeiten)	50 dB(A)
nachts	40 dB(A)

Unter Berücksichtigung der Lärmcharakteristika der einzelnen o.g. Anlagentypen, der vom Sportverein angegebenen Nutzungszeiten und Nutzungsarten und des Abstandes der jeweiligen Anlagen zu den benachbarten Wohnhäusern ist für die Beurteilung der Sportlärmentwicklung aus gutachterlicher Sicht hauptsächlich der Betrieb der Spielfelder maßgeblich. Die Leichtathletik-Anlagen, die Parkplätze und das Vereinsgebäude leisten keinen nennenswerten Beitrag zum Gesamtlärm. Das Gutachten berechnet daher folgende vier schalltechnisch ungünstige Situationen:

- Situation I: Training werktags außerhalb der Ruhezeiten
- Situation II: Punktspiele werktags außerhalb der Ruhezeiten
- Situation III: Punktspiele werktags innerhalb der Ruhezeiten
- Situation IV: Punktspiele sonn- und feiertags außerhalb der Ruhezeiten

Dabei ist nach Angaben des Sportvereins im Falle von Fußballpunktspielen mit 30 Zuschauern und im Falle von Trainingsspielen mit 10 Zuschauern je Spiel zu rechnen. Für die Kleinspielfelder wird angenommen, dass sie innerhalb der Ruhezeiten

durchgehend und außerhalb der Ruhezeiten für die Hälfte der Beurteilungszeit genutzt werden.

Als Ergebnis der Berechnungen zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den benachbarten Wohnhäusern überall eingehalten werden. Für die nächstgelegenen Wohnhäuser in den benachbarten Gebieten bedeutet dies:

- In der schalltechnisch ungünstigsten Situation III (s.o.) liegt der Beurteilungsspiegel an der nächstgelegenen gewerblichen Wohnnutzung (Industriegebiet) nördlich der Bahnlinie bei 55,6 dB(A) und damit noch mehr als 4 dB(A) unterhalb des für Ruhezeiten geltenden Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) in Gewerbegebieten.
- In der schalltechnisch ungünstigsten Situation III (s.o.) liegt der Beurteilungsspiegel am nächstgelegenen Wohnhaus (Außenbereich) nördlich des „Immerweges“ bei 47,9 dB(A) und damit noch ca. 7 dB(A) unterhalb des für Ruhezeiten geltenden Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) in Misch- und Dorfgebieten.
- In der schalltechnisch ungünstigsten Situation III (s.o.) liegt der Beurteilungsspiegel am nächstgelegenen Wohnhaus (Außenbereich) südlich des „Immerweges“ bei 44,8 dB(A) und damit noch ca. 10 dB(A) unterhalb des für Ruhezeiten geltenden Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) in Misch- und Dorfgebieten.
- In der schalltechnisch ungünstigsten Situation III (s.o.) liegt der Beurteilungsspiegel am nächstgelegenen Wohnhaus (allgemeines Wohngebiet) am „Immerweg“ bei 43,4 dB(A) und damit mehr als 6 dB(A) unterhalb des für Ruhezeiten geltenden Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten.

Gegen eine Realisierung der vorliegenden Planung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Darüber hinaus besteht noch genügend Sicherheitsabstand, um z.B. eine Ausweitung des Sportbetriebes gegenüber den hier zugrunde gelegten Nutzungszeiten und Nutzungsarten oder den Betrieb einer angedachten Skateboardbahn im Plangebiet zu ermöglichen. Für derartige Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen sollte jedoch ein Einzelnachweis erbracht werden, dass der Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzung gegenüber Sportlärm gewahrt bleibt.

#### 10.2.2 LÄRM AUS DEM SPORTPLATZVERKEHR

Der „Immerweg“ dient als Erschließungsstraße für die geplanten Sportanlagen und soll den künftigen Anforderungen entsprechend ausgebaut werden. Nach Mitteilung des Sportvereins sind durch den Sportplatzverkehr ca. 20 Pkw-Bewegungen im Bereich des „Immerweges“ je Stunde tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) zu erwarten; dies entspricht 320 Bewegungen pro Tag. Für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) wird vom Verein kein Verkehr erwartet, jedoch werden im Gutachten aus Sicherheitsgründen 10 Pkw-Bewegungen je Stunde in Ansatz gebracht; dies entspricht 80 Pkw-Bewegungen pro Nacht. Für die Berechnungen der Emissionspegel wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angesetzt.

Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation im Bereich des „Immerweges“ erfolgt auf Grundlage der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Demnach gelten für die am „Immerweg“ gelegene, schutzwürdige Wohnnutzung gegenüber Verkehrslärm folgende Immissionsgrenzwerte:

- In Misch- und Dorfgebieten (MI bzw. MD; gilt auch für Wohnen im Außenbereich):

tags	64 dB(A)
nachts	54 dB(A)

- In allgemeinen Wohngebieten (WA):

tags	59 dB(A)
nachts	49 dB(A)

Unter Berücksichtigung der o.g. Verkehrsstärken ergibt sich an den am stärksten betroffenen Wohnhäusern am „Immerweg“ ein Beurteilungspegel von rund 47 dB(A) tags und rund 44 dB(A) nachts. Damit wird der maßgebliche Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts um 5 dB(A) unterschritten. Der Tagwert von 59 dB(A) wird sogar um 12 dB(A) unterschritten. Der Beurteilungspegel aus der Parkplatznutzung beträgt am nächstgelegenen Wohnhaus (Außenbereich) nördlich des „Immerweges“ für die ungünstigste Nachstunde ca. 35 dB(A).

Damit ist mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV bei Realisierung der Planung nicht zu rechnen. Die angrenzende Wohnnutzung wird durch den Sportplatzverkehr nicht unzumutbar belastet.

Bei der somit absehbaren Unterschreitung der Grenzwerte ist auch das Zusammenwirken mit dem Lärm der Bahnlinie unproblematisch.

Weitere wesentliche negative Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten.

## 11. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf die Plandarstellung)

### Bestand:

Fläche für die Landwirtschaft	63.640 m <sup>2</sup>
Straßenfläche	3.672 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>67.312 m<sup>2</sup></b>

### Planung:

Öffentl. Grünfläche: Sportanlagen	48.295 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche für Sportanlagen	3.601 m <sup>2</sup>
Anpflanzflächen	4.672 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen	2.622 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen	4.450 m <sup>2</sup>
Öffentl. Verkehrsfläche	3.672 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>67.312 m<sup>2</sup></b>