

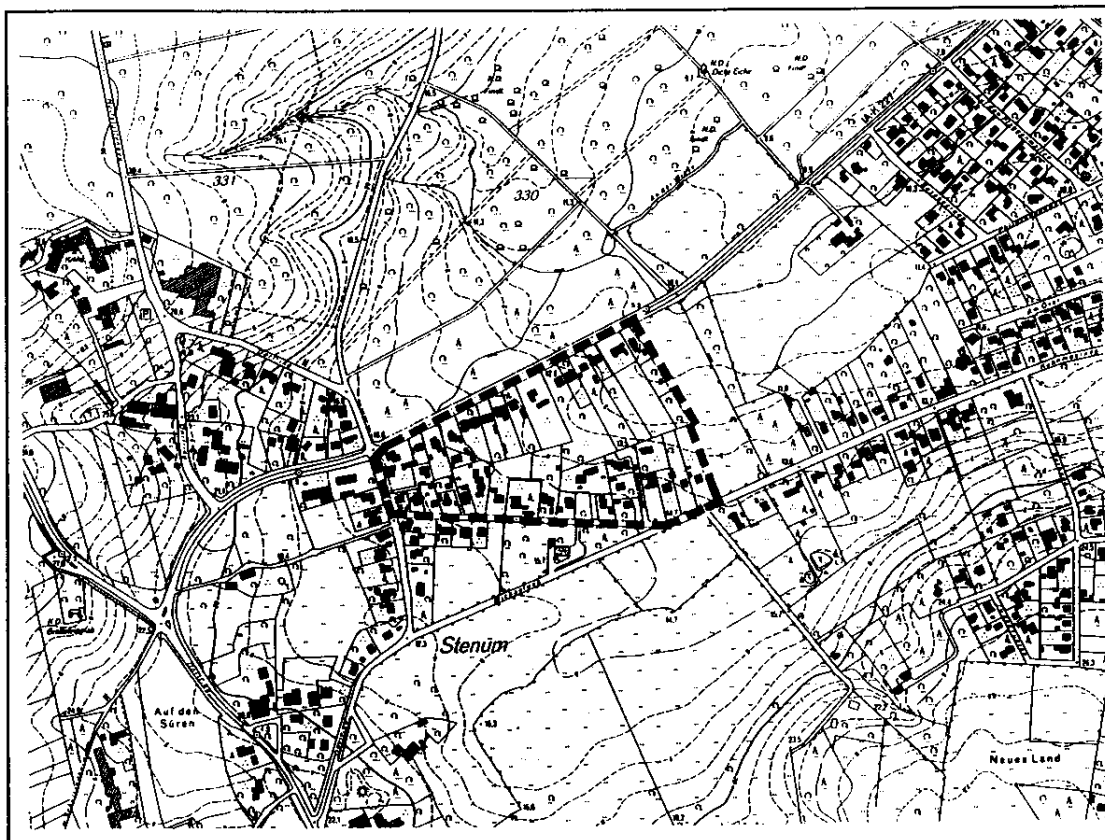
GEMEINDE GANDERKESEE

ORIGINAL

## Satzung Nr. 19 - Stenum

über die Festlegung der Grenzen eines Teils  
eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan  
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Anlass und allgemeine Ziele der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes	3
3	Planungsvorgaben	3
3.1	Regionalplanung	3
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungspläne und Satzungen	5
3.4	Landschaftsrahmenplan	5
3.5	Landschaftsplan	5
3.6	Sonstige Planungen	6
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	7
4.1	Art und Maß der Nutzung	7
4.2	Verkehrsanbindung	7
4.3	Ortsbild und Gestaltung	7
4.4	Natur und Landschaft	8
4.5	Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	11
4.6	Altlasten	11
5	Inhalte und Auswirkungen der Planung	11
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
5.2	Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.3	Natur und Landschaft, Ausgleich	12
5.4	Verkehrerschließung	14
5.5	Ver- und Entsorgung	14
5.6	Folgemaßnahmen und Kosten, Flächenübersicht	15
6	Hinweise	15
7	Verfahrensvermerke	15

Bearbeitungsstand: 20.12.1999

## 1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG

Das Gebiet zwischen dem Kehnmoorweg und der Bahnhofstraße in der Bauerschaft Stenum der Gemeinde Ganderkesee hat sich aus einer ursprünglich vorhandenen, landwirtschaftlich geprägten Streubesiedelung in der Zeit nach dem II. Weltkrieg zu einem heute durch die Wohnnutzung geprägten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickelt. Die noch heute überwiegend aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken und die gute Durchgrünung des Gebietes sind die wesentlichen Faktoren für seine hohe Attraktivität als Wohnquartier.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit wirksamen Fassung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, gleichwohl ist es zum überwiegenden Teil als "im Zusammenhang bebaut" im Sinne des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) anzusprechen. In den zurückliegenden Jahren ist - auf der Grundlage des § 34 BauGB - eine weitgehend geschlossene Bebauung entlang der das Gebiet begrenzenden Straßen entstanden, in Einzelfällen wurden auch bereits Wohnhäuser auf den rückwärtigen Grundstücksteilen genehmigt und errichtet. Damit wurde eine Bebauung des inneren Bereiches des Gebietes eingeleitet.

Die Gemeinde Ganderkesee sieht sich durch diese Entwicklung und durch den Wunsch einer Vielzahl von Grundstückseigentümern im Gebiet nunmehr veranlaßt, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes für die Zukunft zu regeln, um insbesondere den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege - aber auch den Belangen der geordneten Weiterentwicklung der Bebauung und der Sicherung der Wohnqualität gerecht zu werden. Daher wird für das Gebiet zwischen Kehnmoorweg und Bahnhofstraße eine Satzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt.

## 2 LAGE UND ABGRENZUNG DES SATZUNGSGBIETES

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung Nr. 19 - Stenum umfaßt einen Teil des Gebietes zwischen dem Kehnmoorweg und der Bahnhofstraße in der Bauerschaft Stenum der Gemeinde Ganderkesee. Im Westen wird er durch den Dorfring begrenzt, im Osten durch das Flurstück Nr. 26 der Flur 12, Gemarkung Ganderkesee, das selbst nicht in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung Nr. 19 ist aus dem Kartenausschnitt auf der Titelseite der vorliegenden Begründung zu ersehen.

## 3 PLANUNGSVORGABEN

An dieser Stelle sollen die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt werden die bei der Aufstellung der Satzung Nr. 19 zu berücksichtigen sind.

### 3.1 Regionalplanung

Im folgenden werden die auf die Gemeinde Ganderkesee bezogenen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreises Oldenburg von 1996 vorgestellt, soweit sie im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung Nr. 19 – Stenum von Bedeutung sind.

Die Gemeinde Ganderkesee gehört in ihrer Gesamtheit zum Ordnungsraum Bremen. Im Gebiet der Gemeinde gibt es nach dem RROP drei Grundzentren, nämlich Ganderkesee, Heide und Bookholzberg. Allen drei Grundzentren sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen. Die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ ist den Grundzentren Ganderkesee und Bookholzberg sowie dem Bereich Buschhagen/Hoykenkamp (außerhalb eines Grundzentrums) zugewiesen. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung Nr. 19 ist keinem der hier genannten Bereiche eindeutig zuzurechnen. (vgl.: RROP, zeichner. Darst.)

„Die Gemeinden des Landkreises Oldenburg innerhalb des Ordnungsraumes sind so weiterzuentwickeln, daß sie auch künftig ihre Entlastungsfunktionen für die benachbarten Oberzentren (...) erfüllen können.“ (RROP, beschr. Darst., S. 7)

„Die vorhandene Siedlungsstruktur im Landkreis Oldenburg ist zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. (...) Neben der Schaffung neuer Siedlungsflächen kommt der innerörtlichen Verdichtung auch unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Erschließung besondere Bedeutung zu.“ (RROP, beschr. Darst., S. 8)

„Neben der Schaffung neuer Baugebiete sollten insbesondere alle Möglichkeiten der „Innenentwicklung“ genutzt werden. Zum einen kann dadurch dem Leitsatz des Baugesetzbuches „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ entsprochen werden, zum anderen verringert sich der Aufwand für die Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung; letztlich können damit auch Kosten reduziert werden.“ (RROP, beschr. Darst., S. 10)

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung Nr. 19 enthält das RROP keine näheren Darstellungen. Im Norden – jenseits der Bahnhofstraße – grenzt mit dem Stenum Wald ein Gebiet an, das als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, als Vorsorgegebiet für Erholung und als Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft dargestellt ist. Im Süden – jenseits des Michaelweges – ist ein Bereich als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt.

„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. (...). Es sind geeignete Pflege- und Entwicklungskonzepte zu erstellen und entsprechende Maßnahmen durchzuführen, um diese Gebiete zu erhalten und zu verbessern.“ (RROP, beschr. Darst., S. 26)

„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 möglichst vor Beeinträchtigungen zu schützen und, sofern aktuelle oder zukünftige Gefährdungen dies notwendig erscheinen lassen, durch effektive, dem Schutzzweck entsprechende Landschaftsschutzgebietsverordnungen zu sichern. Die Vorsorgegebiete sind dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu entwickeln.“ (RROP, beschr. Darst., S. 26)

„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. Soweit nicht vorhandene Nutzungen oder Beeinträchtigungen entgegenstehen wurden alle übrigen Flächen innerhalb des Naturparks Wildeshauser Geest sowie weitere geeignete Flächen im Kreisgebiet, die außerhalb des Naturparks liegen, als Vorsorgegebiete für Erholung festgelegt.“ (RROP, beschr. Darst., S. 134)

„Für ökologisch wertvolle Feuchtstandorte ist das bestehende Bodenfeuchteregime zu erhalten und in seiner weiteren Entwicklung zu fördern. Meliorationsmaßnahmen (Dränung und dergleichen) sind für diese Standorte auszuschließen.“ (RROP, beschr. Darst., S. 39)

„Grund- und stauwasserbeeinflusste Feuchtstandorte erfüllen im Naturhaushalt wichtige ökologische Funktionen. Sie sind oft Lebensraum und Lebensgrundlage seltener und meist spezialisierter Tier- und Pflanzenarten. Zudem erfüllen diese Standorte wichtige regulative Funktionen im Gebietswasserhaushalt. Veränderungen im Bodenwasserhaushalt, zum Beispiel Entwässerung, Umbruch und weitere Maßnahmen bewirken auch immer eine Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen dieser Standorte. Maßnahmen zur Veränderung des Bodenwasserhaushaltes sollten daher weitgehend vermieden werden.“ (RROP, beschr. Darst., S. 42)

Aus diesen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1996 geht hervor, daß die Aufstellung der Satzung Nr. 19 – Stenum im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung erfolgt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit wirksamen Fassung ist der gesamte Geltungsbereich der Satzung Nr. 19 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bahnhofstraße (Kreisstraße 227) ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt. Der Bereich der katholischen Kirche St. Michael an der Südseite des Kehnmoorweges ist - entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung - als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche" dargestellt. Weiter südlich, jenseits des Michaelweges, und ebenso nördlich, jenseits der Bahnhofstraße, sind Landschaftsschutzgebiete im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Einen Bebauungsplan oder eine ältere Satzung gibt es für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung Nr. 19 – Stenum bislang nicht.

### 3.4 Landschaftsrahmenplan

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung Nr. 19 – Stenum sind im Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Oldenburg in der Karte 10 (Arten und Lebensgemeinschaften) als „sonstiges Wirtschaftsgrünland“ gekennzeichnet. In der Karte 12 (Ziele und Maßnahmen) sind sie als Bereich gekennzeichnet, für den „Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft“ zu stellen sind. Außerdem werden sie in der Kartendarstellung durch eine „Entwicklungssachse für den Biotopverbund“ gekreuzt. (vgl.: LRP, Karten 10 und 12)

„Über den naturschutzrechtlich definierten Flächenschutz (...) hinaus sollen Verbundachsen für eine langfristige Sicherung notwendiger Austauschprozesse zwischen den geschützten Biotopen entwickelt werden.“ (LRP, Text, S. 268)

Im Zusammenhang mit der dargestellten Entwicklungssachse enthält der LRP als Zielsetzung die Entwicklung und Optimierung von Grünland und Heckenarealen durch:

- Schaffung feuchter, extensiv bewirtschafteter Grünlandbereiche,
- Pflege und Entwicklung von Saum- und Trittsteinbiotopen aus im Naturraum heimischen Gebüschformationen,
- Neuanpflanzung von Einzelbäumen und Hecken,
- Pflege und Entwicklung breiter Gehölzsäume durch Förderung der Zonierungen, die durch Sukzession entstehen. (vgl.: LRP, Text, S. 273)

Die Aufstellung der Satzung Nr. 19 – Stenum betrifft also einen Bereich, der nach dem Landschaftsrahmenplan in keiner Hinsicht als für Natur und Landschaft besonders bedeutsam eingestuft ist. Die vorgesehene Entwicklungssachse wird durch die vorgesehene, zusätzliche Bebauung nicht verhindert, zumal der innere Bereich des Satzungsgebietes von Bebauung freigehalten werden soll.

### 3.5 Landschaftsplan

In der Karte 1 des Landschaftsplanes (LP) der Gemeinde Ganderkesee ist der räumliche Geltungsbereich der Satzung Nr. 19 – Stenum der Landschaftseinheit „Siedlung“ zugeordnet. In Siedlungen sind die natürlichen Standortverhältnisse nicht mehr gegeben; die Böden sind durch Versiegelung, Aufschüttung und Abtrag oft stark verändert und auch der Wasserhaushalt ist durch Grundwasserabsenkung, Versiegelung und ähnliches stark verändert. (vgl.: LP, Karte 1 „Landschaftseinheiten“)

Die bei der Aufstellung des Landschaftsplanes durchgeführte Biotoptypenkartierung hat für den Bereich der Satzung Nr. 19 ergeben, daß hier überwiegend Grünland – zum Teil auch Ruderalfluren – und ein ausgeprägter Baum- und Gehölzbestand vorhanden ist. (vgl.: LP, Karte 2 „Biotoptypen“)

Die im Landschaftsplan formulierten Ziele für die Landschaftsentwicklung (vgl. LP, Karte 7) richten sich auf die Sicherung landschaftstypischer Ortsstrukturen, für den Bereich Stenum sind unter der Kennziffer S 8 folgende Ziele formuliert:

„Der Ortsteil Stenum südlich an das Stenum Holz angrenzend ist noch stark landwirtschaftlich geprägt. Die Höfe und Einfamilienhausgebiete sind sehr gut in die umliegende Landschaft eingebunden. Der Anteil an wertvollen alten Bäumen und Gehölzbeständen ist hoch. Die Ortsrandsituationen sind in allen Bereichen hochwertig, zum Teil wird der Ort noch durch alte Streuobstbestände begrenzt. Bezüglich Ortsgestalt und Einbindung in die Landschaft ist Stenum eines der besten Beispiele im gesamten Planraum. Vordringlich ist der Erhalt dieser wertvollen Strukturen.“ (LP, Text, S. 136)

„Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (auszugsweise zitiert)

- Erhalt Grabensystem 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- / Straßenränder)
- Erhalt von Gärten mit naturnahen Strukturen
- Erhalt von Ruderalfluren
- Naturbetonte Pflege von Gärten / Grünflächen / Saumbiotopen / Ruderalfluren
- Verzicht auf Einsatz von Pestiziden und Torf
- Sicherung / Entwicklung Biotopverbund incl. Abbau tierökologischer Barrieren

Anforderungen an Nutzungen (auszugsweise zitiert)

- Verwendung umweltfreundlicher Bau- und Betriebsstoffe
- Schutz von Vegetation, Boden und Wasser bei Neu- bzw. Ausbau von Gebäuden
- Abbau von Belastungen des Wasserhaushalts.“ (LP, Text, S. 136 f.)

„Der Handlungsschwerpunkt liegt bei der Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Landschaftsteile von Bebauung und der Entwicklung umweltfreundlicher Siedlungsstrukturen und –nutzungen. Die Begrenzung der Bodenversiegelung (flächensparende Bauweisen „Gärten und Grünflächen statt Asphalthöfe“) ist hierfür besonders wichtig. (...). Die Zahl naturnaher bzw. naturbetonter Ökosystembestände ist im Siedlungsbereich vorrangig zu erhöhen durch vielgestaltige Laubholzbestände (kleinere Waldflächen, Hecken, Gebüsche, Obstwiesen, Alleen u.ä.), blütenreiche Stauden- und Ruderalfluren, Fassaden- und Dachbegrünung, Wiesen (extensiv gepflegt) und naturnahe Stillgewässer. Räumliche Schwerpunkte für die Umsetzung des Handlungskonzeptes sind die zahlreichen Privatgärten und öffentliche Grünflächen einschließlich der Freianlagen an öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Sportanlagen u.ä.).“ (LP, Text, S. 128)

Die dargelegten Entwicklungsziele des Landschaftsplans werden bei der Aufstellung der Satzung Nr. 19 – Stenum weitestgehend berücksichtigt, weil insbesondere der Erhalt der im Satzungsgebiet vorhandenen, schützenswerten Strukturen vorgesehen ist.

### 3.6 Sonstige Planungen

Weitere Planungen und Vorhaben, die bei Erlass der Satzung Nr. 19 - Stenum zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor. Der Landkreis Oldenburg als Untere Naturschutzbehörde hat allerdings mitgeteilt, daß im Geltungsbereich der Satzung ein gemäß § 28a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) geschützter Biotop vorhanden ist. Dieser wird in die Planzeichnung der Satzung nachrichtlich übernommen.

## 4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der im räumlichen Geltungsbereich der Satzung Nr. 19 – Stenum durchgeführten, örtlichen Bestandsaufnahmen dargestellt und bewertet. Die daraus folgenden planerischen Konsequenzen und Satzungsinhalte werden dann im anschließenden 5. Kapitel im einzelnen dargelegt und begründet.

### 4.1 Art und Maß der Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung Nr. 19 werden - zumindest entlang der Bahnhofstraße, des Dorfringes, des Kehnmoorweges und der Straße Im Wiesengrund – nahezu ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die einzige Ausnahme stellt ein Versicherungsbüro (Bahnhofstraße 121) dar. Einzelne, ehemals landwirtschaftliche Gebäude dienen heute ebenfalls dem Wohnen oder sind zu Garagen und Schuppen umgenutzt. Aktive landwirtschaftliche Betriebe gibt es im Satzungsgebiet nicht mehr. Die rückwärtigen Flächen der zumeist großen Grundstücke hingegen liegen teilweise seit Jahren brach oder werden landwirtschaftlich (als Grünland) genutzt. Andere Teile wiederum sind Nutz- oder Ziergärten, die den vorhandenen Wohnhäusern zugeordnet sind. In einigen Fällen sind bereits Wohnhäuser in den inneren Bereich des Gebietes vorgerückt, insbesondere im Süden und im Westen des Satzungsgebietes.

Im Norden, jenseits der Bahnhofstraße, grenzt der Stenum Wald an das Satzungsgebiet an, im Osten und Südosten sind es landwirtschaftliche Nutzflächen, und zwar überwiegend Dauergrünlandflächen. Im Westen und Südwesten schließt eine ähnlich strukturierte Bebauung an das Satzungsgebiet an, dort gibt es auch noch einzelne landwirtschaftliche Betriebe zwischen den später hinzugekommenen Wohnhäusern. Südlich des Kehnmoorweges befinden sich außerdem die katholische Kirche St. Michael und ein einzelnes Wohnhaus.

### 4.2 Verkehrsanbindung

Die äußere Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt durch die Bahnhofstraße und die Straße Steenhafer Berg (Kreisstraße 227) von Delmenhorst über Stenum nach Schierbrok, sowie durch die Straße Am Hünengrab (Kreisstraße 335) von Stenum nach Bookholzberg. über die Kreisstraße 227 besteht auch die Anbindung zum Hauptort der Gemeinde Ganderkesee und zur Autobahn A 28, Anschlußstelle Ganderkesee-Ost in Urneburg.

Die einzelnen Grundstücke im Satzungsgebiet werden durch die Bahnhofstraße, den Kehnmoorweg, den Dorfring und die Straße Im Wiesengrund erschlossen. Die Bahnhofstraße besitzt einen kombinierten Geh- und Radweg an der Südseite, die Straße Im Wiesengrund ist als Mischfläche mit Betonsteinpflaster ausgebaut. Dorfring und Kehnmoorweg weisen demgegenüber keinen staubfreien Belag auf, sie werden durch regelmäßiges Aufbringen von Schotter instandgehalten und besitzen neben der Fahrbahn noch offene Straßengräben.

Eine Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr besteht durch mehrere VBN-Buslinien, die den Nordteil der Gemeinde Ganderkesee bedienen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich bei im Bereich der Kreuzung Bahnhofstraße / Dorfring an der nordwestlichen Ecke des Satzungsgebietes. Fahrtmöglichkeiten bestehen insbesondere nach Bookholzberg, nach Ganderkesee (Hauptort der Gemeinde) und nach Delmenhorst. Die nächste Bahnstation ist der Haltepunkt Schierbrok an der Bundesbahnstrecke Delmenhorst – Oldenburg, der im Nahverkehr bedient wird.

### 4.3 Ortsbild und Gestaltung

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Satzungsgebietes wird bestimmt durch die lockere, teilweise regellose Anordnung freistehender Einfamilienhäuser auf zumeist großen Grundstücken. Entlang des Kehnmoorweges kommen ein sehr schöner Bestand an älteren, erhaltenswerten Laubbäumen, die teilweise noch gut erhaltenen Wallhecken entlang der Straße und die begrünten Straßenseitenräume und offenen Straßengräben dazu. Einheitliche Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Häuser sind jedoch nicht festzustellen, es herrscht vielmehr eine große Vielfalt an Baustilen und Baumaterialien vor. Not-

wendig erscheint insbesondere die Erhaltung des Baum-, Wallhecken- und Gewässerbestandes sowie die Sicherung der aufgelockerten Baustruktur, um das charakteristische Ortsbild langfristig zu bewahren.

#### 4.4 Natur und Landschaft

Der heutige Zustand von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet ist noch deutlich durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung und durch die Entstehungsgeschichte des Gebietes geprägt. Die Bebauung orientiert sich noch weitgehend entlang der umgebenden Straßen, im Innern des Gebietes gibt es noch recht große Freiflächen, die durchweg als Wiese oder Weide genutzt werden.

Die Gestaltung der Hausgrundstücke orientiert sich weitgehend an den üblichen Leitbildern vorstädtischer Gartengestaltung, weitläufige Zierrasenflächen (vor allem in den rückwärtigen Grundstücksbereichen), Gehölzpflanzungen mit teilweise hohen Anteilen an standortfremden Nadelgehölzen und großzügig versiegelte Autozufahrten herrschen vor. Aber auch die Bewirtschaftung von Nutzgärten (Gemüsegärten) spielt im Satzungsgebiet noch eine erhebliche Rolle. Die vom Menschen intensiv beeinflussten Gartenbereiche erstrecken sich unterschiedlich weit in das Innere des Gebietes hinein, insbesondere in der Westhälfte gibt es nahezu keine naturnah erhaltenen Flächen mehr, die Zier- und Nutzgärten nehmen dort die gesamten Freiflächen auf den Grundstücken ein.

Erfreulicherweise sind aber in großen Teilen des Satzungsgebietes auch noch die alten, als Einfriedung dienenden Wallhecken mit parallel verlaufenden Gräben und mit einem wertvollen Baum- und Gehölzbestand erhalten geblieben. Die Gräben übernehmen bis heute die Oberflächenentwässerung für weite Teile des Gebietes. Sie bestimmen darüber hinaus auch die Standortverhältnisse im Innenbereich des Satzungsgebietes, der als Feuchtgrünlandbereich anzusprechen ist. Diese Grünlandflächen unterliegen zum Teil der landwirtschaftlichen Nutzung (mesophiles Grünland und Extensivgrünland) zum Teil liegen sie seit Jahren brach und sind der Eigenentwicklung überlassen.

Der vorhandene Bestand an Bäumen, Gräben und Wallhecken wurde im Zuge der Bestandsaufnahme überprüft und aufgemessen. Darüber hinaus fanden im September 1991 und im Mai 1998 Begehungen des Satzungsgebietes durch eine Diplom-Biologin statt. Die Ergebnisse der 1991 durchgeführten Vegetationsaufnahmen werden im folgenden dargestellt, zur Orientierung ist im Anhang dieser Begründung eine Lageskizze mit Kennzeichnungen der einzelnen Untersuchungsbereiche beigeheftet:

##### **Ergebnisse der Vegetationsaufnahmen (1991):**

Die abwechslungsreiche Feuchtwiese (A) gehört zur Ordnung Molinietalia (Feuchtwiesen), sehr wahrscheinlich zum Verband *Calthion palustris* (Sumpfdotterblumen-Wiesen). *Carex*-Arten ließen sich aufgrund der Jahreszeit nicht mehr bestimmen.

Die Feuchtwiese ist zum Teil hochstaudenreich, zum Teil enthält sie *Phragmitetalia* (Röhricht und Großseggen-Sumpf) -Abschnitte wie *Eleocharis palustris* (Sumpfbinsen)-Reinbestände und *Glycerietum fluitantis* (Flutschwaden-Röhricht).

Sie besitzt verschiedene *Cyperaceae* (Sauergräser), zum Teil im Reinbestand und flächendeckend. Bei Bestimmung im Sommer könnten hier möglicherweise seltene Röhricht- und/oder Feuchtwiesengesellschaften festgestellt werden, eventuell auch *Bidentetalia*-Fragmente (Zweizahn-Ufersaum-Fragment).

Die benachbarte Wiese (B) ist eine feuchte *Arrhenatheretalia* (gedüngte Fettwiesen und Weiden)- Ausprägung. Sie besteht zu einem großen Teil aus *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanzgras), der die Feuchtwiesenarten (Arten wie Wiese A) etwas verdrängt.

##### **Gehölze:**

*Alnus spec.*

(Erle)

*Alnus glutinosa*

(Schwarzerle)

*Sambucus nigra*

(Schwarzer Holunder)

**Molinio-Arrhenatheretea (untergeordnet: Molinietalia und Arrhenatheretalia):**

Trifolium pratense	(Rot - Klee)
Trifolium repens	(Weiß - Klee)
Cerastium holosteoides	(Gemeines Hornkraut)
Ranunculus acris	(Scharfer Hahnenfuß)
Holcus lanatus	(Wolliges Honiggras)
Plantago lanceolata	(Spitz - Wegerich)
Brunella vulgaris	(Kleine Brunelle)
Juncus articulatus	(Glanzfrüchtige Binse)
Juncus acutiflorus	(Spitzblütige Binse)
Lotus uliginosus	(Sumpfhornklee)
Lythrum salicaria	(Blutweiderich)
Myosotis palustris	(Sumpf - Vergißmeinnicht)
Cirsium palustre	(Sumpf - Kratzdistel)
Juncus effusus	(Flutterbinse)
Equisetum palustre	(Sumpfschachtelhalm)

**Phragmitetea (Röhrichte und Großseggensümpfe):**

Eleocharis palustris	(Gemeine Sumpfbirse)
Polygonum amphibium	(Wasser - Knöterich)
Glyceria fluitans	(Flutender Wasserschwaden)
Galium palustre	(Sumpf - Labkraut)
Lycopus europaeus	(Ufer - Wolfstrapp)

**Bidentetea (Zweizahn - Ufersäume):**

Polygonum hydropiper	(Wasserpfeffer)
Carex spec. (mehrere verschiedene Arten, gehörend zu einer der drei obengenannten Klassen)	
Cyperaceae	(Sauergräser)

**Andere Klassen:**

Dryopteris filix-mas.	(Männlicher Wurmfarne)
Dryopteris dilatata	(Breitblättriger Wurmfarne)
Galeopsis tetrahit	(Gemeiner Holzzahn)
Aegopodium podagraria	(Giersch)
Urtica dioica	(Große Brennnessel)
Erigeron annuus	(Einjähriges Berufkraut)
Impatiens noli-tangere	(Rühr mich nicht an)
Hypericum perforatum	(Echtes Johanniskraut)
Convolvulus sepium	(Zaun-Winde)
Solanum dulcamara	(Bittersüßer Nachtschatten)

Im Jahre 1995 hat der Landkreis Oldenburg als Untere Naturschutzbehörde den betreffenden Grundstückseigentümern mitgeteilt, daß sich im inneren Bereich des Satzungsgebietes ein nach § 28a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) besonders geschützter Biotop befindet.

**Ergebnisse der Vegetationsaufnahmen (1998):**

Weil seit der ersten Bestandsaufnahme bereits sieben Jahre verstrichen sind, wurde im Jahre 1998 eine erneute Begehung vorgenommen, auch um vor Ort die zwischenzeitliche Entwicklung des § 28a-Biotops zu überprüfen. Dabei wurde folgendes festgestellt:

Das Untersuchungsgebiet wird von der Einzelhausbebauung mit Ziergärten am Kehnmoorweg und an der Bahnhofstraße sowie von Grünlandflächen umgeben. Die Grünlandflächen waren zum Untersuchungszeitpunkt (Mai 1998) gemäht, so daß über deren Ausprägung keine stichhaltigen Aussagen gemacht werden können.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich insgesamt um einen „seggen-, binsen- und hochstaudenreichen Sumpf“, bei dem unterschiedliche Sauergräser und Hochstauden mehrere artenarme Domi-

nanzbestände ausbilden. Diese sind eingebettet in Bestände aus *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz) (2, siehe Karte), die zum Teil auf den Biotoptyp „seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Naßwiese“ hinweisen. Randlich sind diese Bestände neben feuchtezeigenden Arten durch das vermehrte Vorkommen von Stör- und Entwässerungszeigern wie *Calystegia sepium* (Zaunwinde), *Urtica dioica* (Brennnessel), *Galium aparine* (Kletten-Labkraut), *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel) und *Aegopodium podagraria* (Giersch) gekennzeichnet und dem Biotoptyp „mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte“ zuzuordnen. Auf feuchte bis nasse Standorte weist das Vorkommen von *Carex acuta* (Schlanksegge), *Juncus conglomeratus* (Knäuelbinse), *Lychnis flos-cuculi* (Kuckucks-Lichtnelke), *Lysimachia vulgaris* (Gilbweiderich), *Ranunculus acris* (Scharfer Hahnenfuß) und *Juncus acutiflorus* (Spitzblütige Binse) hin.

Die verschiedenen, den Biotoptyp „Sumpf“ kennzeichnende Dominanzbestände sind anhand ihrer nicht oder nur geringfügig ausgeprägten Übergangszonen deutlich voneinander abzugrenzen.

Der *Carex acuta* (Schlankseggen)-Bestand (3) wird von den Feuchtezeigern *Equisetum palustre* (Sumpf-Schachtelhalm), *Juncus conglomeratus* (Knäuelbinse), *Lychnis flos-cuculi* (Kuckucks-Lichtnelke), *Lysimachia vulgaris* (Gilbweiderich) und von den Störzeigern *Calystegia sepium* (Zaunwinde) und *Urtica dioica* (Brennnessel) begleitet.

Im Zentrum der Brachfläche ist ein *Lysimachia vulgaris* (Gilbweiderich)-Dominanzbestand (4) vorhanden, den im wesentlichen die obengenannten Begleitarten sowie zusätzlich *Polygonum hydropiper* (Wasserpfeffer) und *Carex acuta* (Schlanksegge) kennzeichnen.

Bei (6) gewinnen die Begleitarten *Caltha palustris* (Sumpf-Dotterblume), *Carex disticha* (Zweizeilige Segge), *Juncus acutiflorus* (Spitzblütige Binse), *Juncus conglomeratus* (Knäuelbinse) und *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz) an Bedeutung.

Auch der zwischen (4) und (6) liegende *Juncus acutiflorus* (Spitzblütige Binse)-Dominanzbestand ist artenarm aufgebaut. Begleitende Arten sind *Equisetum palustre* (Sumpf-Schachtelhalm), *Carex acuta* (Schlanksegge), *Lysimachia vulgaris* (Gilbweiderich), *Galium aparine* (Kletten-Labkraut) und *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz). Bei (5a) treten verstärkt die verbreiteten Störzeiger auf.

Der nördlich angrenzende *Carex disticha* (Zweizeilige Segge)-Dominanzbestand beherbergt neben insbesondere *Lysimachia vulgaris* (Gilbweiderich) und *Alopecurus geniculatus* (Knick-Fuchsschwanz) die Störzeiger *Calystegia sepium* (Zaunwinde) und *Urtica dioica* (Brennnessel).

Bei (9) ist eine „artenreiche Grünbrache mesophilen Charakters“ ausgebildet, die sowohl die im Untersuchungsgebiet insgesamt verbreiteten Feuchte- und Nässezeiger mit Ausnahme von *Carex disticha* (Zweizeilige Segge) und *Juncus acutiflorus* (Spitzblütige Binse) als auch die vorkommenden Störzeiger aufweist. Als weitere Arten kommen *Filipendula ulmaria* (Mädesüß) und *Carex remota* (Winkel-Segge) vor.

Als Gehölze gibt es auf der Fläche einzelne Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) sowie randlich ein kleines Schwarzerlen-Gehölz (1) und eine Birken-Erlen-Baumreihe, die in einem Teilbereich in ein kleines Feldgehölz übergeht (10).

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um einen Feuchtbiotop, der sich mit Ausnahme der Randbereiche in einer charakteristischen, guten Ausprägung befindet. Es ist überwiegend als „seggen-, binsen- und hochstaudenreicher Sumpf“ anzusprechen. Die Bereiche, in denen *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz) dominiert, sind dem Biotoptyp „seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Naßwiese“ zuzurechnen, soweit die charakteristischen Feuchtezeiger vorhanden sind. Beide Feuchtbiotope sind gemäß § 28a NNatG geschützt. Auch vor dem Hintergrund eines gravierenden Rückgangs dieser Biotope in der landwirtschaftlich intensiv genutzten Landschaft kommt ihnen eine besondere Bedeutung als Lebensraum bedrohter Tier- und Pflanzenarten zu. Ebenso sind die Randbereiche der Fläche, in denen bereits die Störzeiger überwiegen und demgemäß kein Schutz gemäß § 28a NNatG festzustellen ist, als Pufferzonen wertvoll für den Arten- und Biotopschutz.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurde *Caltha palustris* (Sumpf-Dotterblume) als eine Pflanzenart festgestellt, die in die Rote Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (1993) mit der Gefährdungskategorie 3 (gefährdet) aufgenommen ist.

Die Ergebnisse der Vegetationsbestandsaufnahmen zeigen, daß bis heute erhebliche Teile des Satzungsgebietes artenreiche und schützenswerte Biotope sind. Die noch vorhandenen Wallheckenbestände und Wassergräben kommen als bereichernde Elemente hinzu. Es ist daher notwendig, die vorhandenen Strukturen zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei kommt - neben der tatsächlichen Nutzung der einzelnen Flächen - dem Wasserhaushalt des Gebietes entscheidende Bedeutung zu. Es sollte für die Zukunft sichergestellt werden, daß die Feuchtstandorte nicht durch Entwässerung oder durch Versiegen der bisherigen Wasserzufuhr trockengelegt werden. Daraus ergibt sich, daß die notwendigen Schutzmaßnahmen sich nicht ausschließlich auf die als wertvoll erkannten Bereiche selbst beschränken dürfen, sondern daß auch die Nutzung, die Bebauung und die Entwässerung der angrenzenden Flächen von erheblicher Bedeutung sind.

#### **4.5 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Die im Satzungsgebiet anfallenden häuslichen Abwässer (Schmutzwasser) werden in vorhandene Kanäle im Kehnmoorweg und in der Bahnhofstraße eingeleitet. Der Anschluß eventuell hinzukommender Wohneinheiten wird hier problemlos möglich sein. Einen Regenwasserkanal hingegen gibt es nur in der Bahnhofstraße, im Kehnmoorweg übernehmen die bereits erwähnten Straßengräben diese Funktion. Auch im rückwärtigen Bereich ist das Satzungsgebiet von einer Vielzahl von Wassergräben durchzogen, die teilweise auch das Niederschlagswasser der bebauten Grundstücke abführen. Technische Probleme gibt es mit dieser Art der Oberflächenentwässerung nicht, es ist jedoch zu bedenken, daß bei einer zunehmenden Versiegelung von Grundstücksflächen im Satzungsgebiet die Grenze Leistungsfähigkeit des Entwässerungssystems erreicht werden könnte. Nähere Untersuchungen zur Oberflächenentwässerung und gegebenenfalls auch Maßnahmen an Gewässern werden – parallel zum Aufstellungsverfahren für die Satzung Nr. 19 – seitens der Gemeinde Ganderkesee durchgeführt.

Die notwendigen Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektrizität und Telefon) sind flächendeckend vorhanden, die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Hausmüllabfuhr des Landkreises Oldenburg.

#### **4.6 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten im Bereich der Satzung oder in der näheren Umgebung liegen der Gemeinde Ganderkesee nicht vor.

## **5 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

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

Durch den § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB ist den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, durch Satzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen und dabei einzelne Außenbereichsflächen zur Abrundung einzubeziehen. In einer solchen Satzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Ganderkesee mit der vorliegenden Satzung Nr. 19 - Stenum Gebrauch. Die Satzung soll die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes zwischen Kehnmoorweg und Bahnhofstraße in geordnete Bahnen lenken, sie soll zugleich auch eine angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sicherstellen.

Auch nachdem die vorliegende Satzung rechtsverbindlich geworden ist, wird der § 34 BauGB weiterhin die Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen im Satzungsgebiet bleiben. Da nur einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden, bleibt ansonsten der § 34 BauGB einschlägig.

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden in der Satzung Nr. 19 nicht vorgenommen, hier ergibt sich aus der näheren Umgebung für alle Grundstücke im Satzungsbereich ein hinreichender Beurteilungsmaßstab. Die künftigen Vorhaben müssen sich nach der Art der Nutzung also auch weiterhin gemäß § 34 BauGB einfügen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl 0,25 auf einem relativ niedrigen Niveau festgesetzt, um den Erhalt der vorhandenen, überwiegend großzügigen Bebauungsstruktur sicherzustellen. Für die Mehrzahl der Grundstücke im Satzungsgebiet bedeutet diese Festsetzung, daß die Errichtung von neuen Gebäuden oder auch von Anbauten an bestehende Häuser möglich ist. Für einzelne, wenige Grundstücke bedeutet sie, daß bauliche Erweiterungen der vorhandenen Gebäude kaum mehr möglich sein werden, weil die Grundflächenzahl von 0,25 durch intensive bauliche Inanspruchnahme bereits erreicht ist.

Auch die Vorschrift des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche von Haupt- und Nebenanlagen Anwendung finden. Damit wird für den Bereich der Satzung erstmals eine Obergrenze für die Überbauung und Bodenversiegelung eingeführt. Insgesamt stehen somit 37,5% aller Baugrundstücksflächen für die bauliche Nutzung zur Verfügung, die verbleibenden Flächen auf den Grundstücken müssen – wie in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) festgelegt – Grünflächen bleiben.

### **5.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Anordnung von Baugrenzen bestimmt. Dort wo ohnehin bereits eine flächenhafte Bebauung vorhanden ist, sind die Baugrenzen eher weiträumig gezogen, um Anbauten, Neubauten nach Abbruch alter Bausubstanz und die Bebauung verbliebener Lücken zu ermöglichen. Zum Teil fallen die Baugrenzen auch mit der Grenze zwischen Bauland und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zusammen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird – soweit erforderlich – durch jeweils zwei parallel angeordnete „Bauteppiche“ dafür gesorgt, daß hier eine geordnete Bebauung „in zweiter Reihe“ entstehen kann. Der Althausbestand kann darüber hinaus durch Anbauten erweitert werden.

### **5.3 Natur und Landschaft, Ausgleich**

Ein erheblicher Teil der Flächen des Satzungsgebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel dieser Festsetzungen ist die möglichst umfassende Erhaltung der im Gebietsinneren vorhandenen, naturräumlichen Situation. Die Flächen sollen von baulichen Anlagen aller Art freigehalten werden, sie sollen als Dauergrünland oder als Hausgärten genutzt werden, so wie es auch bisher zumeist der Fall ist. Der vorhandene Bestand an Wallhecken unterliegt dem Schutz des § 33 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) und muß erhalten werden. Der besonders geschützte Biotop ist ebenfalls zu erhalten, er ist durch § 28a (NNatG) gesichert.

Die in den für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen vorhandenen Wallhecken und erhaltenswerten Einzelbäume werden durch entsprechende zeichnerische Festsetzung in der Satzung gesichert.

Mit der Satzung Nr. 19 – Stenum soll für eine Reihe von Grundstücken an der Bahnhofstraße und am Kehnmoorweg die Möglichkeit geschaffen werden, zusätzliche Wohnhäuser „in zweiter Reihe“ auf den dort vorhandenen, sehr großen Baugrundstücken zu errichten. Damit beabsichtigt die Gemeinde Ganderkesee eine vorsichtige Nachverdichtung der bislang sehr aufgelockerten Bebauung dieses Bereiches. Zugleich soll dem Wunsch einer Vielzahl von Grundstückseigentümern entsprochen werden, die zusätzliche Baumöglichkeiten auf ihren Grundstücken erhalten möchten.

Die für die zusätzliche Bebauung vorgesehenen Flächen werden bislang zumeist als Hausgärten (Zier- und Gemüsegärten) genutzt. Größere, zusammenhängende Flächen unterliegen zum Teil auch einer

Nutzung als Dauergrünland, vor allem in den östlichen Teilen des Satzungsgebietes. Insbesondere an den seitlichen und den hinteren Grenzen der Grundstücke sind erhebliche Gehölzbestände vorhanden, die nach ihrer Struktur und Artenzusammensetzung teilweise als erhaltenswert einzustufen sind.

Für die Errichtung der hinzukommenden, zweiten Bauzeile werden daher überwiegend solche Flächen in Anspruch genommen, die schon bisher Bestandteil der Baugrundstücke waren und die in deren Nutzung und Gestaltung weitgehend einbezogen sind. Dies kommt auch dadurch zum Ausdruck, daß hier stellenweise bereits Nebengebäude (Schuppen oder Kleintierställe) errichtet wurden und Flächen befestigt wurden.

Im Vorfeld der Aufstellung der Satzung Nr. 19 wurde – in Anwendung der einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) – festgestellt, wo bislang die Grenze zwischen dem „Außenbereich“ (§ 35 BauGB) und dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (§ 34 BauGB) verläuft. Diese in der Örtlichkeit und nach der Liegenschaftskarte festgestellte Abgrenzung ist in der Karte im Anhang der vorliegenden Begründung kenntlich gemacht.

Durch die Satzung Nr. 19 werden nun zusätzliche, bislang zum Außenbereich gehörende Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, um eine Bebauung von Grundstücken „in zweiter Reihe“ zu ermöglichen und zugleich die großzügige und aufgelockerte Bebauungsstruktur des Satzungsgebietes zu erhalten. Würde man auf diese Einbeziehung von Außenbereichsflächen verzichten, so wäre eine Bebauung „in zweiter Reihe“ zwar durchaus möglich, es müßte jedoch mit einer stärkeren baulichen Verdichtung und mit Schwierigkeiten bei der Anordnung der Freiflächnennutzungen (Terrassen, Zufahrten) auf den Grundstücken gerechnet werden.

Die vorliegende Satzung Nr. 19 - Stenum legt die Grenzen eines Teils eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils fest, es werden jedoch auch einzelne, bisher im Außenbereich liegende Grundstücksteile einbezogen. Es ist daher zu prüfen, ob die Satzung Eingriffe in Natur und vorbereitet, und ob im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung sind bereits heute zum weit überwiegenden Teil als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bezeichnen. Die Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke erfolgt also bislang auf der Grundlage des § 34 BauGB. Daraus ergibt sich unter anderem der Tatbestand, daß es eine verbindliche Obergrenze für die Inanspruchnahme der Baugrundstücke – also eine Grundflächenzahl oder ähnliches – nicht gibt. Das zulässige Maß der baulichen Verdichtung muß jeweils im Einzelfall aus der Eigenart der näheren Umgebung abgeleitet werden, was im Ergebnis zu einer „Dynamisierung“ des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung führt. Begrenzungen der Bodenversiegelung durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO gibt es in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nicht, so daß jeder Grundstückseigentümer solche Nebenanlagen schaffen kann, solange das Gebot des Einfügens nicht im übrigen verletzt wird.

Die Satzung Nr. 19 schränkt deshalb mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl die bestehenden Bau-rechte im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Bodenversiegelung durchaus ein. Damit wird dem seit einiger Zeit im Satzungsgebiet zu beobachtenden Prozeß des Herausteilens immer kleinerer Bauplätze aus den ursprünglich großen Grundstücken eine Obergrenze gesetzt.

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Wie oben dargelegt wurde, war auch schon vor der Aufstellung der Satzung Nr. 19 eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung und insbesondere eine Ausdehnung der Bodenversiegelung im Satzungsgebiet zulässig. Soweit es sich um Flächen handelt, die bereits zuvor dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen waren, wird durch die Satzung keine weitergehende Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vorbereitet. Die Festsetzung oder Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher für diesen Teil des Satzungsgebietes auch nicht erforderlich.

Darüber hinaus werden aber rund 6.000 Quadratmeter in das Satzungsgebiet einbezogen, die bislang zum Außenbereich gehörten und somit einer Bebauung weitgehend entzogen waren. Diese Flächen sind in der Karte im Anhang der vorliegenden Begründung ebenfalls kenntlich gemacht. Es handelt sich dabei

zumeist um Hausgartenflächen, wie sie oben bereits beschrieben worden sind. Stellenweise sind die einbezogenen Flächen auch als Dauergrünland ausgeprägt.

Aufgrund der in der Satzung enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist damit zu rechnen, daß in Zukunft bis zu 37,5% dieser Flächen – also bis zu 2.250 Quadratmeter – überbaut oder versiegelt werden. Die übrigen Flächen werden voraussichtlich als Hausgärten angelegt, also weiterhin als Grünfläche gestaltet werden.

Für diese in die Satzung einbezogenen Flächen ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Von den Eingriffen betroffen werden voraussichtlich die Schutzgüter „Arten und Biotop“, „Boden“ sowie „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ und „Landschaftsbild“. Durch das zusätzliche Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf den jeweiligen Baugrundstücken kann für diese betroffenen Schutzgüter ein Ausgleich der Beeinträchtigungen erreicht werden. Solche Gehölze bereichern die Biotopstruktur und tragen auch zur Aufwertung der angrenzenden, unbebaut bleibenden Flächen bei. Sie wirken sich positiv auf die Böden ihres Standortes aus und sie können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die zusätzliche Bebauung erheblich mildern.

Deshalb soll im Falle einer zukünftigen baulichen Inanspruchnahme der einbezogenen Außenbereichsflächen zum Ausgleich der Eingriffe eine zusätzliche Baum- oder Gehölzanpflanzung auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgen. Dabei sollen die Anpflanzungen flächenmäßig in demselben Umfang erfolgen wie die Bebauung oder Versiegelung innerhalb der einbezogenen Flächen (Verhältnis also 1:1). Für die Anpflanzungen soll jedoch das gesamte Grundstück – einschließlich seiner Teile, die eventuell innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegen – genutzt werden können.

Geht man von einer baulichen Ausnutzung der einbezogenen Außenbereichsflächen von 37,5 % aus, so werden also insgesamt 2.250 Quadratmeter Gehölzanpflanzungen erforderlich. Für größere Einzelbäume (großkronige Laubbäume, Hochstamm-Obstbäume) können dabei je 30 Quadratmeter veranschlagt werden. Auf anzurechnenden Flächen für Strauchbepflanzungen ist pro zwei Quadratmeter eine Pflanze zu setzen.

Durch diese Vorgaben ist ein vollständiger Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichbar.

Die besondere Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege findet – jenseits der Eingriffsregelung – ihren Ausdruck in den Festsetzungen, die für den inneren Bereich des Satzungsgebietes getroffen werden. Dieser Bereich, in dem sich auch der besonders geschützte Biotop befindet, soll von baulichen Anlagen freigehalten werden und in seiner bisherigen Nutzung als Hausgarten bzw. Dauergrünland erhalten bleiben.

#### **5.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließungsverhältnisse im Bereich der Satzung Nr. 19 – Stenum reichen aus, um auch den Zu- und Abgangsverkehr für die aufgrund der Satzung neu hinzukommende Bebauung aufzunehmen. Es obliegt jeweils den einzelnen Grundstückseigentümern, die Anbindung der „in zweiter Reihe“ entstehenden Gebäude an die Straßenverkehrsflächen sicherzustellen. Auf nahezu allen in Betracht kommenden Grundstücken ist hierfür ausreichend Raum vorhanden. Äußerstenfalls wird der Abbruch eines Nebengebäudes erforderlich werden, um die rückwärtigen Grundstücksteile für eine Bebauung zu erschließen.

#### **5.5 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Satzungsgebietes sind vorhanden, neu hinzukommende Bebauung kann hier ohne Probleme mit angeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für die Schmutzwasserkanalisation aber auch für die Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsleistungen. Auch die Müllabfuhr befährt bereits die Bahnhofstraße, den Dorfring und den Kehnmoorweg, so daß auch die Abfallbeseitigung sichergestellt ist.

Näher zu betrachten sind – auch nach Aussage einiger Anwohner – lediglich die Entwässerungsverhältnisse des Satzungsgebietes. Insbesondere der innere, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehene Bereich ist stellenweise vernäht, das vorhandene Grabensystem ist nicht immer in der Lage, das anfallende Niederschlagswasser ausreichend rasch abzuführen.

Die Gemeinde Ganderkesee hat daher begonnen, ein Konzept für die Oberflächenentwässerung des gesamten Satzungsgebietes und der umliegenden Baugebiete aufzustellen. Auf der Basis einer Bestandsaufnahme wird dieses Konzept Maßnahmen darlegen, wie die Leistungsfähigkeit der Oberflächenentwässerung verbessert werden kann, ohne die besonderen Standortverhältnisse (als Basis für die Existenz des § 28a-Biotops) im Innern des Gebietes zu beseitigen. Notwendige Bau- oder Unterhaltungsmaßnahmen am Entwässerungssystem wird die Gemeinde Ganderkesee zu gegebener Zeit veranlassen.

### 5.6 Folgemaßnahmen und Kosten, Flächenübersicht

Abgesehen von den oben angesprochenen Planungen und Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung im Satzungsgebiet, die ohnehin anstehen würden, sind voraussichtlich keine Folgemaßnahmen notwendig und entstehen der Gemeinde Ganderkesee voraussichtlich keine weiteren Kosten aufgrund der Aufstellung der Satzung Nr. 19 – Stenum.

Das Satzungsgebiet ist rund 7,6 Hektar groß, davon werden rund 1,8 Hektar als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

## 6 HINWEISE


Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 7 VERFAHRENSVERMERKE


Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der Satzung Nr. 19 – Stenum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich in der Zeit vom 26.04.1999 bis einschließlich 26.05.1999 ausgelegen.

Ganderkesee, den 11.01.2000

  
Bürgermeister

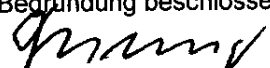
Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der Satzung Nr. 19 – Stenum in der Sitzung am 15.09.1999 beschlossen.

Ganderkesee, den 11.01.2000

  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee ist den in der Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 02.11.1999 (Az.: 204d-21121/3-58005/19 ) aufgeführten Maßgaben in seiner Sitzung am 13.12.1999 beigetreten und hat die aufgrund der Maßgaben geänderte Begründung beschlossen.

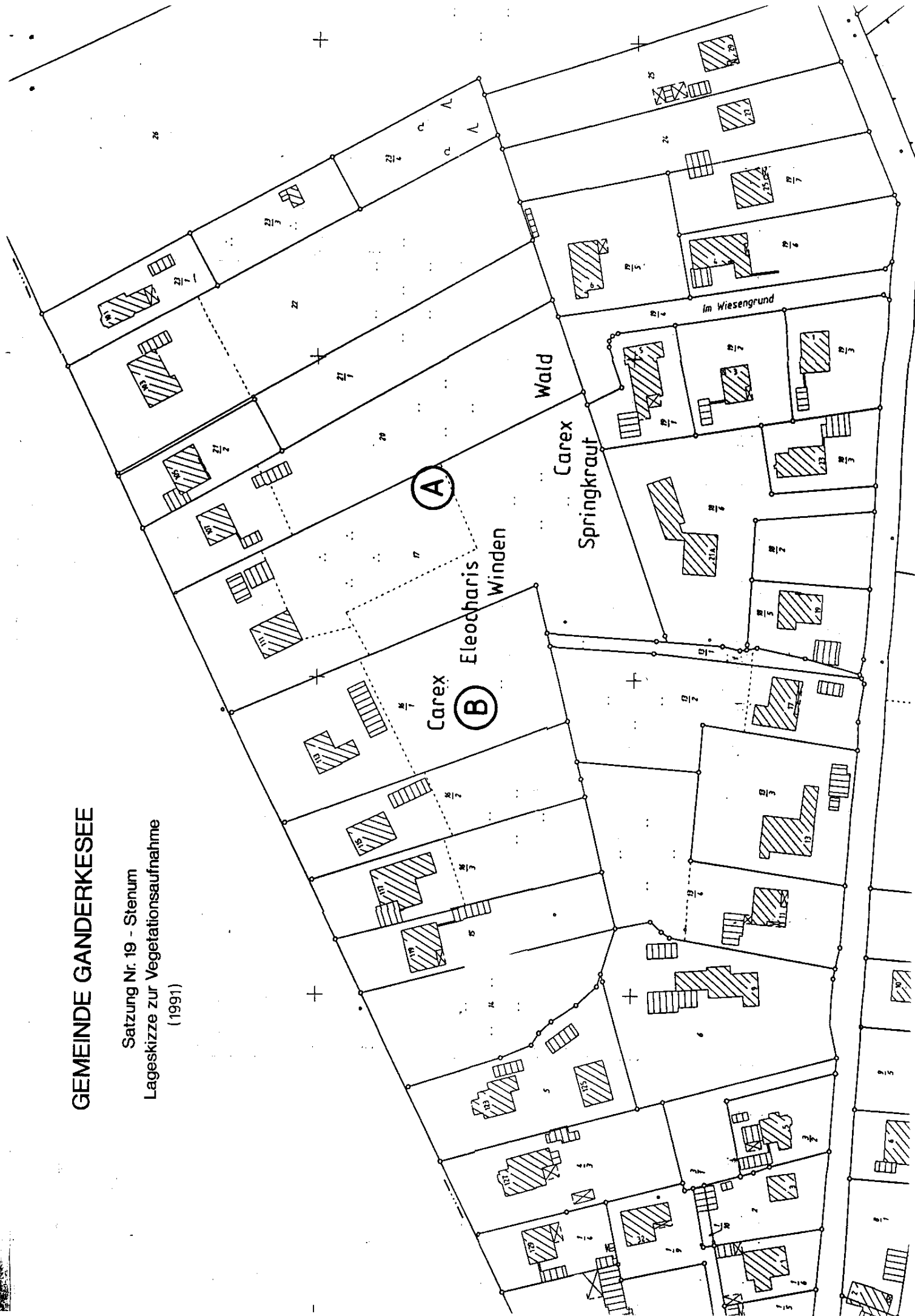
Ganderkesee, den 11.01.2000

  
(Bürgermeister)

# GEMEINDE GANDERKESEE

Satzung Nr. 19 - Stenum

Lageskizze zur Vegetationsaufnahme  
(1991)



Λ Λ  
Λ 37 Λ Λ  
Λ Λ

Λ Λ  
Λ Λ

Flur 10

Im Zusammenhang  
bebauter Ortsteil

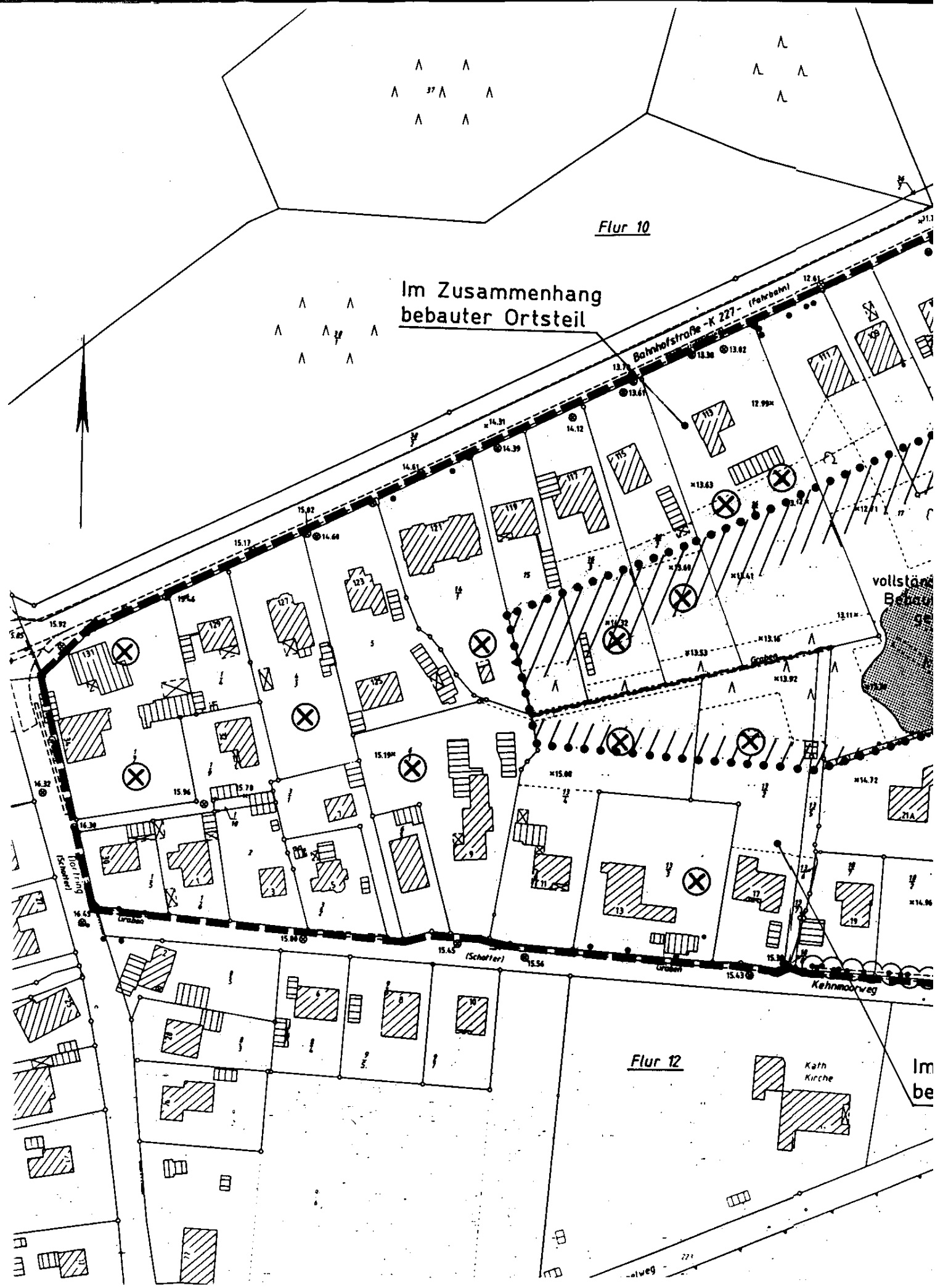
Bahnstraße - K 227 - (Fahrbahn)

vollständ.  
Bebauung








Flur 12

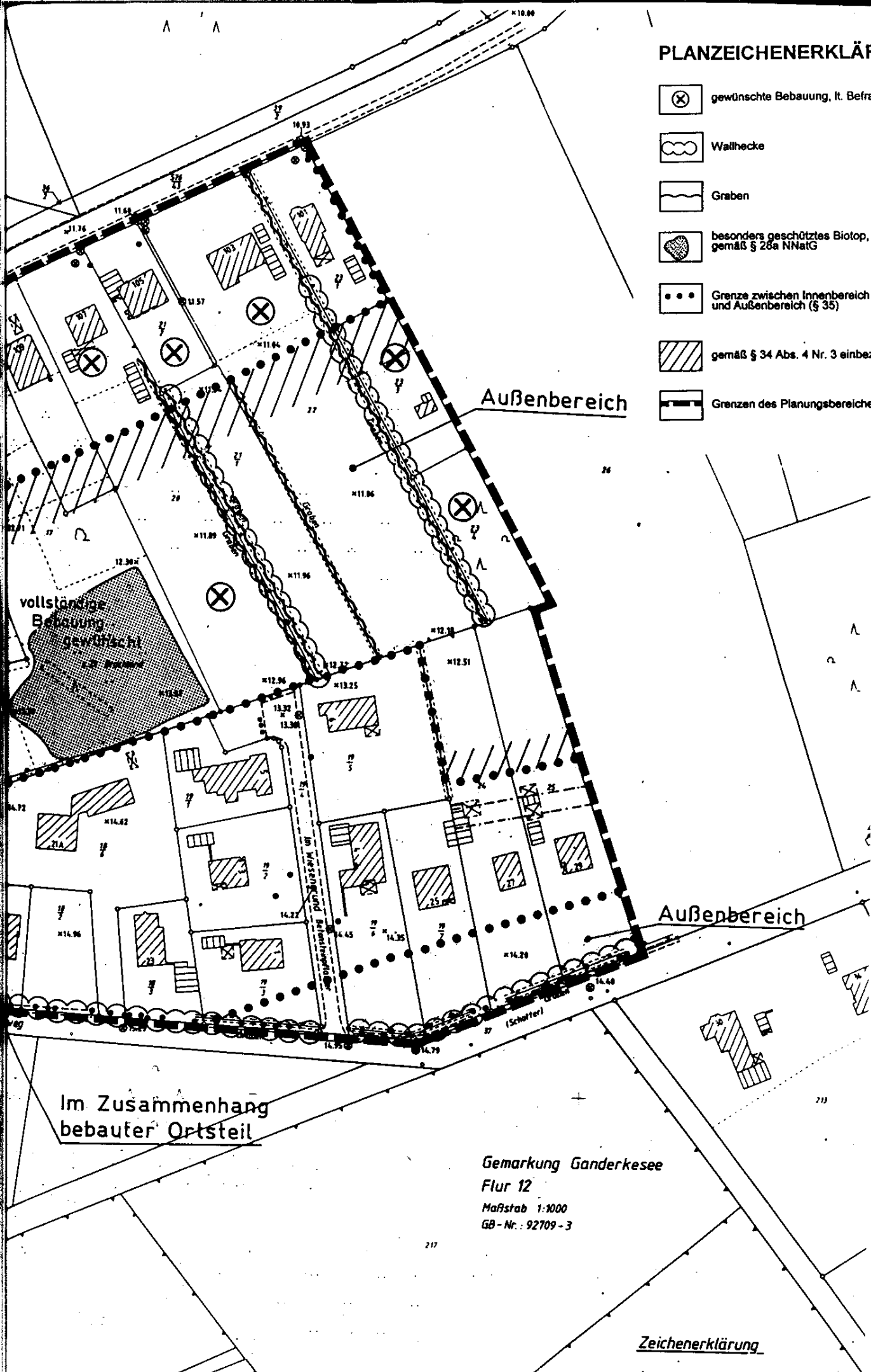
Kath.  
Kirche

Im  
be



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

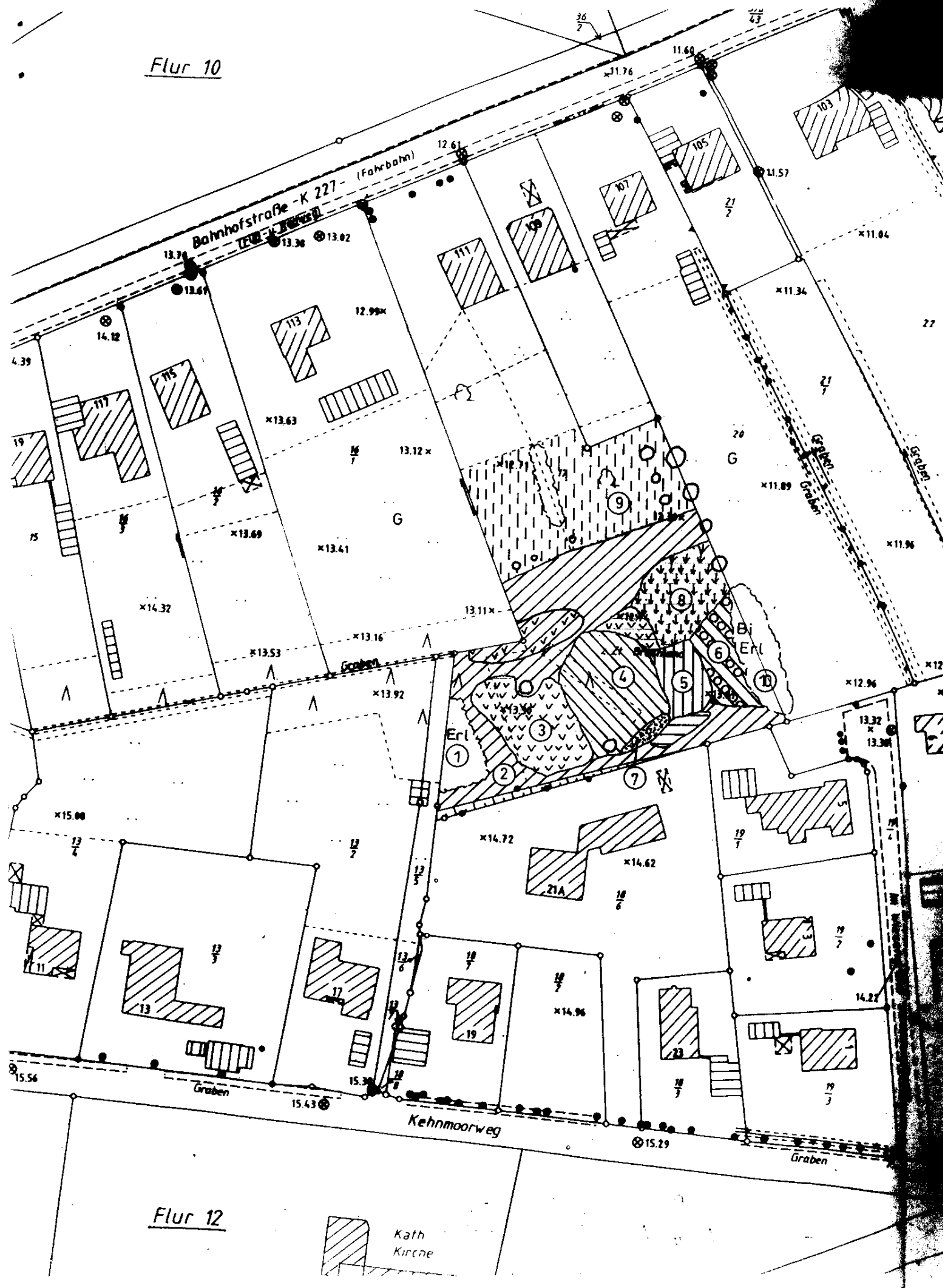
-  gewünschte Bebauung, lt. Befragung
-  Wallhecke
-  Graben
-  besonders geschütztes Biotop, gemäß § 28a NNatG
-  Grenze zwischen Innenbereich (§ 34) und Außenbereich (§ 35)
-  gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 einbezogene Flächen
-  Grenzen des Planungsbereiches



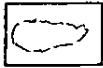

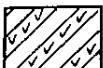
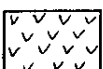



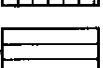
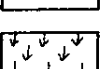
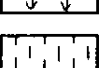
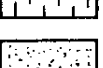

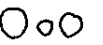
Gemarkung Ganderkesee  
 Flur 12  
 Maßstab 1:1000  
 GB-Nr.: 92709-3

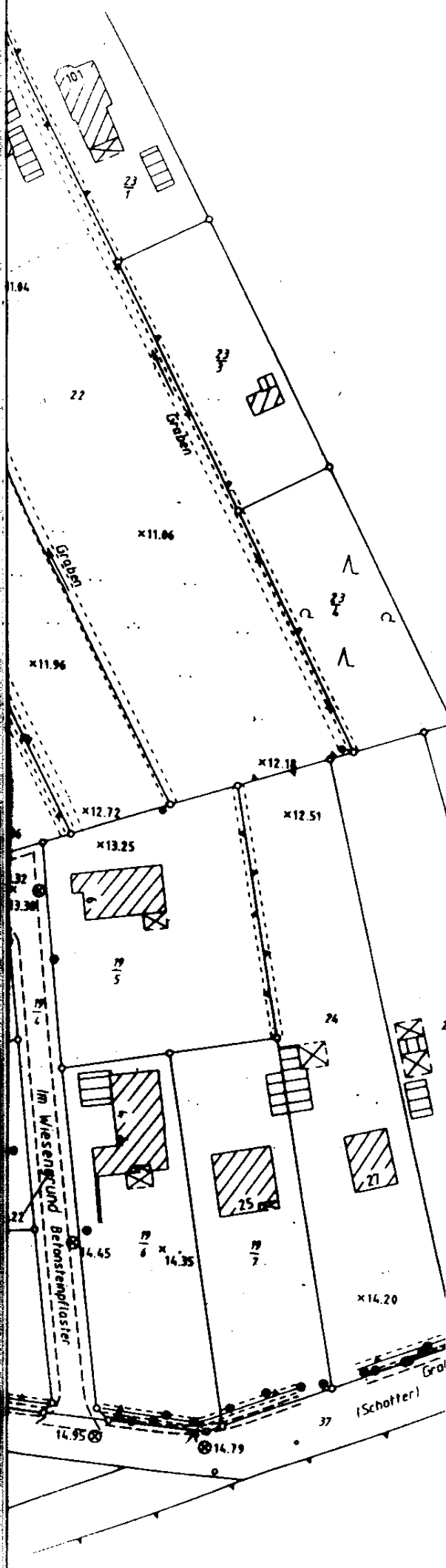
Zeichenerklärung

Flur 12



## Legende

-  Feldgehölze
-  *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz)-Dominanzbestand
-  *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz)-Dominanzbestand mit erhöhtem Anteil an Feuchtezeigern
-  *Carex acuta* (Schlanksegge)-Dominanzbestand
-  *Lysimachia vulgaris* (Gilbweiderich)-Dominanzbestand
-  *Lysimachia vulgaris* (Gilbweiderich)-Dominanzbestand mit *Caltha palustris* (Sumpfdotterblume)
-  *Juncus acutiflorus* (Spitzblütige Binse)-Dominanzbestand
-  *Juncus acutiflorus* (Spitzblütige Binse)-Dominanzbestand mit erhöhtem Anteil an Störzeigern
-  *Carex disticha* (Zweizeilige Segge)-Dominanzbestand
-  Mesophiles Grünland feuchter bis mäßig feuchter Standort
-  Mischbestand mit erhöhtem *Calystegia sepium* (Zaunwinde)-Anteil
-  2 Texthinweis
-  Laubbäume
- Erl Schwarzerle
- Bi Birke
- G Grünland, gemäht



## Gemeinde Ganderkesee

Satzung Nr. 19  
Stenum

Biotoptypenkartierung  
Stand Mai 1998

pk plankontor städtebau gmbh  
M. 1 : 1.500 26.05.1998



Im Zusammenhang  
bebauter Ortsteil

Außenbereich

Auße

vollständige  
Bebauung  
Gewölbte

Im Zusammenhang  
bebauter Ortsteil

Flur 12

Gemarkung Ganderkesee  
Flur 12  
Maßstab 1:1000  
GB-Nr.: 92709-3

