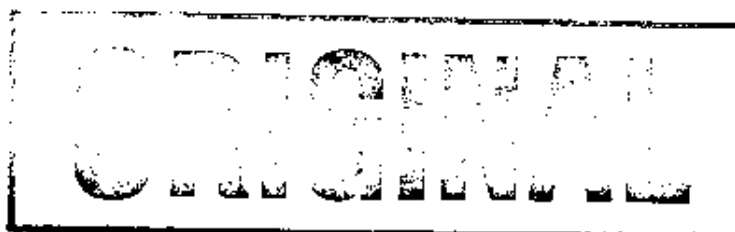


GEMEINDE GANDERKESEE

Satzung Nr. 23 - Immer
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Lindendal-see 23 26122 Odenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

Plan-Unterschied
11.8.99

Bez.-Reg. Weser-Ems

Ing. ...

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage und Geltungsbereich	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Bebauungsplanung	6
3.4	Sonstige Planungen	6
4	Bauliche Nutzung	7
4.1	Bestand	7
4.2	Planung	7
5	Immissionen	9
5.1	Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen	9
5.2	Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen	9
6	Natur und Landschaft	11
6.1	Landschaftsplanung	11
6.2	Bestand	15
6.3	Eingriff und Bewertung	15
6.4	Kompensation	18
7	Verkehr	24
7.1	Bestand	24
7.2	Planung	24
8	Infrastruktur	24
8.1	Bestand	24
8.2	Planung	25
9	Altlasten	25
10	Kosten	25
11	Hinweise	25

Anhang

- Empfehlungen für die Anlage einer Waldhecke
- Übersicht Landwirtschaftskammer Darstellung der Immissionskreise
- Darstellung der einbezogenen Außenbereichsflächen (Anhang Karte 1)
- Darstellung größerer Eingriffsflächen (Anhang Karte 2)

Bearbeitungsstand: 30. Juni 1999

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt eine Satzung über einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Immer zu erlassen, um für den Ortsteil Immer im Bereich der Stüher Straße und der Straße Am Kamphusmoor eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung zu ermöglichen. Ziel ist es darüber hinaus, den vorherrschenden dörflichen Charakter Immers beizubehalten.

Bei der Dorflage Immer handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 (4) BauGB Satz 1 Nr. 1, für den die Aufstellung einer sogenannten Klarstellungssatzung in Betracht kommt. Dabei können einzelne Außenbereichsflächen einbezogen werden (Ergänzungssatzung), Grundlage hierfür ist seit dem 1.1.1998 § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die §§ 1a und 9 (1a) und (8) sind ergänzend entsprechend anzuwenden. Da die Flächen nur zum Teil im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, bietet sich das Instrument der sogenannten Entwicklungssatzung nach § 34 (4) BauGB Satz 1 Nr. 2 nicht an.

Die Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 muß durch die höhere Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung) genehmigt werden.

2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt die Dorflage Immer und schließt vor allem die Bebauung entlang der Stüher Straße und der Straße Am Kamphusmoor ein. Der genaue Geltungsbereich der Satzung ist dem Auszug der Deutschen Grundkarte zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung ist. Die römischen Ziffern in Klammern weisen auf die Lage einiger beschriebener Passagen hin, sie sind im Anhang Karte 1 dargestellt.

Die westliche Begrenzung des Planungsgebietes erfolgt durch die Obstwiese nördlich der Stüher Straße. Eine kleine Hofstelle (I) nördlich der vorhandenen Obstwiesen wird mit in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Hier ist der Bau eines Wohngebäudes denkbar, wertvoller Gehölzbestand ist nur vereinzelt vorhanden, lediglich im östlichen Teil dieser Hofstelle wurden Nadelbäume angepflanzt. Zudem befindet sich dieser Teilbereich auch außerhalb der landwirtschaftlichen Immissionskreise. Eine weitere Ausdehnung des Planungsgebietes und damit eine Beseitigung der Obstbestände kommt nicht in Betracht. Schon im Dorferneuerungsplan wird von einer Erweiterung in Richtung Westen abgeraten. Gerade ältere Obstbäume sind ökologisch besonders wertvoll. Zudem ist Immer im Westen geprägt durch Einzelhöfe in Streulage. Der eigentliche Ort stellte sich ursprünglich auch als durch landwirtschaftliche Höfe geprägt dar, wurde aber im Laufe der Zeit nicht zuletzt wegen des Strukturwandels mit Wohngebäuden ergänzt und verdichtet. Zwischen diesen beiden beschriebenen Bereichen soll eine klare Grenze verbleiben. Aus Gründen des Schutzes vor Emissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb kommt zudem für Teilbereiche eine Bebauung ohnehin nicht in Frage.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches nördlich und südlich der Stüher Straße berücksichtigt die vorhandenen Gärten und Hofgrundstücke. Es schließen sich daran landwirtschaftliche Nutzflächen an, die außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen und somit nicht bebaut werden sollten. Ausnahmen bilden die Flächen westlich der Bürsteler Straße und nördlich der Stüher Straße, das sogenannte Poppenfeld (II). Auch im Dorferneuerungsplan wird die Bebauung dieser Fläche empfohlen, die Siedlungstätigkeit wird damit in diesem Bereich geschlossen. Die gegenüberliegende Flächen (Bahnhof) werden nicht mit in den Geltungsbereich einbezogen, da sie zum Teil mit Gehölzen bestanden sind und nicht der weiteren Bebauung zugeführt werden sollen.

Die nordöstlich der Straße Am Kamphusmoor (III) getroffene Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die vorhandene Bebauung und die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten (Zimmereibetrieb, Pferdebewegungshalle). Hinter der jetzigen Halle des Zimmereibetriebes (ohne Neubau) verläuft die Grenze in einer Entfernung von ca. 90 m. So wird auch die Bebauung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück sowie das Grundstück mit dem Doppelhaus erfaßt. Hinter der Pferdebewegungshalle und der erweiterten Halle des Zimmereibetriebes soll als Siedlungsabschluß eine neue Wallhecke gepflanzt werden.

Für die Begrenzung der südlich Am Kamphusmoor (IV) gelegenen Flächen wurde zwar die vorhandene Bebauung in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen, nicht aber die sensiblen, bislang nicht genutzten Flächen in der Nähe des Schlatts und des Bruchwaldes. Wegen ihres Strukturreichtums (Wallhecke, Feldgehölze, Saum zum Naturdenkmal Kamphusmoor als extensives Grünland) ist eine Bebauung dieser Flächen vor allem wegen möglicher Störungen der geologischen Schichtung, die den Wasserhaushalt beeinflußt, und wegen der Notwendigkeit einer Pufferzone zum Naturdenkmal zu vermeiden. Eine südwestlich der Straße Am Kamphusmoor gelegene Fläche wird in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen - schon der Dorferneuerungsplan empfahl hier eine Bebauung - es werden aber Abstände zur vorhandenen Wallhecke eingehalten, was an dieser Stelle die „Ausbuchtung“ der Abgrenzung erklärt.

Die Begrenzung nach Osten erfolgt zum einen durch eine bereits vorhandene bzw. künftig neu anzulegende Wallhecke (nördlich der Straße Am Kamphusmoor, V) und durch die bereits vorhandene Bebauung (südlich Am Kamphusmoor, VI). Der Ortsrand soll in der jetzigen Abgrenzung beibehalten werden. Da westlich des Hauses offensichtlich eine Baulücke vorhanden ist, ist es gerechtfertigt, das ganze Grundstück mit in den Geltungsbereich einzubeziehen.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1996 des Landkreises Oldenburg wurde vom Kreistag des Landkreises Oldenburg am 25.6.1996 als Satzung beschlossen und am 6.5.1997 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt.

Im zeichnerischen Teil des RROP 1996 ist der Ort Ganderkesee als Grundzentrum dargestellt. Ganderkesee ist zudem Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, von Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (D 1.6.03, D 1.6.04, D 1.5, 3.8).

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg (1996) stellt das eigentliche Planungsgebiet der Satzung als eine Fläche dar, für die einschränkende Darstellungen nicht getroffen und nähere Aussagen auch nicht gemacht werden. Die Bahnlinie Delmenhorst-Hesepe ist als sonstige Eisenbahnstrecke (D 3.6.2) dargestellt, die Einrichtung eines Haltepunktes für Immer wird empfohlen (D 3.6.1, 3.6.2). Immer ist nach den Darstellungen des RROP umgeben von einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (D 3.2.1*) und von einem Vorsorgegebiet für Erholung (D 1.9, 3.8). Der südlich der Straße Am Kamphusmoor gelegene Bereich ist als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt (D 1.8, 3.8). Der Westteil des Planungsgebietes liegt zudem innerhalb eines Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1). Die für die vorliegende Planung relevanten Aussagen der beschreibenden Darstellung des RROP werden nachfolgend wiedergegeben:

„Bei allen Planungen und Maßnahmen ist die Inanspruchnahme von Flächen auf das für die Zukunft prognostizierte notwendige Maß zu beschränken. Auswirkungen von Nutzungen auf die benachbarten Landschaftsbereiche sind möglichst weitgehend auszuschließen.“ (RROP 1996, S. 27)

„Die Flächenversiegelung, insbesondere durch Wohnen, Industrie und Gewerbe, durch Verkehrsflächen und andere Infrastruktureinrichtungen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu minimieren.“ (C 2.205 LROP) (RROP 1996, S. 39)

In den Vorranggebieten „müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.“ (RROP 1996, S. 23).

In den Vorsorgegebieten sind „alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [] so abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (RROP 1996, S. 24)

„Bei den Vorranggebieten für ruhige Erholung in Natur und Landschaft handelt es sich überwiegend um Landschaftsschutzgebiete, die der Definition entsprechend für Formen der ruhigen Erholung entwicklungsfähig sind. Hier werden überwiegend nicht die Standards der Vorranggebiete für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung erreicht, andererseits können geringfügige Beeinträchtigungen insbesondere durch Verkehrslärm und ordnungsgemäße Landwirtschaft hingenommen werden. Diese Flächen sind die Schwerpunkte für die künftige Naturparkentwicklung.“ (RROP 1996, S. 137)

„Die Vorsorgegebiete für Erholung sind die Flächen innerhalb des Naturparks, deren natürliche Ausstattung mittel bis gering ist und deren sämtliche andere Kriterien (Infrastruktur, Beeinträchtigungen) ebenfalls nur durchschnittliche Eignungsstufen aufweisen. Diese Flächen stellen das Erweiterungspotential dar, in denen durch eine Verbesserung der Grundausrüstung eine Aufwertung und Nutzbarkeitsverbesserung für die Erholung eintreten kann, sofern andere Nutzungsansprüche an den Raum nicht entgegenstehen.“ (RROP 1996, S. 137)

„Die ebenfalls in der zeichnerischen Darstellung bestimmten Vorsorgegebiete für Wassergewinnung sind Flächen, die Reservegebiete für die Trinkwassergewinnung darstellen. Hinsichtlich Menge und Güte des gewinnbaren Wassers sowie ihres natürlichen Schutzpotentials weisen sie eine besondere Eignung für die Trinkwassergewinnung auf. Diese Gebiete sind im Interesse der Sicherung der Trinkwasserversorgung für kommende Generationen gegenüber unvorhersehbaren Entwicklungen vorsorglich zu schützen. Soweit für diese Gebiete zur Zeit keine konkrete Erschließungsabsicht besteht, sollen jedoch Nutzungen und raumbedeutsame Planungen im Hinblick auf ihre Eignung und besondere Bedeutung so abgestimmt werden, daß die Vorsorgegebiete auch künftig verfügbar sind und die Voraussetzungen für eine Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden.“ (RROP 1996, S. 143)

Die Vorgaben der Regionalplanung wurden bei der Aufstellung der Satzung beachtet und führten, neben anderen Planungsvorgaben, vor allem der Landschaftsplanung, zu der jetzt festgelegten Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit wirksamen Fassung ist der Bereich der Stüher Straße als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im Bereich der Straße Am Kamphusmoor gilt eine Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“. Die Gaststätte in der Dorfmitte ist zudem als Sonderbaufläche mit einer Geschößflächenzahl von 0,2 als Höchstgrenze ausgewiesen

3.3 Bebauungsplanung

Ein Bebauungsplan für den Geltungsbereich der Satzung, für Teile davon oder für angrenzende Bereiche liegt nicht vor.

3.4 Sonstige Planungen

Der Dorferneuerungsplan (DEP) für die Ortschaften Immer und Bürstel aus dem Jahr 1990 empfiehlt die Ausweisung von Wohnbauflächen in Immer unter folgenden Bedingungen:

- Wohnbauland nur im Rahmen der Eigenentwicklung
nur in unmittelbarer Ortslage (Erschließung)
keine weitere Zersiedlung der Landschaft durch Weiterentwicklung der Splittersiedlungen (im Fladder, Am Kronenschlatt).
Konfliktvermeidung mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Daraus ableitend werden im Dorferneuerungsplan zwei Entwicklungsstufen empfohlen:

1. Stufe - Ausschöpfung der innerhalb des Innenbereichs (§ 34 BauGB) zur Verfügung stehenden Flächen unter den angesprochenen Bedingungen ohne Flächennutzungsplanänderung (z.B. nördlich der Einmündung Hengsterholzer Straße / Stüher Straße; nördlich der Stüher Straße, westlich der alten Molkerei)
2. Stufe - bei zusätzlichem Bedarf außerhalb des Innenbereichs mit Flächennutzungsplanänderung (z.B. entlang der Straße Am Kamphusmoor). (vgl. DEP 1990, S. 66)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg aus dem Jahre 1995 und der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee aus dem Jahr 1993 liegen vor und wurden in dieser Begründung im Kapitel „Natur und Landschaft“ berücksichtigt.

4 BAULICHE NUTZUNG

4.1 Bestand

Die im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen Gebäude sind überwiegend in eingeschossiger, offener Bauweise errichtet, einige Gebäude sind als ein- bis zweigeschossig einzustufen. Die vorhandene Bebauung dient neben der Wohnnutzung auch anderen Nutzungen wie sie für ein Dorfgebiet typisch sind (landwirtschaftliche Betriebe, Maler, Elektriker, Zimmerer, etc.). Soweit feststellbar, haben die vorhandenen Gebäude zumeist ein bis zwei Wohnungen. Der rückwärtige Teil der Gebäude wird vielfach als Schuppen, als Stall, als Hauswirtschaftsraum etc. genutzt. Die 30 m bis 100 m tiefen Grundstücke sind als Gärten gestaltet, vielfach fehlt ihnen aber die notwendige, standortgerechte Eingrünung.

4.2 Planung

Eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise ist nicht notwendig, neue Gebäude sollen sich hier nach § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Nebenanlagen in entsprechender Anwendung des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch auf den nicht überbaubaren Flächen. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Versiegelung vermieden und die Anordnung von Garagen in Teilbereichen gesteuert werden. Auf den Flächen, auf denen überbaubare und nicht überbaubare Flächen nicht festgesetzt sind, beurteilt sich die Zulässigkeit ausschließlich nach § 34 (1) BauGB. Hier müssen sich Garagen und Nebenanlagen in die Umgebung einfügen.

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei pro Gebäude beschränkt, da § 34 BauGB hier keine ausreichende Steuerungsmöglichkeiten bietet. Eine Ausnahme wird für umgenutzte landwirtschaftliche Gebäude zugelassen, um die in der Regel größeren Objekte sinnvoll zu nutzen. Hier sind bis zu 4 Wohnungen zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen sich neu errichtete Gebäude auch unter diesem Gesichtspunkt in den Ort einfügen.

Um die Entstehung allzu kleiner Grundstücke zu vermeiden, wird für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt. Da es in Immer gute Beispiele für eine dorfge-rechte Bebauung mit Doppelhäusern auf kleineren Grundstücken gibt (Doppelhaus an der Hengsterholzer Straße), wird für Doppelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² je Haushälfte festgesetzt.

Die Grundstückstiefen in Immer sind sehr unterschiedlich und reichen von 30 m bis hin zu 100 m. Sowohl eine zweizeilige Bebauung als auch eine hofartig gruppierte Anordnung von Einzelhäusern - letztere wird auch im Dorferneuerungsplan vorgeschlagen - wird durch die Satzung zumindest in Teilbereichen ermöglicht.

Das Für und Wider einer zweizeiligen Bebauung in Immer wurde intensiv erörtert.

Nach Abwägung der einzelnen Gründe ist beschlossen worden, in Teilbereichen eine zweizeilige Bebauung zuzulassen. Dabei ist eine zweizeilige Bebauung in den nachfolgend benannten Teilbereichen vorzusehen. Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung ist eine Baugrenze eingezeichnet. Des weiteren wurden auch dort Baugrenzen eingezeichnet, wo sich aufgrund der besonderen Situation eine ausreichende Steuerungsmöglichkeit unter § 34 BauGB nicht bietet. In allen übrigen Bereichen greift hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, § 34 BauGB.

1. Zweizeilige Bebauung nördlich der Stüher Straße
Eine zweizeilige Bebauung ist vorgesehen, da der Bereich bereits als Siedlungsbereich stärker verdichtet ist, als der alte, durch Hofstellen geprägte Bereich Immers.
Auf eine Festsetzung von Zufahrten wird verzichtet, dies soll im Einzelfall und privatrechtlich gelöst werden.
Die große Freifläche am westlichen Ortseingang sollte ebenfalls einer zweizeiligen Bebauung zugeführt werden, um den Bereich insgesamt in die Umgebung einzufügen.
2. Zweizeilige Bebauung südlich der Stüher Straße
Wie nördlich der Stüher Straße ist auch südlich eine zweizeilige Bebauung vorgesehen.
3. Gruppierte Anordnung von Gebäuden zwischen Stüher Straße und Burstaler Straße (Alte Molkerei (Poppenfeld) und nördlich der Stüher Straße / Hengsterholzer Straße
Hier ist eine Anordnung in Gruppen vorgesehen, um so die künftige Bebauung besser in die Umgebung einzufügen. Auch im Dorferneuerungsplan wurde empfohlen diese Flächen einer Bebauung zuzuführen. Damit erfolgt eine Arrondierung des Ortseingangsbereiches. Anders als auf der Freifläche am westlichen Ortseingang ist hier die Umgebung nicht geprägt durch Wohngebäude mit Siedlungscharakter, sondern durch ehemalige landwirtschaftliche Gebäudegruppen, den Bahnhof und die alte Molkerei. All diese Gebäude sind aufgelockert angeordnet, so daß auch die künftige Bebauung diese gewachsene Anordnung übernehmen soll. Aus diesem Grund werden die überbaubaren Flächen sehr eng gefaßt, um tatsächlich auch eine Anordnung in Gruppen zu garantieren. Um diesen Eindruck zu verstärken, wurde auch die Firstrichtung festgesetzt.
4. Bebauung westlich der Wallhecke Am Kamphusmoor
Hier war es aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Wallhecken sinnvoll überbaubare Flächen einzuführen, um die Zahl der entstehenden Häuser einzuschränken und zu den Wallhecken einen notwendigen Abstand einzuhalten.

Im übrigen Geltungsbereich der Satzung soll eine zweizeilige Bebauung aus folgenden Gründen nicht stattfinden:

- ... die übrigen Bereiche Immers sind dörflich geprägt und als locker bebaut zu bezeichnen
- eine weitere Verdichtung würde hier zu einer starken Veränderung des Ortsbildes führen
- das ökologische Potential ist hier höher zu bewerten, eine Verdichtung würde hier zu einer stärkeren Beeinträchtigung führen.

5 IMMISSIONEN

5.1 Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen

Landwirtschaft

Die Gemeinde Ganderkesee hat bei der Landwirtschaftskammer Weser-Ems eine fachgutachterliche Stellungnahme bezüglich der landwirtschaftlichen Immissionen in Auftrag gegeben. Die Bewertung erfolgte nach den VDI-Richtlinien 3471 (Schweine), 3472 (Hühner) und in Anlehnung an den Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 (Rinder). Nachfolgend sind die halben Richtlinienabstände der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe aufgeführt.

- | | |
|------------------------|------|
| • Stüher Straße Nr. 18 | 90 m |
| • Stüher Straße Nr. 3 | 50 m |
| • Olen Kamp Nr. 59 | 80 m |

Die Immissionskreise sind dem Anhang zu entnehmen.

Innerhalb der halben Richtlinienabstände ist eine Bebauung nur realisierbar, wenn im Rahmen einer Sonderbeurteilung sich herausstellt, daß unter Umständen eine Bebauung möglich ist. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß im Falle von baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück Stüher Str. Nr. 19 die Auswirkungen für die benachbarten Betriebe im einzelnen zu prüfen seien.

Verkehr

Die Stüher Straße ist nur als mäßig belastet einzustufen. Eine schalltechnische Berechnung wurde aus diesem Grunde nicht vorgenommen.

Sportlärm

Ein Schießstand befindet sich nördlich der Stüher Straße. Es handelt sich dabei um einen Schießstand, der seitlich durch Wände begrenzt, nach oben aber offen ist. Ein Abstand künftiger Gebäude von ca. 50 m zu dieser Einrichtung ist als ausreichend anzusehen. Im konkreten Einzelfall ist gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren eine Gutachten zu erstellen.

Emissionen Raiffeisen-Genossenschaft

Bezüglich der Bebauung der Flächen nördlich der Raiffeisen-Genossenschaft gilt ebenfalls das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Zeitweise können hier Staubemissionen und Geräusche auftreten.

5.2 Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen

Mit der Umsetzung der eigentlichen Planung sind Immissionen im größeren Ausmaß nicht zu erwarten.

Gewerbe

Der Zimmereibetrieb - Am Kamphusmoor Nr. 15 - plant den Anbau einer Abpunchhalle und einer Lagerhalle an die vorhandene Werkstatt. Durch die mit dem Zimmereibetrieb verbundenen Aktivitäten, wie den Einsatz von Holzbearbeitungsmaschinen sowie durch Lkw-Ladearbeiten kommt es zu Geräuschemissionen in der Nachbarschaft.

Aus diesem Grund hat der Betriebsinhaber - unabhängig von der vorliegenden Satzung - eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen, die zu folgender Beurteilung kommt: „Unter den angesetzten Voraussetzungen wird tagsüber am Aufpunkt I1 durch den bestehenden Betrieb (Bestand I) ein Beurteilungspegel erreicht von 56 dB(A). Nach der Erweiterung (Bestand I und Planung II und III) steigt der Pegel am Aufpunkt auf 58 dB(A). Der Immissionsrichtwert für MI-Gebiete in Höhe von 60 dB(A) bleibt damit unterschritten.“ Bei Betrieb einer Handkreissäge auf der Hoffläche für eine Stunde außerhalb der Ruhezeiten, steigt der Gesamtbeurteilungspegel laut Untersuchung am Aufpunkt I1 auf 60 dB(A), wodurch der Richtwert von 60 dB(A) erreicht wird. Nähere Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen, daß der Gemeinde Ganderkesee vorliegt.

Für die vorliegende Planung bedeutet das folgendes: Der Aufpunkt I1 bezeichnet das bestehende Nachbargebäude Am Kamphusmoor Nr. 14, das nördlich des Betriebes liegt. Für künftige Gebäude wird der Schutz eines Misch- bzw. Dorfgebietes angenommen. Bewohner künftiger Gebäude (Gebäude können hier nach § 34 BauGB gebaut werden) müssen nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gewisse Beeinträchtigungen in Betracht ziehen. Näheres wird im Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB geregelt.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Landschaftsplanung

Im folgenden werden die Aussagen von Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan dargestellt, die sich auf das Planungsgebiet oder auch auf den Landschaftsraum, zu dem das Planungsgebiet zählt, beziehen.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes bzw. des Landschaftsplanes werden zunächst kurz wiedergegeben. Die Aussagen bzw. die Darstellungen in den einzelnen Karten sind sehr generalisiert und betreffen in der Regel größere Räume. Daher werden im Anschluß die Aussagen der Landschaftsplanung bezogen auf das Planungsgebiet konkretisiert bzw. relativiert.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg aus dem Jahr 1995 zeigt in seinen jeweiligen Themenkarten für das Planungsgebiet folgende Darstellungen:

- Karte 1 Landschaftseinheiten
→ 9b, Ganderkeseer Geest
Großflächige, meist artenreiche Laubmischwälder prägen das Landschaftsbild in weiten Teilen der Ganderkeseer Geest. Außerhalb der dicht bebauten Ortslage Ganderkesees herrschen Streu- und Einzelsiedlungen vor. Bruchwaldstandorte sind in der Ganderkeseer Geest nur lokal vertreten. Die meist weidewirtschaftlich genutzten Flächen sind pflanzensoziologisch den Weidelgras Weißklee-Gesellschaften zuzuordnen. Traditionell werden die Acker- und Grünlandstandorte in der Ganderkeseer Geest von einem dichten Wallheckennetz durchzogen. Die Schlatts als Stillewasserpotential weisen nur noch selten offene Wasserflächen auf. Sie sind vielfach vollständig verlandet, wobei neben verschiedenen Röhricht- und Seggengesellschaften auch torfmoosreiche Schwingrasengesellschaften auftreten. (LRP 1995, S. 14, 70-71)
- Karte 3 Übersicht über Bodentypen und deren Standortkennzeichnung
→ 225. mäßig trockene bis frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden
- Karte 5 Grundwasser
→ Darstellung der Grundwasserneubildung als mittel, der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag als gering, Darstellung wie der überwiegende Teil Ganderkesees als wichtiger Bereich
- Karte 7 Klima und Luft
⇒ Darstellung der allgemeinen Klimaschutzfunktion von Waldflächen westlich Immers, Darstellung dieser Waldflächen als wichtiger Bereiche
- Karte 8 Zielbereiche des Handlungskonzeptes
⇒ Zielbereich G
Schutz der naturnahen Laubwaldgebiete, Erhalt der zahlreichen Kleingewässer, Kleinmoore und Schlatts, v.a. durch breite Pufferzonen ungenutzter oder extensiv genutzter angrenzender Flächen, Erhalt der vielfältigen Kulturlandschaft, insbesondere der Hückengebiete sowie Pflege und Neuanlage landschaftsbildprägender Elemente wie Wallhecken und Raine (LRP 1995, S. 202)

- Karte 10 Arten und Lebensgemeinschaften
 - ⇒ südlich Stüher Straße Grünland- und Ackerbereiche im kleinflächigen Wechsel; nordöstlich Stüher Straße sonstiges Wirtschaftsgrünland; nordwestlich Stüher Straße Acker;
 - ⇒ südlich und nördlich Kamphusmoor sonstiges Wirtschaftsgrünland, südlich Kamphusmoor zudem Darstellung Schlatt/Schlattgebiet (z.T. vermoort), zum Teil mit dieser Signatur überschneidend Darstellung als naturnaher Laubwald feucht-nasser Standorte
- Karte 11 Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
 - ⇒ nordöstlich Stüher Straße Darstellung erlebniswirksamer Landschaftsteil großflächiges Grünland, nordwestlich und südwestlich der Stüher Straße sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche; westlich und südlich der Straße Am Kamphusmoor wichtiger Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit Nr. 8, Darstellung des Schlatts und des Waldes als erlebniswirksamer Landschaftsteil, des weiteren auch hier nördlich und südlich der Straße Am Kamphusmoor Darstellung als Grünland (großflächig)
- Karte 12 Ziele und Maßnahmen
 - ⇒ Darstellung Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft; Sicherung, Pflege und Entwicklung von Schlatts; Allgemeine Anforderungen an die Forstwirtschaft
- Karte 13 „Geschützte, schutzbedürftige und schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft“
 - ⇒ keine Darstellung

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee aus dem Jahre 1993 weist das Planungsgebiet als Teil des Bereichs „S 16 Immer“ aus. Teilflächen gehören auch noch zu Bereich „G 18 Weiträumiger Geestbereich nördlich, westlich und südlich von Ganderkesee mit zum Teil noch häufigen Gehölzstrukturen“. Diese Bereiche werden wie folgt im Landschaftsplan beschrieben:

S 16 Immer (LP 1993, S. 146)

Der Ort wird überwiegend von Einfamilienhäusern und weniger von Bauernhöfen geprägt. Die Innerortsstruktur soll durch eine Alleepflanzung entlang der Kreisstraße 327 aufgewertet werden.

- **Schutz, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen**
 - Neuanlage naturnaher Stillgewässer prüfen
 - Schutz unversiegelter Flächen/Entsiegelung
 - Erhalt/Pflanzung standortheimischer, landschaftstypischer Bäume und Sträucher
 - Alleepflanzung entlang der Kreisstraße 327
 - Erhalt/Entwicklung artenreicher Saume (Schwerpunkt Gärten, Weg-/Straßenränder)
 - Fassadenbegrünung in Teilbereichen wünschenswert
 - Erhalt/Schaffung von (Teil-)Lebensstätten von Eulen, Fledermäusen und Weißstorch in/an Gebäuden
 - Erhalt/Entwicklung von Gärten mit naturnahen Strukturen
 - Erhalt/Entwicklung von Ruderaifluren
 - Naturbetonte Pflege von Gärten/Grünflächen/Saumbiotopen/Ruderaifluren
 - Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Torf
 - Sicherung/Entwicklung Biotopverbund incl. Abbau tierökologischer Barrieren

Anforderungen an Nutzungen

- Verwendung umweltfreundlicher Bau- und Betriebsstoffe
- Schutz von Vegetation, Boden und Wasser bei Neu- bzw. Ausbau von Gebäuden
- Rückbau von Straßen u.a. aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes (Alleepflanzung entlang der Kreisstraße 327)
- Abbau von Belastungen des Wasserhaushaltes durch Verringerung Oberflächenwasseranfall sowie Reinigung Oberflächenwasser
- Sicherung, ggf. Sanierung eines funktionsfähigen Kanalnetzes zum Schutz vor Boden- bzw. Grundwasserbelastungen
- Schutz von Vegetation beim Leitungsbau bzw. Instandhaltungsarbeiten
- Vermeidung von Bodenvergiftung
- Erhalt/Förderung von Mischnutzung u.a. im Hinblick auf Begrenzung Kfz-Verkehrsaufkommen bzw. Stellplatzbedarf

G 18 Weiträumiger Geestbereich nördlich, westlich und südlich von Ganderkesee mit zum Teil noch häufigen Gehölzstrukturen (LP 1993, S. 112 - 114)

Überwiegend von Acker geprägter Geestbereich. In feuchteren Senken sind noch zusammenhängende Grünlandbestände vorhanden, zum Teil kommen hier noch kleinräumige Feuchtgrünlandgesellschaften vor. Besonders bedeutsam sind die in diesem Bereich vorkommenden Schlatts (insbesondere im südlichen Teil des Gebietes)

Besonders in den grünlandgenutzten Bereichen ist die Dichte der Hecken und Gehölzstrukturen noch vielfach ausreichend. In den jedoch überwiegend ausgeräumten Ackerbereichen ist die Neuanlage von Hecken und Gehölzstreifen vordringlich.

Vordringlich in dem Entwicklungsbereich ist auch ganz besonders die Erhaltung und Renaturierung der noch vorhandenen Schlatts.

• Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

- Naturnahe Gestaltung (Renaturierung) der gestörten und stark gestörten Schlatts
- Sicherung aller Schlatts
- Sicherung/Entwicklung von Röhrich/Ried im Bereich der Schlatts
- Entwicklung artenreicher Säume entlang der Gräben, Wege und Nutzungsgrenzen
- Wiedervernässung insbesondere im Bereich von trockengefallenen Schlatts prüfen
- Schutz/Wiederherstellung von Naß- und Feuchtgrünland
- Sicherung/Wiederherstellung mesophiler Grünlandes bzw. extensiver Grünlandbewirtschaftung
- Alleepflanzungen entlang der B 213, K 232, K 234, K 342, L 887 und entlang der Straße von Immer nach Birkenheide
- Entwicklung Biotopverbund mit Schwerpunkt Gehölzstreifen/Säume; Gräben; Schlatts; Feuchtgrünland
- Entkusselung im Bereich gestörter Schlatts
- Entwicklung von Hecken und Gehölzstreifen
- Artenschutzmaßnahmen mit Schwerpunkt Lebensgemeinschaften von Feuchtgrünland, Schlatts, Feuchtwälder und Hecken
- Unterschutzstellung aller Schlatts als geschützter Landschaftsbestandteil oder Naturdenkmal
- Schwerpunkt für Flächenankauf zu Naturschutzzwecken im Bereich der Schlatts
- Durchführung von Pflegemaßnahmen im Bereich der Schlatts nur auf Grundlage des zu erarbeitenden Pflege- und Entwicklungsplans sowie zu erlassender Schutzverordnung im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde

• Anforderungen an Nutzungen

- Freihaltung von (weiteren) baulichen Anlagen
- Freihaltung von (weiteren) baulichen Anlagen im Bereich von naturnahen Ökosystembeständen, Grünland (außer Intensivgrünland), Wald incl. Randbereich, alten Ackerfluren/Eschstandorten sowie in der Nähe der Schlatts bzw. am Rande der Flüßläue/des Bachtafs
- Freihaltung von Erholungsnutzung im Bereich der Feuchtgrünlandbereiche und der Schlatts; Schwerpunktbereiche für siedungsnähe Erholung in den verbleibenden Gebieten
- Grünlandbewirtschaftung im Bereich des Feuchtgrünlandes und der Schlatts gemäß Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege, verbunden mit Ausgleichszahlungen an die Landwirtschaft
- Freihaltung von Anpflanzungen/Aufforstungen im Bereich der Schlatts und des Feuchtgrünlandes
- Umwandlung/Beseitigung standortfremder Nadelholzforsten/Aufforstungen in möglichst naturnahen Laubwald
- Entwicklung/Wiederherstellung blütenreicher Ackerwildkrautfluren

Streuobstbestände - Begründung für den Erhalt (LP 1993, S. 14-15)

Dieser Biotoptyp nimmt heute, im Gegensatz zu früher, nur noch geringe Anteile in der Landschaft ein. Im Planungsgebiet liegen kleine Streuobstbestände in den Siedlungsbereichen. Es herrscht größtenteils die Baumart Apfel vor.

Wertgebende Merkmale:

- Lebensraum für eine sehr schützenswerte Fauna (insbesondere Vögel, Käfer und andere höhlenbewohnende Tiere), besonders dann, wenn die Bestände dickstammiges, kränkeldes Holz und Totholzstämme aufweisen.

Gefährdung:

- Intensivnutzung und Beseitigung von stehendem Totholz
- kein Schutz der jungen Bäume bei Beweidung

Schutzwürdigkeit:

- Streuobstbestände sind bei charakteristischer Ausprägung sehr wertvoll

Im Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1995 werden Vorgaben genannt, die bei der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden. So wurde darauf geachtet, zu wertvollen Bereichen (Wallhecken, Schlatt) einen ausreichenden Abstand einzuhalten. Die Abgrenzung der Satzung ergab sich u.a. aus den Vorgaben der Landschaftsplanung.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee von 1993 wurde ebenfalls und soweit möglich bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. So wird beispielsweise empfohlen, die Streuobstbestände zu erhalten. Mit der Planung wurde hier der Versuch - entgegen den Aussagen der Landschaftsplanung - einer Annäherung zwischen Naturschutz und Bauwünschen der Bevölkerung gemacht, d.h. auf einem Teil der vorhandenen Obstwiesen wird eine Bebauung ermöglicht, andere Obstwiesen wurden erst gar nicht in die Planung einbezogen bzw. als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

6.2 Bestand

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung wurde eine Analyse der Grünstruktur vorgenommen. Als besonders wertvoll für Natur und Landschaft wurden die Obstwiesen an der Stüher Straße eingestuft. Die Wallhecken Am Kamphusmoor stehen unter dem Schutz des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes. Sie dienen der Biotopvernetzung vor allem mit dem Naturdenkmal Kamphus-Schlatt. Zudem stehen zahlreiche, größere Einzelbäume im Geltungsbereich der Satzung. Das Spektrum der Gärten reicht von naturnahem Zustand bis hin zum monod-strukturierten Rasen-Koniferen-Garten. Vielfach sind sie nicht standortgerecht eingegrünt, so vor allem die Gärten südlich der Stüher Straße. Unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich das Naturdenkmal Kamphus-Schlatt, das zudem ein Gewässer im Sinne des Niedersächsischen Wassergesetzes ist.

6.3 Eingriff und Bewertung

Seit dem 1.1.1998 sind auf Satzungen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB die §§ 1a und 9 (1a) BauGB anzuwenden. Nach § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, dies trifft auf Teilbereiche zu. Grundsätzlich ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung also anzuwenden.

Die bevorstehenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen, in der teilweisen Beseitigung der vorhandenen Vegetationsdecke, in der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung des Gebietes und in der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Gemeinde Ganderkesee sieht es aufgrund der Wunsches zahlreicher Bürger vor allem aus Immer als notwendig an, zusätzliche Baumöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Dabei bietet sich eine Auswahl vorrangig solcher Flächen an, die an bereits bebaute Bereiche angrenzen und deren Bebauung zu einer Abrundung der Siedlungsflächen beitragen kann.

In der Bewertung der Belange von Natur und Landschaft kommt die Gemeinde Ganderkesee zu dem Ergebnis, daß die zu erwartenden Eingriffe nicht vermieden werden können. Es wird jedoch angestrebt, die Folgen dieser Eingriffe möglichst zu minimieren.

Künftige Gebäude müssen sich nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügen. Aufgrund der geringen Dichte des Satzungsgebietes und einer teilweise noch zu schaffenden Eingrünung zur freien Landschaft, wird trotz der ermöglichten Verdichtung eine Verbesserung des Landschaftsbildes vor allem im Übergang zur freien Landschaft erreicht.

Ferner ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser - soweit möglich - nicht abzuleiten, sondern innerhalb des Planungsgebietes zu verwenden oder zu versickern.

Für Natur- und Landschaft wertvolle Bereiche wurden aus der überbaubaren Fläche bzw. aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen. Vorhandene Gehölze sind - so weit sie festgesetzt sind - zu erhalten und zu pflegen. Eine Obstwiese wird planungsrechtlich geschützt, indem sie als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt wird.

In einem Punkt stellt die Gemeinde Ganderkesee im Rahmen der Abwägung die Belange von Natur und Landschaft zurück: die Bebauung westlich der Wallhecke im Bereich der Straße Am Kamphusmoor.

Die hier vorhandene Wallhecke ist nach § 33 NNatG geschützt. Die Wallhecke stellt zudem auch eine kulturlandschaftliche Begrenzung zwischen Siedlung und Landschaft dar. Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes und der Möglichkeit, Abstände zur Wallhecke einzuhalten

(hier werden Baugrenzen festgesetzt) und der nun erfolgten auch planungsrechtlichen Sicherung der Hecke nach § 9 (1) 25b) BauGB soll westlich der Wallhecke eine Baumöglichkeit für 2 Häuser geschaffen werden. Wechselwirkungen mit dem Kamphusschlatt werden möglicherweise beeinträchtigt. Um diese möglichen Beeinträchtigungen zu minimieren, wurde die Baugrenze so gesetzt, daß ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden muß. Um der Wert der Wallhecke deutlich zu machen und auch für den nördlich an die überbaubaren Flächen angrenzenden Teil der Wallhecke eine Pufferzone zu schaffen, wird auch hier die Wallhecke als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Gehölzen festgesetzt.

Wird eine Satzung für einen unbeplanten Innenbereich aufgestellt, so ist nach § 1a (3) Satz 4 BauGB, das „mehr“ an Bebauung bzw. an Eingriffen, die diese Satzung über die Zulässigkeit nach § 34 BauGB hinaus ermöglicht, zu kompensieren. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

In den Bereichen, die schon vor Aufstellung der Satzung Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles waren, war eine Bebauung schon möglich, vor allem in Form von Anbauten. Eine Festsetzung von überbaubaren Bereichen und die Ermöglichung einer Bebauung in zweiter Reihe bedeutet nicht notwendigerweise eine Erhöhung des bislang ohnehin möglichen Versiegelungsgrades. Die Tatsache, daß jetzt auch in zweiter Reihe gebaut werden kann, ist unerheblich. Die Intensität der baulichen Nutzung wird in beiden Fällen (Anbauten oder zweite Reihe) gleich groß sein. Diese Flächen werden nicht bilanziert, ein Eingriff war hier schon immer zulässig (siehe Anhang Karte1).

In den Bereichen, die als Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen werden, war eine Bebauung bislang nicht oder in nur sehr beschränktem Ausmaß zulässig. Diese Bereiche sind im Anhang (Karte 1) mit einer Kreuzschraffur versehen und umfassen insgesamt ca. 7,45 ha. Diese Flächen gehen im vollen Umfang in die Bilanzierung ein.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe bilanziert und den geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Es wird davon ausgegangen, daß Acker-, Garten- und Grünlandflächen etwa je ein Drittel der Eingriffsfläche umfassen. Den jeweilig exakten Anteil zu erfassen, ist aufgrund der Größe und der Erreichbarkeit einiger Flächen nicht möglich. Im folgenden wird in Anlehnung an das sogenannte „Osnabrücker Modell“ verfahren, die Abkürzung „WE“ steht für die nach diesem Modell vorgesehenen „Werteinheiten“. Zu berücksichtigen ist, daß die folgenden Werte gerundet sind.

Bauvorhaben müssen sich u.a. nach Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der angesetzte Versiegelungsgrad entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

Um den Eingriff abschätzen zu können, wird in der Berechnung von einem Versiegelungsgrad von 37,5 % ausgegangen, das entspricht einer GRZ von 0,25 plus zusätzliche 50% Versiegelungsmöglichkeiten nach BauNVO. Im Einzelfall wird es von diesem geschätzten Versiegelungs- und Bebauungsgrad nach oben und nach unten Abweichungen geben, er dient lediglich dazu, das ungefähre Ausmaß des Eingriffes bzw. der dann notwendigen Ausgleichsflächen zu erfassen und zu beschreiben. Der Eingriff kann nicht konkreter benannt werden. Das Instrument der Satzung ist dazu nicht geeignet, da es flexibel angelegt ist.

Die kreuzschraffierten Außenbereichsflächen (siehe Anhang Karte 1) umfassen in der Summe 7,45 ha.

Demgegenüber stehen insgesamt 1,5 ha zur Verfügung, die für Naturschutz und Landschaftspflege flächenhaft festgesetzt sind. Hinzu kommen Pflanzmaßnahmen, die von den Eigentü-

mern umgesetzt und durch Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümer gesichert werden. Flächenhaft wurden festgesetzt:

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,33 ha
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1,02 ha
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,15 ha
Summe	1,50 ha

Gemeinde Ganderkesee, Satzung Nr. 23 - Immer

Kompensationsberechnung für Eingriffe in den Naturhaushalt

(in Anlehnung an das "Osnabrücker Modell")

Gesamtfläche Biotop- / Nutzungstyp	Wert	Bestand		Planung	
	WE/ha	ha	WE	ha	WE
Acker	0,8	2,483	1,986		
Gartenfläche vorhanden	1	2,483	2,483		
Intensivgrün and (Pferdekoppe:)	1,1	2,483	2,731		
Bebauung und Versiegelung (37,5%)	0			2,793	0,0
Gehölzanzapflanzungen (Wallhecken, Gehölze)	2			1,020	2,040
Gartenfläche neu	1			3,637	3,637
Summe:		7,45	7,20	7,45	5,68
		Defizit:		1,5237 WE	

(Rundungsfehler durch Auf- und Abrundungen sind zu berücksichtigen)

Die Berechnung zeigt, daß bei einem Wert der internen Kompensationsmaßnahmen von ca. 5,68 WE (Kompensationswert) und einem Wert der Eingriffsfläche von ca. 7,20 WE (Eingriffsflächenwert) der Eingriff innerhalb dieses Teilbereiches des Planungsgebietes zunächst nicht vollständig ausgeglichen werden kann. **Ein Defizit von 1,5 WE bleibt bestehen.**

Darüber hinaus werden in der Satzung aber auch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt, die so in der Bilanz noch nicht auftauchen. Dies sind die festgesetzten Flächen gegenüber der Hengsterholzer Straße und ein Teil der Wallhecken am Kamphusmoor. Wie in den Zeichnungen zu sehen ist, wurden die Flächen größer ausgewiesen, als der Bestand es tatsächlich erfordert. Insgesamt sind ca. 0,15 ha als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Die Hälfte dieser Fläche sind davon Pufferflächen zwischen künftiger Bebauung und zu schützendem Gehölzbestand, also ca. 0,075 ha. Es ist daher durchaus gerechtfertigt, diese zusätzlichen Pufferflächen auf der Positivseite in die Bilanzierung einfließen zu lassen, da sie ja aufgewertet werden. Fließen diese Flächen mit einem Wertfaktor von 2 in die Berechnung ein, so sind das weitere 0,15 WE auf der Positivseite. **Damit reduziert sich das Defizit rechnerisch von 1,5 WE auf 1,35 WE.**

Ein Teil der bestehenden Obstwiese an der Stuner Straße ist mit in die Bilanz einbezogen worden, und zwar die Hälfte dieser Fläche (0,165 ha). Bei Obstbäumen handelt es sich nicht um ein Biotop nach § 28 a NNatSchG, auch § 1a BauGB liefert hier keine Definition. Es gibt hier keine weitere rechtliche Handhabe, die Beseitigung der Obstbaume konnte bislang nicht als Eingriff oder gewertet werden. Sie konnte lediglich als Eingriff in das Landschaftsbild ge-

wertet werden, doch dies nachzuweisen ist schwierig und unterliegt einem hohen Maß an Subjektivität. Nach § 8 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Mit der vorliegenden Planung wird die Obstwiese planungsrechtlich gesichert und durch neue Obstbäume ergänzt. Diese Ergänzung macht in etwa die Hälfte (0,165 ha) aus. Damit ist in Zukunft ein Eingriff auf dieser Fläche nahezu unmöglich.

Auf dieser Fläche sollen weitere Obstbäume gepflanzt werden, damit wird die Obstwiese insgesamt aufgewertet (vg. Berechnung für Eingriff auf Fläche 5 – Grünland nördlich der Stüher Straße / Hengsterholzer Straße, östliche Teilfläche).

Eine Fläche von 0,165 ha entspricht bei einem Wertfaktor von 2,3 WE einem Kompensationswert von 0,38 WE. **Damit reduziert sich rechnerisch das Defizit auf 0,97 WE, bzw. auf rund 1 WE.**

Der Eingriff kann damit rechnerisch innerhalb der festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) 20 und 25 a) und b) BauGB nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher sind von den Eigentümern weitere Maßnahmen (Anpflanzung von Obstbäumen) durchzuführen. Hier werden zwischen Eigentümer und Gemeinde Vereinbarungen getroffen darüber, wo und in welcher Anzahl Obstbäume zu pflanzen sind.

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurde der Plan noch einmal geringfügig geändert, wobei jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderung betrifft im wesentlichen die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern statt einer Wallhecke sowie die geringfügige Änderung des Geltungsbereiches der Satzung. Was die Kompensation des Eingriffes betrifft, kommt es nur zu einer qualitativen Änderung, die Bilanzierung des Eingriffes bleibt davon aber im Prinzip unberührt.

6.4 Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern, die durch die Planung bevorteilt werden und denen nun der Bau eines Hauses auf ihren Grundstücken ermöglicht wird, zu tragen. Dabei kann der Anteil an einer außerhalb der eigenen Grundstücke gelegenen Ausgleichsfläche (= externe Kompensationsfläche wie Obstwiesen und Wallhecken) durch Anpflanzungen und Maßnahmen auf den anderen Flächen reduziert werden. Dies wird über eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümern geregelt.

Insbesondere für folgende **größere, unbebaute Flächen** (siehe Anhang Karte 2) wurde der Anteil für weitere Ausgleichsmaßnahmen genauer ermittelt.

Für die **übrigen kleineren Grundstücke**, deren rückwärtige Bereiche in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen werden, ist der Kompensationsbedarf geringer. Hier wurde aber aufgrund der geringen Größe nicht für jedes Grundstück eine gesonderte Bilanzierung durchgeführt. Schlüssel für die Ermittlung des Eingriffes ist auch hier ein Bebauungs- und Versiegelungsgrad von 37,5 %. Bei der Ermittlung sind dann im jeweiligen Einzelfall nur die Flächen zu berücksichtigen, die im Anhang zu dieser Begründung kreuzschraffiert sind, also im bisherigen Außenbereich liegen und nun in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wurden; d.h. wird auf diesen Flächen gebaut, so ist hier im konkreten Einzelfall der Eingriff zu ermitteln. Da für ist am Ende dieses Kapitels beispielhaft eine **Beispielberechnung** durchgeführt worden

Als Ausgleichsmaßnahme bietet sich die Anpflanzung von Obstbäumen an. Diese sind laut textlichen Festsetzungen in einem Stammumfang von 8 - 10 cm und in einer Höhe von 200 - 250 cm zu pflanzen. Pro Baum ist eine Fläche von 10 m x 10 m (= 100 m²) zu rechnen

Fläche 1 Grünlandfläche am westlichen Ortsrand nördlich der Stüher Straße

Fläche Nr. 1 Biotop- / Nutzungstyp	Wert WE/ha	Bestand		Planung	
		ha	WE	ha	WE
Intensivgrünland (Pferdekoppel)	1,1	0,85	0,935		
Bebauung u. Versieg. (37,5 %)	0			0,262	0
Gehölzanzpflanzungen	2			0,152	0,304
Gartenfläche neu	1			0,436	0,436
Summen:		0,85	0,94	0,85	0,74
		Defizit:		0,20	WE

Der Eingriff innerhalb dieses Teilbereiches des Planungsgebietes kann nicht vollständig ausgeglichen werden. Ein Defizit von ca. 0,20 WE bleibt bestehen.

Es wird die Aufwertung von Intensivgrünland (1,1 WE/ha) zu einer Obstwiese (2,3 WE/ha) vorgeschlagen. Der Aufwertungsfaktor beträgt 1,2 WE/ha.

Der Anteil an einer Kompensation beträgt nach diesem Beispiel

$$0,20 \text{ WE} : 1,2 \text{ WE/ha} = 0,16 \text{ ha bzw. } 1.600 \text{ m}^2$$

Auf einer Fläche von 1600 m² müßten demnach 16 Obstbäume als Ausgleichsmaßnahmen gepflanzt werden.

Als geeignete Fläche für die Umsetzung der Maßnahme bietet sich eine Fläche im nordwestlichen Bereich der Satzung an. Südlich eines Weges werden 16 Obstbäume gepflanzt werden.

Die Gemeinde Ganderkesee wird mit dem Eigentümer über eine Vereinbarung die Umsetzung der Pflanzmaßnahme regeln.

Fläche 2 Acker am westlichen Ortsrand südlich der Stüher Straße

Fläche Nr. 2 Biotop- / Nutzungstyp	Wert WE/ha	Bestand		Planung	
		ha	WE	ha	WE
Acker	0,8	0,27	0,216		
Bebauung u. Versieg. (37,5 %)	0			0,102	0
Gehölzanzpflanzungen	2			0,080	0,160
Gartenfläche neu	1			0,088	0,088
Summen:		0,27	0,22	0,27	0,25
		Defizit:		0,032	WE

Bezogen auf diese Fläche zeigt die Berechnung, daß bei einem Kompensationswert von ca. 0,25 WE und einem Eingriffsflächenwert von ca. 0,22 WE der Eingriff innerhalb dieses Teilbe-

reiches des Planungsgebietes vollständig ausgeglichen werden kann. Es ist sogar ein Überschuß von 0,03 WE vorhanden.

Fläche 3 Acker am nordwestlichen Ortsrand (Poppenfeld)

Fläche Nr. 3 Biotop- / Nutzungstyp	Wert WE/ha	Bestand		Planung	
		ha	WE	ha	WE
Acker	0,8	0,75	0,600		
Bebauung u. Versieg. (37,5 %)	0			0,282	0
Geholzanzpflanzungen	2			0,118	0,236
Gartenfläche neu	4			0,352	0,352
Summen:		0,75	0,60	0,75	0,59
		Defizit:		0,014 WE	

Ein Defizit von ca. 0,014 WE bleibt bestehen.

Der Anteil an einer Kompensation beträgt nach dem oben aufgeführten Beispiel (Fläche 1)

$$0,014 \text{ WE} : 1,2 \text{ WE/ha} = 0,011 \text{ ha.}$$

Auf einer Fläche von 110 m² müßte demnach 1 Obstbaum als Ausgleichsmaßnahmen gepflanzt werden. Dieser Baum kann noch auf der Fläche selbst gepflanzt werden.

Die Gemeinde Ganderkesee wird mit dem Eigentümer über eine Vereinbarung die Umsetzung der Pflanzmaßnahme regeln.

Fläche 4 Grünland am östlichen Ortsrand nördlich der Straße Am Kamphusmoor

Fläche Nr. 4 Biotop- / Nutzungstyp	Wert WE/ha	Bestand		Planung	
		ha	WE	ha	WE
Intensivgrünland (Pferdekoppel)	1,1	0,65	0,715		
Bebauung u. Versieg. (37,5 %)	0			0,244	0
Gartenfläche neu	1			0,406	0,406
Summen:		0,65	0,72	0,65	0,41
		Defizit:		0,309 WE	

Ein Defizit von ca. 0,309 WE bleibt bestehen.

Der Anteil an einer Kompensation beträgt nach dem oben aufgeführten Beispiel (Fläche 1)

$$0,309 \text{ WE} : 1,2 \text{ WE/ha} = 0,257 \text{ ha.}$$

Da die Gartenflächen ausreichend groß sind, kann ein Großteil der Kompensation innerhalb dieser Fläche geleistet werden. Auf einer Fläche von 2.570 m² mußten demnach 26 Obstbäume als Ausgleichsmaßnahmen gepflanzt werden.

Die Gemeinde Ganderkesee wird mit dem Eigentümer über eine Vereinbarung die Umsetzung der Pflanzmaßnahme regeln.

Fläche 5 Grünland nördlich Stüher Straße / Hengsterholzer Straße

Fläche Nr. 5 Biotop / Nutzungstyp	Wert WE/ha	Bestand		Planung	
		ha	WE	ha	WE
Intensivgrünland (Pferdekoppel)	1,2	0,72	0,793		
Bebauung u. Versieg. (37,5 %)	0			0,274	0
Gehölzpflanzung	2			0,060	0,120
Gehölz zu erhalten + Pufferzone	2	0,509	0,017	0,009	0,017
Gartenfläche neu	1			0,387	0,387
Summen:		0,73	0,81	0,73	0,52
		Defizit:	0,286	WE	

Ein Defizit von ca. 0,286 WE bleibt bestehen.

Der Anteil an einer Kompensation beträgt nach dem oben aufgeführten Beispiel (Fläche 1) demnach

$$0,286 \text{ WE} : 1,2 \text{ WE/ha} = 0,238 \text{ ha.}$$

Da die Gartenflächen ausreichend groß sind, kann auch hier ein Großteil der Kompensation durch entsprechende Gestaltung der Gartenfläche (z.B. Entwicklung einer Obstwiese, seitliche Eingrünung durch Wallhecken) innerhalb der Fläche 5 ausgeglichen werden.

Bezogen auf den Ausgleich durch die Pflanzung von Obstbäumen bedeutet dies die Pflanzung von insgesamt 24 Obstbäumen auf einer Fläche von insgesamt 2.380 m². Auch hier wird vorgeschlagen, 12 Obstbäume auf der Eingriffsfläche selbst zu pflanzen und weitere 12 auf der Maßnahmenfläche südlich der Stüher Straße.

Für die **westlich gelegene Fläche** ist die Pflanzung von 12 Obstbäumen innerhalb der Gartenflächen möglich. Es bietet sich hier an, entlang der Stüher Straße und entlang eines hier verlaufenden Weges die Pflanzungen vorzunehmen. Damit würde der heute durch die Obstwiesen geprägte zentrale Bereich Immers auch im Ortsbild eine Aufwertung erfahren.

Die Gemeinde Ganderkesee wird mit dem Eigentümer über eine Vereinbarung die Umsetzung der Pflanzmaßnahme regeln.

Für die **östlich gelegene Fläche** kann der Ausgleich auf der festgesetzten Maßnahmenfläche südlich der Stüher Straße geleistet werden, da sich die Eingriffsfläche und auch die Ausgleichsfläche in der Hand eines Eigentümers befindet. Innerhalb dieser Fläche können 12 Obstbäume gepflanzt werden.

Auch für diese Fläche wird die Gemeinde Ganderkesee mit dem Eigentümer über eine Vereinbarung die Umsetzung der Pflanzmaßnahme regeln.

Fläche 6 Grünland westlich der Wallhecke Am Kamphusmoor

Fläche Nr. 6 Biotop- / Nutzungstyp	Wert	Bestand		Planung	
	WE/ha	ha	WE	ha	WE
Intensivgrünland	1,1	0,23	0,253		
Bebauung u. Versieg (37,5 %)	0			0,087	0
Gehölzpflanzung	2			0,050	0,0992
Gartenfläche neu	1			0,093	0,093
Summen:		0,23	0,25	0,23	0,19
		Defizit	0,0608	WE	

Ein Defizit von ca. 0,06 WE bleibt bestehen. Der Anteil an einer Kompensation beträgt nach dem oben aufgeführten Beispiel (Fläche 1)

$$0,06 \text{ WE} : 1,2 \text{ WE/ha} = 0,05 \text{ ha.}$$

Auf einer Fläche von 500 m² müßten demnach 5 Obstbäume als externe Ausgleichsmaßnahmen gepflanzt werden. Es bietet sich hierfür die direkt nordwestlich angrenzende Fläche an. Die Obstbäume lägen damit hinter der Wallhecke an der Straße Am Kamphusmoor und würden auch das Ortsbild bereichern.

Die Gemeinde Ganderkesee wird mit dem Eigentümer über eine Vereinbarung die Umsetzung der Pflanzmaßnahme regeln.

Insgesamt sind für die Flächen Nr. 1, 3, 4, 5 und 6 letztendlich 72 Obstbäume zu pflanzen. 12 Obstbäume (Fläche 5, östliche Teilfläche) wurden bereits in der Berechnung auf Seite 18 berücksichtigt. Es verbleiben in der Gesamtbilanz damit 60 neu anzupflanzende Obstbäume. Das entspricht einer Fläche von 6000 m² bzw. bei einem Aufwertungsfaktor von 1,2 einem Kompensationsflächenwert von 0,72 WE. Damit reduziert sich in der Gesamtbilanz das ermittelte Kompensationsdefizit von ca. 1 WE auf ca. 0,28 WE. Dieses Defizit wird von der Gemeinde Ganderkesee in der Abwägung zurückgestellt. Die Schaffung von Wohnraum für die Immer Bevölkerung, die Möglichkeit der Bebauung in zweiter Reihe, die sinnvolle Nachverdichtung des Ortes und die Entwicklungschancen der ortsansässigen Handwerksbetriebe werden in der Abwägung höher gewertet als der vollständige Ausgleich des Gesamteingriffes.

Beispielsberechnung für ein Grundstück, das mit 1000 m² im Außenbereich liegt:

Die Fläche Nr. 2 ist exemplarisch für viele Grundstücke in Immer. Es zeigt, daß in der überwiegenden Zahl der Fälle bezogen auf das Einzelgrundstück die Kompensation auf dem jeweiligen Grundstück möglich ist. Der im Beispiel der Fläche Nr. 2 ermittelte Kompensationsüberschuß ist begründet in der sehr großzügigen westlichen Eingrünung des Grundstückes und in der Tatsache, daß es sich in der Wertigkeit lediglich um einen Acker handelt.

Das folgende Beispiel gibt stellvertretend für viele Grundstücke in Immer die Bilanz für ein zu bebauendes Grundstück wieder, dessen Garten mit ca. 1000 m² im bisherigen Außenbereich liegt und das bebaut werden soll. Das Grundstück wird zudem mit einem neu anzulegenden Gehölzstreifen bepflanzt.

Beispiel Biotop- / Nutzungstyp	Wert	Bestand		Planung	
	WE/ha	ha	WE	ha	WE
Gartenfläche	1	0,10	0,100		
Bebauung u. Versieg. (37,5 %)	0			0,038	0
Gehölzanpflanzung	2			0,038	0,072
Gartenfläche neu	1			0,026	0,026
Summen		0,10	0,100	0,10	0,098
		Defizit		0,002 WE	

Für diese Beispielfläche zeigt die Berechnung, daß bei einem Kompensationswert von ca. 0,098 WE und einem Eingriffsflächenwert von ca. 0,100 WE der Eingriff innerhalb dieses Teilbereiches des Planungsgebietes nahezu vollständig ausgeglichen werden kann. Ein Defizit von lediglich 0,002 WE bleibt bestehen. Das wäre in Flächen ausgedrückt lediglich 16 m² ($0,002 \text{ WE} : 1,2 \text{ WE/ha} = 0,0016 \text{ ha}$), ein geringfügiger Betrag, der in der Abwägung von der Gemeinde zurückgestellt wird.

Hinweise für Neuanpflanzungen

Die Artenauswahl für die festgesetzten Anpflanzungen ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alle Sorten, z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß, Obststräucher.

Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 8 - 10 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm festgesetzter Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gemäß Artenliste an derselben Stelle vorzunehmen.

Anregungen für die Anlage einer Wallhecke sind dem Anhang zu entnehmen.

7 VERKEHR

7.1 Bestand

Das Planungsgebiet wird über die Stüher Straße und die Straße Am Kamphusmoor erschlossen. Über die Bürsteler Straße (K 234) und die Denkhauer Straße (K 232) erfolgt der Anschluß in Richtung Ganderkesee und an die Autobahnananschlußstellen der A 28.

Die Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über eine Bushaltestelle bei der Alten Molkerei. Diese wird von den VBN-Buslinien 131, 141 und 244 bedient. Der Bahnhofshaltapunkt Immer ist seit einigen Jahren geschlossen, es gibt aber Überlegungen diesen wieder zu öffnen (s. ehe auch Regionales Raumordnungsprogramm).

7.2 Planung

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen und Wege. Für einen Teilbereich des Planungsgebietes (Bebauung beim Poppenfeld) sind zwei Stichstraßen (private Erschließung) geplant.

Zufahrten

Bei einer Bebauung in zweiter Reihe ist in den überwiegenden Fällen entlang der Stüher Straße eine Erschließung über zum Teil bereits vorhandenen Zufahrten möglich. Lediglich für das Haus Stüher Straße Nr. 14, das auf einem sehr schmalen Grundstück steht, ist eine Erschließung in zweiter Reihe sehr schwierig, nur beim Abriß einer Garage wäre dies möglich, auch eine privatrechtliche Einigung mit dem Nachbarn (Haus Nr. 15) käme als Lösung für die Erschließung des rückwärtigen Bereiches in Frage.

Generell wurde auf eine Festsetzung von Zufahrten verzichtet, da hier sehr viele Lösungen denkbar sind, die sich oft sehr vorteilhaft realisieren lassen, wenn Nachbarn eine Zufahrt gemeinschaftlich nutzen.

Am Kamphusmoor ist eine vorhandene Zufahrt auch weiterhin als Zufahrt zu nutzen, um die vorhandene Wallhecke zu erhalten. Die Anlage weiterer Zufahrten ist hier nicht zulässig.

Am Nordostrand des Planungsgebietes ist für zwei Bereich die Schaffung von Zufahrten mit einer Breite von 4 m zulässig. Gewährleistet werden soll so, daß die angrenzenden oft landwirtschaftlich genutzten Flächen auch erreicht werden können. Zu diesem Zweck darf die neu angelegte Hecke unterbrochen werden.

8 INFRASTRUKTUR

8.1 Bestand

Ein Schmutzwasserkanal ist in Immer vorhanden. Die Oberflächenentwässerung erfolgt in Immer nicht über die Kanalisation, sondern über Gräben bzw. über Versickerung.

Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation sind ebenfalls vorhanden. Die vorhandenen Straßen sind durch Müllfahrzeuge ohne weiteres zu befahren, so daß die Müllentsorgung sichergestellt ist.

Die Einwohnerzahl Immers beträgt (Stand 3.11.97) 345 Einwohner. Kindergartenplätze sind in Ganderkesee vorhanden. Die Grundschule in der Dürerstraße, deren räumliche Verhältnisse z.Z. sehr beengt sind, wird aufgrund der Einwohnerentwicklung ab 2000/2001 voraussichtlich nur noch 3 Klassen (statt wie bisher 4) neu einschulen. ansteigende Schülerzahlen - z.B. aus Immer - wären dann zu verkraften.

8.2 Planung

Alle technischen Infrastruktureinrichtungen sind bereits vorhanden und müssen nicht mehr geschaffen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist das anfallende Niederschlagswasser dem Boden durch Versickerung zuzuführen.

Innerhalb von Siedlungsgebieten ist die Menge des abfließenden Regenwassers im wesentlichen abhängig von der baulichen Dichte und vom Versiegelungsgrad der Grundstücke. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ergibt sich die zulässige, bauliche Verdichtung aus der Eigenart der näheren Umgebung, unterliegt also langfristig einer gewissen Dynamik. Die Versiegelung der Grundstücke, insbesondere durch Pflasterungen, ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht begrenzt. Aus diesen Überlegungen folgt, daß bereits heute eine zunehmende Verdichtung der Bebauung in Immer keineswegs ausgeschlossen ist.

Durch die Satzung Nr. 23 werden hinsichtlich der Oberflächenentwässerung keine grundlegend neuen Probleme aufgeworfen, zumal die Satzung keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung enthält.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Löschwasserversorgung nach den DVGW-Regelwerken sicherzustellen ist. Der Landkreis Oldenburg schlägt die Anlegung von mindestens zwei Löschwasserentnahmestellen vor. Die Standorte sollten rechtzeitig vom Gemeindebrandmeister und dem Landkreis gemeinsam festgelegt werden.

9 ALTLASTEN

Der Gemeinde Ganderkesee sind im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung keine Ablagerungen bekannt.

10 KOSTEN

Mit der Durchführung dieser Planung entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten.

11 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. 617)

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

Anlage einer Wallhecke

Ein Siedlungsrand erfordert aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gesichtspunkten eine deutliche Eingrünung. Es ist von daher naheliegend, das Vorkommen von Wallhecken aufzugreifen und die Neuanlage einer Wallhecke in Teilbereichen des Planungsgebietes festzusetzen.

Die privaten Grundstücke sind von der offenen Landschaft durch einen Zaun zur Wallhecke hin abzugrenzen. Entlang des Zaunes ist z.B. eine einreihige Strauchhecke zu pflanzen. Geeignete Straucharten sind:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	-	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Eunonymus europaeus</i>	-	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	-	Faulbaum
<i>Ilex aquifolium</i>	-	Stechhölse
<i>Malus sylvestris</i>	-	Wildapfel
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche

Zwischen dem Zaun und dem anzulegenden Wall sollte ein Abstand von von 2 - 3 m eingehalten werden. Dieser unbepflanzte Streifen ist ebenso zur freien Landschaft hin einzuhalten und seiner natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen.

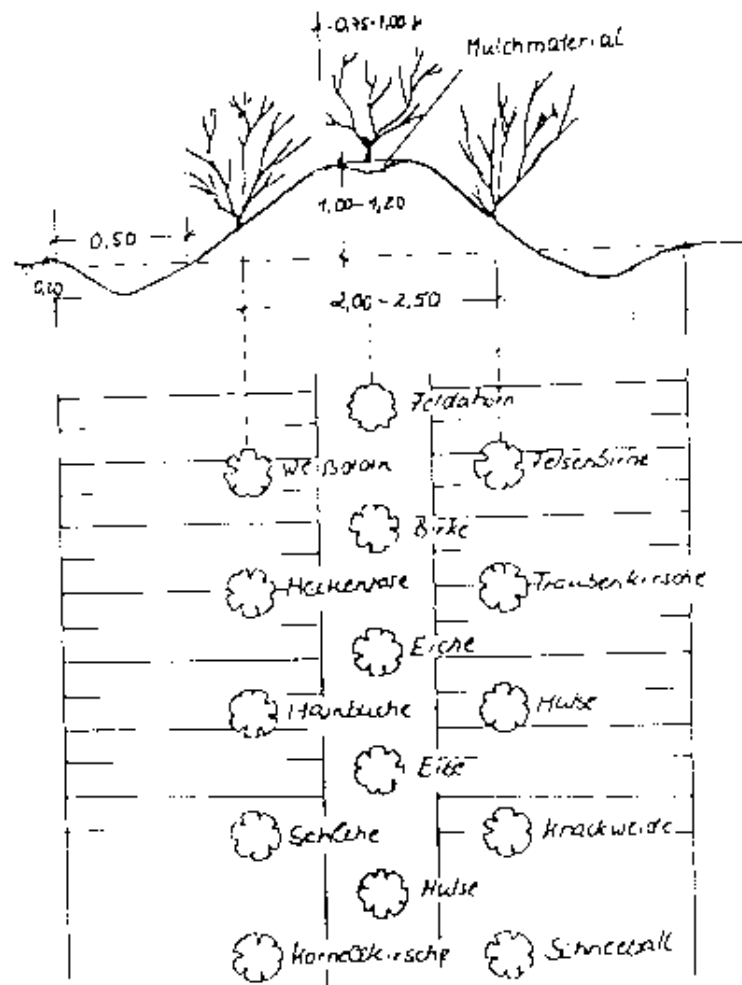
Der Wall einschließlich seiner angrenzenden Bereiche erreicht eine Breite von 10 m . Der geplante Wallkörper soll eine Breite von ca. 3 m einnehmen und ist auf eine Höhe von 80 - bis 120 cm aufzuschütten. Die Bepflanzung sollte entsprechend dem Merkblatt der Unteren Naturschutzbehörde über die Neuanlage von Wallhecken erfolgen.

Als geeignete Baum- und Straucharten sind neben den in der Skizze genannten folgende Arten zu nennen:

<i>Betula pendula</i>	-	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	-	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Eunonymus europaeus</i>	-	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	-	Hopfen
<i>Ilex aquifolium</i>	-	Stechhölse
<i>Lonicera periclymenum</i>	-	Waldgeißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche

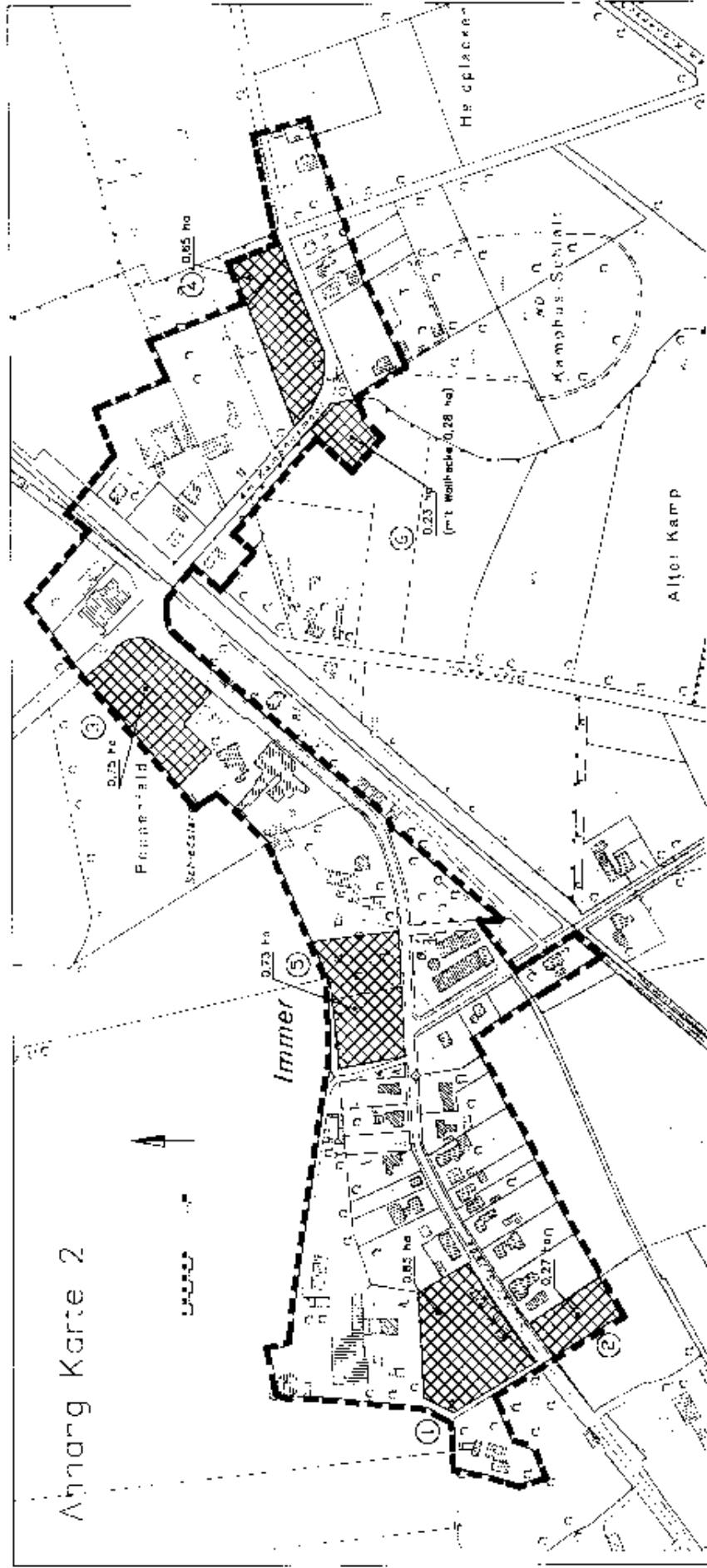
Südseite

Nordseite



Darstellung: Anlage einer Wallhecke mit Pflanzschema

Anhang Karte 2



Legende:

Bestandteile bezüglich des Eingriffs in Wohn- und Landschaft in der Regenerungsplanung



Gemeinde Gandersheim

Satzung Nr. 23

- Immer -

pl. Kartographie, Gandersheim
31.03.1999