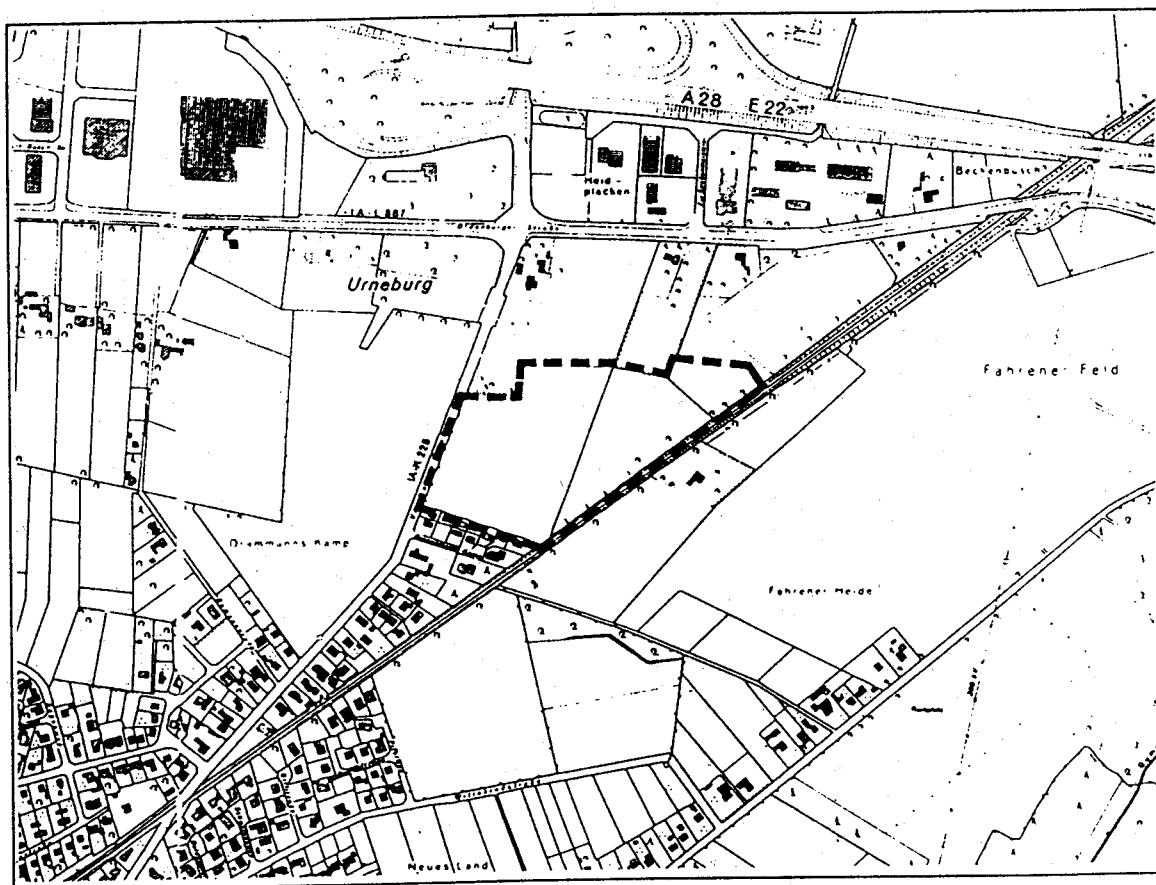


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 188 - Almsloh

BEGRÜNDUNG

ORIGINAL



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

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

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und allgemeine Zielsetzung.....	3.
2 Lage.....	3.
3 Planungsvorgaben.....	3.
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	3
3.2 Flächennutzungsplanung.....	6.
3.3 Bebauungsplanung.....	6.
3.4 Sonstige Planungen.....	7.
4 Bauliche und sonstige Nutzung.....	7.
4.1 Bestand.....	7.
4.2 Planung.....	7.
4.2.1 Art und Maß der Nutzung.....	8.
4.2.2 Bauweise, Baugrenzen.....	9.
4.2.3 Mindestgrundstücksgrößen, Anzahl der Wohnungen.....	9
4.2.4 Berücksichtigung der Agenda-Grundsätze.....	9
5 Immissionen.....	15.
5.1 Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen.....	15
5.1.1 Verkehrsimmissionen.....	15
5.1.2 Gewerbliche Immissionen.....	16
5.2 Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen.....	16
6 Natur und Landschaft.....	19
6.1 Landschaftsplanung.....	19
6.1.1 Landschaftsrahmenplan.....	19
6.1.2 Landschaftsplan.....	20
6.2 Bestand.....	24.
6.3 Eingriff und Bewertung, Ausgleichsmaßnahmen.....	24
6.4 Ausgleichsfläche.....	27.
7 Verkehr.....	29.
7.1 Bestand.....	29.
7.2 Planung.....	29.
8 Infrastruktur.....	30.
8.1 Bestand.....	30.
8.2 Planung.....	31.
9 Altlasten.....	31.
10 Kosten.....	32.
11 Flächenbilanz.....	32
12 Hinweise.....	32
13 Verfahrensvermerke.....	32

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Nähert man sich der Ortslage Ganderkesee von Nordosten her, also aus dem Bereich der Autobahnanschlusstelle Ganderkesee-Ost, so beginnt die Bebauung zunächst auf der linken Straßenseite mit der Wohnsiedlung „Drannemanns Kamp“, und etwa 200 Meter weiter auch auf der rechten Straßenseite mit den Wohnhäusern am Ramsauer Weg.

Zwischen diesem nördlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand von Ganderkesee und der Landesstraße 887 (ehemalige B 75) herrscht bislang die landwirtschaftliche Nutzung vor. Angesichts ihrer Zuordnung zum Ortskern von Ganderkesee mit seinen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen bieten diese Flächen jedoch günstige Voraussetzungen für eine Fortführung der Siedlungsentwicklung, zu der sich die Gemeinde Ganderkesee angesichts der unvermindert großen Nachfrage nach Bauflächen für den Wohnungsbau - aber auch im Hinblick auf die Funktionszuweisungen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg - aufgefordert sieht.

Ein in der Gemeinde ansässiger Bauträger beabsichtigt nun, ein rund 5,8 Hektar großes Gebiet östlich der Urneburger Straße - unmittelbar angrenzend an die Bebauung an der Straße Drannemanns Kamp - für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zu mobilisieren. Dieser Bauträger will die für eine Entwicklung dieses Gebietes notwendigen planerischen Vorarbeiten leisten und in der Folge auch die Erschließung und Bebauung durchführen. Die Gemeinde Ganderkesee hat mit dem Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 188 - Almsloh und für die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ihre Bereitschaft bekundet, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung dieses Gebietes zu schaffen.

2 LAGE

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Ganderkesee, es gehört zur Ortschaft Almsloh. Die nördliche Begrenzung des Planungsgebietes verläuft etwa 200 bis 250 Meter südlich der L 887, die östliche Begrenzung besteht in Gestalt der Eisenbahnstrecke (Delmenhorst - Hesepe), die südliche Begrenzung erfolgt durch die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Drannemanns Kamp und die westliche Begrenzung durch die Urneburger Straße (K 228).

Zur Zeit wird das Planungsgebiet als Acker- und Weideland genutzt. Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung, sie ist darüber hinaus der Übersichtskarte auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im folgenden werden die auf die Gemeinde Ganderkesee und auf das Planungsgebiet bezogenen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 (RROP 1996) für den Landkreis Oldenburg dargestellt, soweit sie im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung von Bedeutung sind. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg wurde vom Kreistag des Landkreises Oldenburg am 25.06.1996 als Satzung beschlossen und am 06.05.1997 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt.

Nach dem RROP 1996 ist die Gemeinde Ganderkesee Teil des Ordnungsraumes Bremen. In diesem Ordnungsraum sind die Gemeinden des Landkreises Oldenburg so weiterzuentwickeln, daß sie auch künftig ihre Entlastungsfunktion für die benachbarten Oberzentren als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren erfüllen können.

Nach der Planzeichnung ist das Grundzentrum Ganderkesee Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ (D 1.5, 3.8) sowie Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ (D 1.6.03 und 04). Weiterhin verfügt Ganderkesee laut zeichnerischer Darstellung des RROP über einen Bahnhof mit Funktion für den ÖPNV oder übrige Verkehre (D 3.6.1, 3.6.2).

Außerdem sind nach der Planzeichnung zum RROP für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh und die angrenzenden Flächen folgende Darstellungen getroffen, die entsprechenden textlichen Aussagen des RROP werden als Zitat wiedergegeben:

- Darstellung des eigentlichen Planungsgebietes Bebauungsplan Nr. 188 als „weiße Fläche“, ohne nähere Funktionszuweisung, Entwicklung als Siedlungsfläche grundsätzlich möglich
- Darstellung der östlich angrenzenden Flächen als Vorsorgegebiet für Erholung (D 1.9, 3.8) und als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft mit den Schwerpunkten Veredelung / Grünland (D 3.2.11)
- Darstellung der Eisenbahn Delmenhorst - Hesepe als sonstige Eisenbahnstrecke (D 3.6.2)
- Darstellung der nördlich des Planungsgebietes verlaufenden Landesstraße 887 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (D 3.6.0)

„Der weit überwiegende Teil des Landkreises Oldenburg liegt innerhalb des Naturparks Wildeshäuser Geest. Der Erholungsfunktion der Landschaft kommt daher im Landkreis Oldenburg herausragende Bedeutung zu. Aller Planungen und Maßnahmen sind aus diesem Grunde mit den Belangen der Erholung abzustimmen.“ (RROP 1996, S. 133)

„Der öffentliche Personennahverkehr im Landkreis Oldenburg ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und so zu gestalten, daß er eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellt.“ (RROP 1996, S. 98)

„Mittelfristig sind, unter Berücksichtigung der ÖPNV-Landesregionalisierung und der gebietlichen und organisatorischen Weiterentwicklung der Verkehrsgemeinschaft Bremen / Niedersachsen, weiterhin konkret folgende Maßnahmen vorzusehen: [...] Auf der Achse Wildeshausen - Ganderkesee ist das Fahrtenangebot auf der Schiene sicherzustellen.“ (RROP 1996, S. 99 f.)

„Im einzelnen stellt das Gutachten zum ÖPNV für den Landkreis Oldenburg folgende Maßnahmenpunkte zur Verbesserung der Organisation und Akzeptanz des ÖPNV-Netzes vor: [...]

Vechta - Wildeshausen - Delmenhorst (KBS 394)

Der Erhalt der Schienenstrecke und eine angemessene Bedienung sind sicherzustellen: Grundtakt auf der Gesamtstrecke sollte ein Zwei-Stunden-Takt sein. Diese Züge verkehren dann von Osnabrück oder Bramsche, wo Anschluß zur KBS 392 nach Osnabrück besteht und sollten bis Bremen (bisher bis Delmenhorst) weitergeführt werden. Im Landkreis Oldenburg bedienen diese Eilzüge Wildeshausen und Ganderkesee. Zwischen Wildeshausen und Delmenhorst sollten ergänzend im Zwei-Stunden-Takt Nahverkehrszüge mit zusätzlichem Halt in Brettorf und ggfs. Aschenstedt und Immer eingesetzt werden. Damit bestünde ein stündliches Fahrtenangebot von Wildeshausen nach Bremen, welches die Buslinien 2747 und 2152 auf diesem Abschnitt ersetzen könnte.“ (RROP 1996, S. 111)

„Als Vorsorgegebiete für Landwirtschaft werden festgelegt:

- die auf der Grundlage der „Gerstenkarte“ festgelegten Gebiete der Beikarte des LROP sowie die wertvolle Ackerbauregion mit Braunerden und Parabraunerden im südöstlichen Kreisgebiet aufgrund hohen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials,
- die über das gesamte Kreisgebiet verteilten Veredlungsregionen auf überwiegenden Roggenstandorten sowie das fakultative bzw. absolute Grünland im nördlichen Kreisgebiet als Futterbauregion mit Rinderhaltung mit den Schwerpunkten Veredelung / Grünland.“ (RROP 1996, S. 70)

„Das vorhandene Verkehrsnetz des Landkreises Oldenburg ist zu erhalten, zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. An verkehrsreichen Straßen ist eine Entflechtung des Radverkehrs und des motorisierten Verkehrs durch Vervollständigung des Radwegenetzes sowie der Schaffung attraktiver Alternativtrassen anzustreben.“ (RROP 1996, S. 96)

„In den Ordnungsräumen soll die Siedlungsstruktur schwerpunktartig auf die zentralen Orte ausgerichtet werden, um die vorhandene öffentliche und private Infrastruktur besser ausnutzen und auslasten zu können, der Zersiedlung und Entwertung der bisher nicht durch Wohn- oder Gewerbebau genutzten Landschaft entgegenzuwirken und zwischen den Siedlungen ausreichend Freiräume zu erhalten. Die Entwicklung des Ordnungsraumes im Landkreis Oldenburg ist entsprechend den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms an Siedlungsachsen ausgerichtet; diese Siedlungsachsen ergeben sich überwiegend aufgrund der vorhandenen Trassen des Schienenpersonenverkehrs. Für die Siedlungsbereiche, die nicht durch schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr erschlossen sind, ist der straßengebundene öffentliche Personennahverkehr zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“ (RROP 1996, S. 8)

„Die vorhandene Siedlungsstruktur im Landkreis Oldenburg ist zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Zur Befriedigung des hohen Wohnraumbedarfs sind von den Gemeinden auch weiterhin ausreichend Siedlungsflächen durch Bauleitplanung zu sichern und zu entwickeln.“ (RROP 1996, S. 8)

„Alle Gemeinden des Landkreises Oldenburg erfüllen Entlastungs- und Ergänzungsfunktionen für die benachbarten Ober- und Mittelzentren. Zur Erfüllung dieser Aufgaben sind auch künftig Bauflächen von den Gemeinden in ausreichender Größe zur Verfügung zu stellen.

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. Für eine besondere Förderung im Wohnungsbau kommen Bauweisen, Gebäudeformen und Nutzungen vorhandener Grundstücke in Betracht, die besonders schonend und fördernd für Umwelt und Landschaftsbild sind, und die vorhandene Flächen, Versorgungsanschlüsse und Ressourcen optimal nutzen.

Als Grundlage für eine den Individualverkehr minimierenden und dadurch umweltschonenden Siedlungsentwicklung sind bevorzugt ÖPNV-orientierte Siedlungsstrukturen zu entwickeln. Für das Gebiet der Gemeinsamen Landesplanung Bremen-Niedersachsen sind hierzu im Rahmen eines Gutachtens (ÖPNV-orientiertes Siedlungsstrukturkonzept für das Gebiet der Gemeinsamen Landesplanung Bremen / Niedersachsen - Stand Nov. 1995) Handlungsschwerpunkte aufzuzeigen.“ (RROP 1996, S. 10)

„Maßnahmen zur Energieeinsparung sind mit Vorrang zu betreiben. So sind z.B. Neubauten unter dem Gesichtspunkt möglicher und zugleich praktizierbarer Energieeinsparungen zu gestalten. Für Altbauten ist eine auf Verbesserung der Energiebilanz ausgerichtete Sanierung z.B. von Heizungsanlagen oder durch nachträgliche Isolierung anzustreben. Im produzierenden Gewerbe sind bei entsprechender Wirtschaftlichkeit energiesparende Verfahren zu bevorzugen.

Im Zuge einer effizienten Energienutzung sind bei entsprechend günstigen Gegebenheiten wie z.B. in verdichteten Siedlungsbereichen, die Vorteile der Kraft-Wärme-Kopplung zu nutzen (C 3.4 02 LROP).“ (RROP 1996, S. 91)

„Im Sinne einer effizienten Energienutzung sind die Vorteile der Kraft-Wärme-Kopplung zu nutzen. Durch die Kraft-Wärme-Kopplung wird der eingesetzte Energieträger, in der Regel Mineralölprodukte, Kohle oder Gas, zur Strom- sowie zur Wärmeherzeugung genutzt. Im Vergleich zu herkömmlichen Anlagen wird hierdurch eine positivere energetische Gesamtbilanz erreicht. Da zum effektiven und gleichzeitig wirtschaftlichen Einsatz der Kraft-Wärme-Kopplung ein entsprechender Energiebedarf vorhanden sein muß, ist dieses Verfahren bevorzugt in verdichteten Siedlungsräumen bzw. für entsprechende Abnahmeschwerpunkte sinnvoll.“ (RROP 1996, S. 94)

In der Zusammenfassung kann festgehalten werden, daß der Bebauungsplan Nr. 188 - Almsloh mit den Zielen der Raumordnung, wie sie sich aus dem RROP ergeben, im Einklang steht.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit wirksamen Fassung ist der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche des nördlich angrenzenden, kleinen Wäldchens an der Urneburger Straße (siehe dazu die Ausführungen im 6. Kapitel der vorliegenden Begründung) ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Abgesehen von der Bauflächendarstellung für den Bereich der Straße Drannemanns Kamp sind alle anderen, an den Plangeltungsbereich angrenzenden Flächen ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Urneburger Straße (K 228), die Oldenburger Straße (L 887) und die Autobahn A 28 sind als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraßen im Flächennutzungsplan dargestellt, die Bahnstrecke Delmenhorst - Hesepe wurde nachrichtlich übernommen.

Weil der Bebauungsplan Nr. 188 - Almsloh mit den notwendigen Festsetzungen für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, muß im Parallelverfahren die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee durchgeführt werden.

3.3 Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh wird erstmalig in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen. Die Flächen sind bislang Bestandteil des Außenbereichs (§ 35 BauGB) und somit einer baulichen Nutzung grundsätzlich nicht zugänglich.

3.4 Sonstige Planungen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg wurden im Hinblick auf die vorliegende Planung ausgewertet. Die Ergebnisse sind im Kapitel Natur und Landschaft wiedergegeben und zusammengefaßt.

Im ÖPNV-orientierten Siedlungsstrukturkonzept der Gemeinsamen Landesplanung Bremen / Niedersachsen (2/96) wird der Ort Ganderkesee als Standort für verstärkte Siedlungsentwicklung abseits der Hauptsiedlungsachsen empfohlen. Der konkrete Standort sollte hierbei jeweils in einem Radius von einem Kilometer um Bahnhöfe und in einem Einzugsbereich von 600 Metern um die Haltestellen von Buslinien liegen. Der Ganderkeseer Bahnhof, von dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh rund einen Kilometer entfernt liegt, ist in der entsprechenden Karte des Siedlungsstrukturkonzeptes dargestellt.

Die unter diese Kategorie fallenden Siedlungsstandorte sind innerhalb des Siedlungsstrukturkonzeptes in suburbanen Räumen für eine alternative Schwerpunktbildung der zukünftigen Siedlungstätigkeit vorgesehen. „Alternativ“ bedeutet nach der Definition im Siedlungsstrukturkonzept, daß sich diese Orte, obwohl sie innerhalb der suburbanen Räume nicht auf der Hauptachse liegen, durch ihre Nähe zu den Oberzentren, ihre Lage auf einer Schnellbuslinie und ihre interne Siedlungsstruktur als eigenständige und leistungsstarke Zentren der Siedlungsentwicklung empfehlen.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des raumstrukturellen Leitbildes der dezentralen Konzentration, innerhalb dessen eine dezentralere Raumstruktur mit der Ausbildung eigenständiger Zentren gegenüber einem Zusammenwachsen ungenügend strukturierter Siedlungseinheiten in der Nachbarschaft von Oberzentren zu bevorzugen ist.
(vgl.: ÖPNVoS 1996, S. 30 ff.)

4 BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

4.1 Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh unterliegt bislang ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung. Bauliche Anlagen sind daher nicht vorhanden. Die entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufende Bahnstrecke Delmenhorst - Hesepe ist wegen ihrer Lage in einem Geländeeinschnitt optisch kaum wahrnehmbar und beeinflußt das Gebiet kaum.

Unmittelbar südlich grenzt an den Plangeltungsbereich die Bebauung an der Straße Drannemanns Kamp an, die aus neueren, überwiegend als Einzelhäusern errichteten Wohngebäuden auf zum Teil recht kleinen Grundstücken besteht. Die Gebäude vermitteln durchweg den Charakter eingeschossiger Häuser mit ausgebauten Dachgeschossen, weisen ansonsten jedoch keine einheitliche Baugestaltung auf.

4.2 Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh verfolgt die Gemeinde Ganderkesee das Ziel, in günstiger Zuordnung zum Ortskern Ganderkesee Baugrundstücke für den Bau von Eigenheimen bereitzustellen. Damit soll insbesondere ortsansässigen Personen, Personen

die in Ganderkesee arbeiten und jungen Familien der Erwerb eines Eigenheims in Ganderkesee zu ermöglicht werden.

Die gute Verkehrserschließung und die Anbindung der überplanten Fläche an die bereits vorhandene Bebauung lassen den Standort an der Urneburger Straße als gut geeignet erscheinen.

4.2.1 Art und Maß der Nutzung

Im Hinblick auf die oben erwähnte, generelle Zielsetzung der Planung hat sich die Gemeinde Ganderkesee für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im überwiegenden Teil des Planungsgebietes entschieden. Für das Allgemeine Wohngebiet werden die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen, weil sie mit der angestrebten Nutzungsstruktur nicht vereinbar wären.

Ein kleinerer Teil des geplanten Baugebietes wird als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt, weil die Gemeinde in jüngster Zeit wieder ein verstärktes Interesse an der Errichtung von Kleinsiedlungen erfahren hat. Der Bau von Kleinsiedlungen hat in Ganderkesee eine lange Tradition, verschiedene Siedlungsgebiete im Ort belegen dies. Die örtliche Siedlergemeinschaft hat der Gemeinde mitgeteilt, daß bei ihr mehrere Bauwillige vorstellig geworden sind, die Interesse am Bau einer Gruppenkleinsiedlung bekundet haben. Soweit gegenwärtig absehbar, können diese Siedler möglicherweise mit der Gewährung entsprechender Fördermittel des Landes Niedersachsen rechnen. Als Standort für die Kleinsiedlung wurde ein Teil des Planungsgebietes gewählt, der sich nach seinem Zuschnitt und seiner Erschließung besonders für eine gemeinschaftliche, Zusammengehörigkeit signalisierende Bebauung eignet.

Das geplante Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh wird voraussichtlich auf lange Sicht den Ortsrand der Ortslage Ganderkesee bilden. Um den Übergang zur freien Landschaft möglichst harmonisch zu gestalten, soll die entstehenden Bebauung möglichst auf relativ großen Grundstücken in aufgelockerter Bauweise erfolgen. Im Bebauungsplan wird daher eine relativ niedrige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bis 0,25 festgesetzt, die eine großzügige und aufgelockerte Bebauung sicherstellt.

Für die Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird - über die allgemein gültige Vorschrift der BauNVO hinaus - eine mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 eingeräumt, um die notwendigen Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten auf den Grundstücken anlegen zu können.

Eine weitgehendere Beschränkung der Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist schon deshalb nicht möglich, weil die nach der BauNVO stets als Bezugsebene dienende Grundflächenzahl im Bebauungsplan Nr. 188 besonders niedrig angesetzt wird.

Auf nähere Festsetzungen zur Ausgestaltung der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, usw. im Bebauungsplan wird bewußt verzichtet. Es ist aus Sicht der Gemeinde Ganderkesee grundsätzlich wünschenswert, daß diese befestigten Flächen so gestaltet werden, daß sie für Regenwasser durchlässig sind. Erfahrungsgemäß ist jedoch der Erfolg einschlägiger Festsetzungen (Rasengittersteine, fugenreiches Pflaster, usw.) nicht nachzuvollziehen, da die tatsächliche Durchlässigkeit maßgeblich auch von der Ausführung des Unterbaus abhängig ist. Andererseits zeigt die Erfahrung, daß die üblichen Befestigungsmethoden (Klinker- oder Betonpflaster in Sandbettung) geeignet sind, den weit überwiegenden Anteil des Niederschlagswassers passieren zu lassen. Ein Bedarf für Festsetzungen zu diesem Punkt besteht also tatsächlich nicht.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 festgesetzt, um die Fernwirkung der Bebauung so zu gestalten, daß sie sich in das Bild der umgebenden Landschaft harmonisch einfügt.

4.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Die Bauweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh wird als offene Bauweise festgesetzt, es ist also grundsätzlich unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zu bauen. Die im Rahmen der offenen Bauweise normalerweise möglichen Hausgruppen werden durch entsprechende Festsetzung für den gesamten Plangeltungsbereich ausgeschlossen. Die Bebauung muß also mit Einzel- oder Doppelhäusern - im festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausschließlich mit Einzelhäusern - erfolgen. Die Baugrenzen werden im Bebauungsplan Nr. 188 so angeordnet, daß für die Platzierung der Häuser auf den Grundstücken ein gewisser Spielraum verbleibt.

4.2.3 Mindestgrundstücksgrößen, Anzahl der Wohnungen

Das wichtigste Instrument der Gemeinde zur Bestimmung der Bebauungsdichte im Bebauungsplan Nr. 188 - Almsloh ist die Grundflächenzahl. Ergänzend wird jedoch die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 600 Quadratmetern je Einzelhaus und mit 350 Quadratmetern je Doppelhaushälfte festgesetzt, um einer allzu kleinteiligen Parzellierung des Baugebietes entgegenzuwirken und den aufgelockerten Charakter der Bebauung zu wahren.

Es kann davon ausgegangen werden, daß bei der späteren Aufteilung und Bebauung des Gebietes durch den Bauträger größere Überschreitungen der vorgegebenen Mindestgrundstücksgrößen aus wirtschaftlichen Gründen nicht oder nur in Ausnahmefällen vorkommen werden. Die Festsetzung einer maximalen Grundstückgröße ist daher nicht erforderlich.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird ebenfalls beschränkt, weil die Gemeinde Ganderkesee im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 die Entwicklung eines überwiegend aus Eigenheimen bestehenden, kleinteilig strukturierten Baugebietes anstrebt. Gebäude mit bis zu vier Wohnungen (Doppelhäuser mit zwei Wohnungen je Hälfte) erscheinen dieser Struktur noch zuträglich, Gebäude mit mehr Wohnungen hingegen nicht.

4.2.4 Berücksichtigung der Agenda-Grundsätze

Stichwort „Regionale/Interkommunale Abstimmung“

Der Bebauungsplan Nr. 188 - Almsloh steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, wie sie sich aus dem aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg ergeben. Ganderkesee hat als Grundzentrum auch zukünftig Entlastungsfunktionen - insbesondere für das Oberzentrum Bremen zu erfüllen. Ganderkesee ist unter anderem die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugewiesen. Auch im ÖPNV-orientierten Siedlungsstrukturkonzept der Gemeinsamen Landesplanung Bremen / Niedersachsen wird Ganderkesee als Standort für eine verstärkte Siedlungsentwicklung empfohlen. Die regionale und interkommunale Abstimmung der Planung ist somit sichergestellt.

Stichwort „Entwicklung der Gemeinde“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh ist dem Hauptort der Gemeinde Ganderkesee zugeordnet, es werden Flächen in Ortsrandlage in Anspruch genommen, die

bereits durch benachbarte Nutzungen (Gewerbe, Wohnen, Verkehr) beeinflusst sind. Eine organische, städtebaulich geordnete Siedlungsentwicklung ist gegeben, eine Zersiedelung der Landschaft durch Erweiterung oder Neuentstehung von Splittersiedlungen wird vermieden. Die Zuordnung zum Ortskern und zur vorhandenen Infrastruktur ist günstig.

Stichwort „Weitgehende Bürgerbeteiligung“

Die umfassende Bürgerbeteiligung ist durch die Vorschriften des Baugesetzbuches bereits sichergestellt, im konkreten Fall wurden darüber hinaus zusätzliche Möglichkeiten der Beteiligung eingeräumt. So wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Die Anwesenden wurden darauf hingewiesen, daß Sie bei Bedarf auch über die Versammlung hinaus ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen zu der Planung gegenüber der Gemeinde zum Ausdruck bringen sollten. Aufgrund der Ergebnisse der Bürgerversammlung wurde der Planvorentwurf überarbeitet. Die Eigentümer der an das Planungsgebiet angrenzenden Wohngrundstücke haben das Angebot erhalten, zusätzliche Flächen zur Vergrößerung ihrer Grundstücke erwerben zu können. Die Sitzungen des zuständigen Fachausschusses des Gemeinderates sind öffentlich, vor Beginn der Sitzungen wird den Bürgern Gelegenheit gegeben, Fragen zu stellen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 wird eine weitere Gelegenheit zur Bürgerbeteiligung bieten. Insgesamt ist somit eine weitgehende Bürgerbeteiligung bei der Planung gewährleistet.

Stichwort „Keine Angebotsplanung“

Im Rahmen ihrer Entlastungsfunktion im Ordnungsraum Bremen ist die Gemeinde Ganderkesee seit Jahren eines der Ziele der Stadtrandwanderung (Suburbanisierung) innerhalb des Ballungsraumes. Diese Wanderungsbewegung ist der wichtigste Grund für die Baulandnachfrage in Ganderkesee. Etwa zwei Drittel der Wanderungsgewinne entfielen in der Vergangenheit auf den Hauptort Ganderkesee. Weitere Ursachen für die Baulandnachfrage liegen in den auch in Ganderkesee zu beobachtenden Tendenzen zum kleineren Haushalt und zu mehr Wohnfläche pro Person. Geht man von einer konstanten Fortsetzung der bisherigen Entwicklung aus, so könnte der daraus resultierende Bedarf an Baugrundstücken mit den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh rechnerisch für etwa ein- und einhalb Jahre befriedigt werden. Noch vorhandene Baulandreserven (etwa 70 Bauplätze) im Hauptort Ganderkesee reichen überschlägig noch für knapp ein weiteres Jahr. Auch aufgrund der gegenüber der Gemeinde geäußerten Bauwünsche ist festzustellen, daß mit dem Bebauungsplan Nr. 188 lediglich auf eine bestehende Nachfrage reagiert, nicht aber eine Nachfrage durch „Angebotsplanung“ erst geschaffen wird.

Stichwort „Nachhaltige Materialien nutzen“

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh sollen überwiegend durch einen in der Gemeinde ansässigen Bauträger bebaut und veräußert werden. Jeder Bauwillige wird dabei über die Materialwahl für sein Vorhaben grundsätzlich frei entscheiden können. So wird zum Beispiel auch die Errichtung von Lehmbauten oder Holzhäusern grundsätzlich möglich sein. Die Mehrzahl der zukünftigen Bauherren wird jedoch voraussichtlich aus dem Typenhauskatalog des Bauträgers auswählen. Darin sind die Häuser in konventioneller Bauweise aus Beton und Stahlbeton, Kalksandstein, Ziegel und Holz beschrieben. Diese Materialien sind bewährt und recyclinggeeignet, die aus ihnen gebauten Häuser sind erfahrungsgemäß sehr dauerhaft.

Das städtebauliche Planungsrecht bietet der Gemeinde grundsätzlich nicht die Möglichkeit, die Verwendung recyclingfähiger Materialien vorzuschreiben. Außerhalb der eigentlichen Bauleitplanung bestünde jedoch die Möglichkeit, zum Beispiel vertraglich eine bestimmte Materialverwendung auszuschließen oder zu verlangen. Allerdings sollten in diesem Falle die für die

einzelnen Bauherren entstehenden Mehrkosten berücksichtigt und im Verhältnis zum erzielbaren Nutzen im Sinne der Agenda betrachtet werden.
(siehe auch unter Stichwort „Verdichtete Bauweise - Mehrfamilienhaus - Hausgruppe“)

Stichwort „Energiequellen vor Ort“

Die Möglichkeiten einer gemeinsamen Wärme- und Energieversorgung aller künftig entstehender Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh wurde im Vorfeld der Planung geprüft. Durch die EWE AG als örtlichen Versorgungsträger wurde untersucht, ob für das Baugebiet eine dezentrale oder eine zentrale Wärmeversorgung wirtschaftlicher wäre. Bei der Berechnung ist die EWE aufgrund der damals vorliegenden Vorentwürfe von 80 Wohneinheiten mit jeweils 125 Quadratmetern Fläche und von einem jährlichen Wärmebedarf von 70 Kilowattstunden pro Quadratmeter ausgegangen.

Die Berechnungen der EWE AG haben ergeben, daß bei der geplanten Struktur des Baugebietes eine zentrale Wärmeversorgung teurer als eine dezentrale wäre. Bei zentraler Wärmeversorgung hat die EWE AG - unter Berücksichtigung der Investitionen für das Wärmeleitungsnetz, für den Heizkessel und den Schornstein, für das benötigte Gebäude, die Wärmemengenzähler und die Übergabestationen sowie für Planungs-, Kapital-, Gasbezugs- und sonstige Kosten - einen Wärmepreis von rund 185,-- DM pro Megawattstunde ermittelt. Für die konventionelle, dezentrale Wärmeversorgung wurde demgegenüber ein Wärmepreis von 175,-- DM pro Megawattstunde ermittelt.

Auch auf die Festsetzung vorgeschriebener Firstrichtungen im Bebauungsplan wird verzichtet. Direkt nach Süden ausgerichtete, geneigte Dachflächen bieten zwar optimale Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie, mit einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan wird jedoch die Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren - vor allem bezüglich der verbleibenden Freiflächen auf dem Grundstück - auch erheblich eingeschränkt.

Zudem erlaubt die mittlerweile angebotene Vielfalt bewährter Sonnenkollektoren eine Anbringung an vielen Stellen des Gebäudes. Abweichungen aus der Südrichtung oder von der optimalen Neigung führen nur zu sehr geringen Verlusten im Wirkungsgrad der Anlagen. Abweichungen von der Südrichtung um bis zu 20 Grad führen nach Herstellerangaben zu einer Verschlechterung des Wirkungsgrades in einer Größenordnung von rund 2%. Selbst auf Flachdächern oder an senkrechten Hauswänden können Sonnenkollektoren inzwischen ohne weiteres angebracht werden.

Es bleibt unter den Vorgaben des Bebauungsplanes aber jedem Bauherren unbenommen, sein Haus so auf dem Baugrundstück anzuordnen, daß sich günstige Voraussetzungen für die Solarenergienutzung ergeben.

Außerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen verpflichtet sich der Bauträger jedoch gegenüber der Gemeinde Ganderkesee, alle Häuser im Planungsgebiet als Niedrigenergiehäuser zu errichten. Heizungs- und Warmwasseranlagen sollen außerdem in Brennwerttechnik ausgeführt werden.

Stichwort „Regenwassernutzung“

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 188 ist wegen der örtlich anstehenden Bodenverhältnisse nahezu ausgeschlossen. Nach dem für das Planungsgebiet aufgestellten Oberflächenentwässerungskonzept soll das anfallende Regenwasser zum Großteil über Kanäle einem Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet werden. Von dort aus wird es mit Zeitverzögerung in den Regenwasserkanal der Urneburger Straße gepumpt. Lediglich ein geringer Anteil des Regenwassers wird unmittelbar aus dem Gebiet in den Kanal abgeleitet werden.

Einrichtungen zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser in Haus und Garten sind grundsätzlich überall zulässig, sie können jedoch planungsrechtlich nicht vorgeschrieben werden. Hier kämen - wie auch bei der Wahl der Baustoffe - lediglich vertragliche Vereinbarungen außerhalb der Bauleitplanung in Betracht. Allerdings bewegen sich die Mehraufwendungen für den Einbau von Regenwasserspeichern, Förderanlagen und separaten Leitungssträngen pro Haus in der Größenordnung von mehreren tausend Mark, und diesen Mehraufwendungen stehen bei den derzeitigen Wasserpreisen in der Gemeinde Ganderkesee keine vergleichbaren Einsparungen gegenüber.

Stichwort „Heimische Materialien“

Auch hinsichtlich der Verwendung heimischer Materialien bietet das städtebauliche Planungsrecht keine Festsetzungsmöglichkeiten. Hier kämen ebenfalls nur vertragliche Vereinbarungen - zum Beispiel über den Verzicht auf Tropenhölzer, italienischen Marmor oder Solnhöfener Sandstein - in Betracht. Generell ist jedoch anzunehmen, daß der überwiegende Anteil der Baustoffe für die neu zu errichtenden Häuser schon allein wegen der Transportkosten aus der näheren Umgebung bezogen werden wird.

Stichwort „Kurze Wege zur Versorgung“

Aufgrund der günstigen Zuordnung des Planungsgebietes zum Ortskern Ganderkesee mit seinen Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen sind die Voraussetzungen für einen täglichen Einkauf zu Fuß oder per Fahrrad gegeben.

Stichwort „Verkehrsanbindung“

Die innere Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh bietet günstige Voraussetzungen für den verkehrsberuhigten Straßenausbau. Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit ist damit für das Baugebiet selbst gegeben. Entlang der Urneburger Straße gibt es einen einseitigen, kombinierten Geh- und Radweg. Dieser Weg wird in beiden Richtungen befahren. Das Überqueren der Urneburger Straße auf dem Weg in die Ortsmitte ist nur an wenigen Stellen möglich. Die Schaffung eines Geh- und Radweges auf der Westseite der Urneburger Straße ist bislang nicht absehbar. Eine Fahrradfreundlichkeit im Bereich der Urneburger Straße Richtung Ortsmitte ist daher nur eingeschränkt gegeben. Das Wegeangebot für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Delmenhorst, Bookhorn und Almsloh ist hingegen gut.

Die Anbindung des Planungsgebietes an den ÖPNV ist günstig. Eine Haltestelle der VBN-Buslinien 131, 242, 243 und 245 befindet sich nur wenige Meter entfernt an der Urneburger Straße. Der Bahnhof Ganderkesee ist rund einen Kilometer entfernt und somit fußläufig zu erreichen.

Stichwort „Niedrigenergiehaus“

Außerhalb der Bauleitplanung verpflichtet sich der Bauträger gegenüber der Gemeinde, alle Häuser im Planungsgebiet als Niedrigenergiehäuser mit Brennwerttechnik auszurüsten. Für einen Ausschluß von Kaminen im Bebauungsplan gibt es keine Rechtsgrundlage, hier wäre allenfalls eine vertragliche Vereinbarung denkbar, die jedoch sogleich die Frage nach dem Umgang mit Kamineinsätzen, Kaminöfen und anderen Öfen aufwerfen würde.

Stichwort „Wertvolle Landschaftsteile“

Die im Planungsgebiet und in seiner Umgebung vorhandenen, wertvollen Landschaftsteile werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Die vorhandene Wallhecke an der Urneburger Straße bleibt erhalten, für die Zufahrt zum Baugebiet wird die ohnehin bestehende Ackerzufahrt genutzt. Auch die kleineren Baum- und Gehölzbestände im Randbereich des Planungsgebietes bleiben erhalten und werden durch zusätzliche Anpflanzungen aufgewertet. Das kleine Wäldchen an der Urneburger Straße bleibt ebenfalls unangetastet.

Stichwort „Einflechtung von Grünbereichen“

Durch Festsetzungen über Anpflanzungen auf den einzelnen Baugrundstücken, durch Festsetzung ausreichend großer Straßenverkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen wird eine gute Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes vorgegeben. Es ist vorgesehen, erhebliche Teile dieser Bepflanzungen bereits vorab in einem Zuge vorzunehmen, um einer unzureichenden Verwirklichung der grünordnerischen Festsetzungen durch die späteren Einzeleigentümer entgegenzuwirken. Im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages sind die Einzelheiten der Ausgestaltung der öffentlichen Flächen - einschließlich ihrer Bepflanzung - zwischen Gemeinde und Investor noch zu regeln.

Stichworte „Verdichtete Bauweise - Mehrfamilienhaus - Hausgruppe“

Ein geringer Landschaftsverbrauch bei der Bereitstellung von Wohnbauland ist generell zu erzielen durch bauliche Verdichtung - insbesondere durch den Bau von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern - sowie durch flächensparende Erschließung. Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohnungen sind - als Doppelhäuser - im Planungsgebiet zulässig, was bereits eine spürbare bauliche Verdichtung gegenüber reiner Einzelhausbebauung ermöglicht. Gegen eine Verdichtung durch Bau von Reihenhäusern oder größeren Mehrfamilienhäusern hat sich die Gemeinde Ganderkesee vor allem deshalb entschieden, weil das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 188 am Ortsrand liegt und im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine aufgelockerte Bebauung bevorzugt wird. Die Anforderungen an eine möglichst rationelle und flächensparende Erschließung sind durch den Bebauungsplan Nr. 188 - Almsloh ebenfalls erfüllt. Für rund 47.000 Quadratmeter Bauland werden rund 5.300 Quadratmeter befestigter Straßen- und Wegeflächen benötigt. Das entspricht einem Anteil von unter 10%.

Stichwort „Innenverdichtung“

Eine ausschließliche Beschränkung der Baulandbereitstellung auf die Nutzung von Baulücken, die Bebauung von Hintergrundstücken - kurz: auf eine Nachverdichtung im Bestand - würde voraussichtlich dazu führen, daß die Anzahl der als Bauplätze an den Markt gebrachten Grundstücke gegenüber den zurückliegenden Jahren spürbar zurückgehen würde. Sowohl für Bauwillige aus den Nachbargemeinden als auch für einen Teil der Bauwilligen aus Ganderkesee selbst würde dies zukünftig ein Ausweichen auf andere, von Bremen weiter entfernt liegende Gemeinden - mit vielfach erheblich vergrößerten Pendlerentfernungen und schlechterer ÖPNV-Anbindung - auslösen.

Der Anteil Ganderkesees an der Gesamtentwicklung des Ballungsraumes Bremen würde mittelfristig abnehmen, was tendenziell im Widerspruch zu den Aufgaben und Funktionen steht, die Ganderkesee nach den Zielen der Raumordnung erfüllen soll.

Die Frage, ob die Nutzung vorhandener Baulücken oder die Hintergrundstücksbebauung in der Gesamtbilanz generell umweltverträglicher und „nachhaltiger“ als die Ausweisung neuer Baugebiete auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist, kann stets nur im Einzelfall und unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten beantwortet werden.

Stichwort „Preiswertes Bauen“

Die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh wird voraussichtlich von einem ortsansässigen Bauträger realisiert werden. Die bereits oben dargelegte, flächensparende Erschließung, die - schon aus wirtschaftlichen Gründen notwendige - rationelle Grundstücksaufteilung, die geringen Planungs- und Entwicklungskosten sowie der günstige Ankaufspreis für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erlauben es, die neu entstehenden Baugrundstücke weit unterhalb des für Ganderkesee festgestellten Bodenrichtwertes anzubieten.

Stichwort „Neue Arbeitsplätze“

Das neugeplante Wohngebiet an der Urneburger Straße soll von einem ortsansässigen Bau-träger entwickelt werden. Daraus folgt, daß ein erheblicher Anteil der erforderlichen Baulei-stungen von Betrieben aus der Gemeinde Ganderkesee erbracht werden wird. Dies sichert schon während der Bauphase bestehenden Arbeitsplätze im Bausektor. Nach Einzug der künftigen Bewohner des Gebietes wird von hier aus eine zusätzliche Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen ausgehen, die insgesamt zur Sicherung und zur Neuschaffung von Ar-beitsplätzen in der Gemeinde Ganderkesee beitragen wird.

Stichworte „Sicherheit“ und „Nachbarschaften fördern“

Aufgrund der Zuordnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh zu einem bestehenden Siedlungsschwerpunkt und durch die gute Verkehrsanbindung (Autobahn, Landes- und Kreisstraße) bestehen aus Sicht des Rettungswesens günstige Voraussetzungen. Die Zufahrt und die innere Erschließung werden so gestaltet, daß eine Befahrbarkeit mit Ein-satzfahrzeugen sichergestellt ist. Das System der inneren Erschließung des Gebietes vermei-det Fremdverkehr, die Möglichkeit des verkehrsberuhigten Straßenausbaus - auch zur Sicher-heit der im Gebiet lebenden Kinder - ist gegeben. Die einzelnen Teilbereiche des neuen Bau-gebietes sind durch ergänzende Geh- und Radwege bequem zu erreichen. Weitere Einzelhei-ten sind im Erschließungsvertrag zu regeln.

Stichworte „Soziale Entwicklung“ und „Soziale Einrichtungen zentral“

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Büchereien, Sportanlagen, Jugendtreff, Generationentreff) befinden sich durchweg im engeren Bereich der Ortslage Gan-derkesee. Sie sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh aus zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem zu erreichen. In dieser Hinsicht werden durch das neue Bau-gebiet keine Erfordernisse zur Benutzung des PKW ausgelöst.

Stichworte „Nutzungsmischung“, „Sozialer Wohnungsbau“ und „Gemeinschaftsprojekte“

Im Bebauungsplan Nr. 188 - Almsloh wird ein Teil der Baugrundstücke als Kleinsiedlungsge-biet ausgewiesen. Hier soll eine Gruppe von Bauwilligen, die sich den Siedlungsgedanken zu eigen gemacht haben, eine neue Gruppenkleinsiedlung realisieren. Eine ausreichende Anzahl von Interessenten ist nach Aussage des örtlichen Siedlerbundes vorhanden. Aber auch außer-halb der Kleinsiedlung, im Allgemeinen Wohngebiet, bestehen durchaus Möglichkeiten für Nut-zungsmischungen. So können der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe und auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke angesiedelt werden. Darüber hinaus können weitere, wohngebietsverträgliche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Die Voraussetzungen für eine Nutzungsmischung sind somit gegeben. Die Förderung von Woh-nungen aus Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus ist grundsätzlich in allen Teilen des Pla-nungsgebietes möglich.

Stichworte „Bauästhetik“, „Alten- und Behindertengerechtigkeit“, „Flexibilität“

Diese Aspekte sind jeweils von den einzelnen Bauherren nach ihren persönlichen Anforderun-gen und Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh ein - soweit dies mit dem Instrumentarium der Bauleitplanung möglich ist - unter nahezu allen Aspekten als „nachhaltig“ zu bewertender Schritt der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Ganderkesee eingeleitet wird.

5 IMMISSIONEN

5.1 Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh ist Lärmimmissionen ausgesetzt, die auf die verschiedenen Teilflächen in unterschiedlicher Intensität einwirken. Als wesentliche und für die Bauleitplanung beachtliche Lärmquellen sind zu nennen:

1. Autobahn 28 (Delmenhorst - Oldenburg)
2. Landesstraße 887 (ehemalige B 75 Delmenhorst - Oldenburg)
3. Kreisstraße 228 (Urneburger Straße)
4. Bundesbahnstrecke Delmenhorst - Hesepe (eingleisig)
5. Gewerbegebiet Urneburg, Schützenplatz Urneburg.

5.1.1 Verkehrsimmissionen

Die Belastung durch die Geräusche des Straßen- und Schienenverkehrs wurde für die einzelnen Verkehrswege rechnerisch ermittelt und für die nachfolgende Betrachtung zusammengefaßt. Die Verkehrszahlen auf den klassifizierten Straßen wurden vom zuständigen Straßenbauamt Oldenburg-Ost mitgeteilt und stellen die Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 1995 dar. Die Angaben über den Schienenverkehr stammen von der Deutschen Bahn AG, Oldenburg. Die Berechnung der bestehenden Immissionen erfolgte gemäß RLS-90 (Straßenlärm) bzw. nach Schall 03 (Bahnlärm).

Die örtlichen Verhältnisse - insbesondere die Dammlage der Autobahn und die teilweise Lage der Bundesbahnstrecke in einem Geländeeinschnitt - wurden bei der Berechnung berücksichtigt. Als Höhe des maßgeblichen Immissionsortes wurden generell 5,8 Meter über Gelände angenommen, dort wäre bei der angestrebten Bebauung - eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß - die Oberkante der Fenster im oberen Geschoß anzusetzen.

Tagsüber, also in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, erreichen die Beurteilungspegel im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes Werte bis zu 59 dB(A). Maßgebliche Lärmquellen hierfür sind die Autobahn und die Landesstraße. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) aus dem Beiblatt zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wird dort also um etwa 4 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung nimmt in südlicher Richtung langsam ab, der Orientierungswert von 55 dB(A) wird aber tagsüber im gesamten Planungsgebiet überschritten.

Während der Nachtstunden von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr werden am Nordrand des Plangeltungsbereiches Beurteilungspegel von rund 51 dB(A) erreicht. Der städtebauliche Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird also hier um etwa 6 dB(A) überschritten. Mit zunehmender Entfernung zur Autobahn sinkt diese Überschreitung bis auf etwa 3 dB(A).

Einen gravierenden Schallbeitrag verursacht der Straßenverkehr auf der Urneburger Straße (K 228). Unmittelbar neben dieser Straße werden am Tage Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) erreicht, dabei wirken die Schallimmissionen aller oben erwähnter Straßen zusammen. Die ungünstigen Auswirkungen der Urneburger Straße allein reichen etwa 50 Meter tief in das Planungsgebiet hinein. Auch nachts führt der Verkehr auf der Urneburger Straße - zusammen mit der Vorbelastung durch A 28 und L 887 - zu erheblichen Lärmimmissionen im unmittelbaren Nahbereich. Hier wurden Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) unmittelbar neben der Straße errechnet.

Die Bahnstrecke Delmenhorst - Hesepe hingegen ist nur wenig befahren und spielt als Belastungsquelle für das Planungsgebiet eine untergeordnete Rolle. Die Beurteilungspegel entlang der Bahnstrecke liegen tagsüber im Bereich zwischen 57 dB(A) und 59 dB(A) und weichen damit von den Pegeln in den von der Bahn weiter entfernt liegenden Bereichen nur unwesentlich ab. Daran wird sich voraussichtlich auch in Zukunft nur wenig ändern. Zwar wird zur Zeit im Zuge der Regionalisierung des öffentlichen Personennahverkehr an einer Verbesserung des Fahrtenangebotes gearbeitet, es wird jedoch voraussichtlich bei einem Zweistundentakt bleiben. Dies stellt gegenüber der bisherigen Fahrtenhäufigkeit keine wesentliche Veränderung dar. Außerdem ist damit zu rechnen, daß im Rahmen der Modernisierung des Fahrzeugparks auch geräuschärmere Fahrzeuge als heute eingesetzt werden.

5.1.2 Gewerbliche Immissionen

Die Immissionen aus dem eingeschränkten Industriegebiet (GI E3) bei der Straßenmeisterei wurden gesondert ermittelt und in die Planung eingestellt. Nach dem für dieses Gebiet rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind dort nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind.

Aufgrund dieser planungsrechtlichen Situation wurde der gesamten, durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Industriegebietsfläche ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A) pro Quadratmeter am Tage und von 50 dB(A) pro Quadratmeter in der Nachtzeit zugeordnet und eine entsprechende Ausbreitungsberechnung vorgenommen.

Die Berechnungsergebnisse - gerechnet wurde nach VDI 2714 (Schallausbreitung im Freien) - zeigen, daß durch den Gewerbelärm am Nordrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) tags und von 35 dB(A) nachts knapp überschritten wird. Die für Allgemeine Wohngebiete anzuwendenden Orientierungswerte von 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) aus dem Beiblatt zur DIN 18005 werden also deutlich unterschritten. Aus diesem Grunde ist zu erwarten, daß es auch im Zusammenwirken von Verkehrsgeräuschen und Gewerbegeräuschen nicht zu unzumutbaren Belästigungen für die zukünftigen Bewohner des Planungsgebietes kommen wird.

Auch die Schallemissionen von der Schießanlage des Schützenvereins Urneburg wirken sich, nicht zuletzt wegen der doch recht großen Entfernung von rund 300 Metern, auf das geplante Allgemeine Wohngebiet nicht wesentlich aus.

5.2 Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh sind die vorgefundenen Immissionsverhältnisse zu berücksichtigen, soweit möglich und zweckmäßig sind planerische Vorkehrungen zu treffen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Die Immissionen der Autobahn 28 erfassen den gesamten Plangeltungsbereich relativ gleichmäßig. Dies liegt an den absolut hohen Emissionen der Straße und an ihrem relativ großen Abstand zum Planungsgebiet. Wollte man die Immissionen der Autobahn im Planungsgebiet aktiv mindern, so kämen ausschließlich Lärmschutzeinrichtungen unmittelbar neben der Fahrbahn in Betracht. Derartige Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle) müßten, um eine spürbare Schutzwirkung für den Geltungsbereich zu erzielen, über eine relativ lange Strecke entlang der Autobahn errichtet werden, was zu unverträglich hohen Kosten führen würde.

Aus diesen Überlegungen ergibt sich die Schlußfolgerung, daß aktive Schallschutzmaßnahmen gegen den Lärm der Autobahn im vorliegenden Falle nicht in Betracht gezogen werden können. Auch an der L 887, die einen relativ geringen Beitrag zu den Verkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet leistet, würden aktive Schallschutzmaßnahmen nur mit - gemessen an den erzielbaren Ergebnissen - unvertretbar hohem Aufwand zu realisieren sein.

Die grundsätzlich auch denkbare „Nullvariante“, also der Verzicht auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Plangeltungsbereich ist gleichermaßen zu verwerfen. Von ihrer Lage im Siedlungszusammenhang Ganderkesees und von ihrer Zuordnung zu den erforderlichen Infrastrukturen eignen sich die Flächen im Planungsgebiet sehr gut für eine zusätzliche Wohnbebauung. Ansätze einer gewerblichen Entwicklung hingegen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden, die Nachbarschaft des Planungsgebietes ist vielmehr durch die Wohnnutzung - sei es in ausgewiesenen Baugebieten oder sei es in Form der Weiternutzung aufgegebener Hofstellen - vorgeprägt. Deshalb gibt es auch keine sinnvolle Perspektive für die Entwicklung gewerblicher oder gemischter Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh.

Es wird daher im Bebauungsplan Nr. 188 festgesetzt, daß an den neu zu errichtenden Gebäuden Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorzusehen sind. Die Schallschutzmaßnahmen müssen dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 entsprechen. Damit können - bei vertretbarem Aufwand - die Wohn- und Aufenthaltsräume so gegen die Einwirkungen des Verkehrslärms der Autobahn 28 geschützt werden, daß gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Auf den lärmquellenabgewandten Gebäudeseiten - im Hinblick auf die A 28 und die L 887 sind dies die Südseiten - ist durch die Abschirmung der Häuser selbst mit rund 5 dB(A) niedrigeren Beurteilungspegeln zu rechnen. Dadurch sind, bei Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB(A) tagsüber, auch die Außenwohnbereiche (Terrassen) der neu entstehenden Häuser ausreichend gegen die Schallimmissionen der obengenannten Straßen geschützt. Schließlich ist auch zu bedenken, daß aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung Südwest die tatsächlichen Schallimmissionen der Autobahn im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 188 noch zusätzlich gemildert werden, ohne daß dies in den durchgeführten Berechnungen hätte berücksichtigt werden können.

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Vorkehrungen zum Schallschutz reichen auch zum Schutz gegen die vergleichsweise geringen Immissionen aus dem Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Delmenhorst - Hesepe vollkommen aus. Hier ist zusätzlich zu bedenken, daß der Bahnverkehr am Wochenende - wenn man sich erfahrungsgemäß besonders häufig im Garten aufhält - sehr gering ist. An Sonntagen fahren hier keine Züge, an Samstagen nur vormittags.

Die gravierendsten Immissionsbelastungen gehen von der Urneburger Straße (K 228) aus, sie betreffen den westlichen Teil des Plangeltungsbereiches. Hier wurden für die unmittelbar an die Straße angrenzenden Flächen (Gehwegkante) Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) am Tage und bis zu 62 dB(A) nachts errechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen demgegenüber für Allgemeine Wohngebiete (WA) bei 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts und für Mischgebiete (MI) - in denen das Wohnen allgemein zulässig ist - bei 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts.

Auf diese erhebliche Belastung wird durch eine Reihe von Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 188 - Almsloh reagiert. Zunächst wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen dafür gesorgt, daß die neu entstehenden Wohnhäuser einen Abstand von mindestens 23 Metern zur Fahrbahnmitte der Urneburger Straße einhalten müssen. Jedem ein-

zelenen Bauherren beläßt der Bebauungsplan darüber hinaus die Möglichkeit, durch entsprechende Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück noch einige Meter mehr Abstand zur Straße einzuhalten.

In 23 Metern Abstand zur Fahrbahnmitte ist tagsüber im ersten Obergeschoß mit einem Beurteilungspegel von etwa 64 dB(A) zu rechnen, nachts werden dort etwa 56 dB(A) erreicht. Bei Einhaltung von zehn Metern mehr Abstand zur Straße vermindern sich die Beurteilungspegel nochmals um rund 2 dB(A).

Aufgrund dieser Immissionsbelastung ist es erforderlich, für die geplante Bauzeile, die der Urneburger Straße am nächsten liegt, baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV (DIN 4109) vorzusehen, um die Aufenthaltsräume in den Wohnhäusern entsprechend zu schützen.

Ein aktiver Schallschutz an der Urneburger Straße, der eine ausreichende Schutzwirkung für die oberen Geschosse der geplanten Häuser bewirken könnte, müßte annähernd vier Meter hoch werden, weil er aufgrund der örtlichen Verhältnisse - insbesondere wegen der erhaltenswerten Wallhecke - nicht nahe genug an die Straße herangebaut werden könnte. Eine Lärmschutzwand oder ein Wall in dieser Höhe wären hier aus gestalterischen Überlegungen nicht zu vertreten.

Im Bebauungsplan Nr. 188 - Almsloh wird aber gleichwohl eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgesetzt. Diese Fläche wird hinter der Wallhecke an der Urneburger Straße angeordnet, hier soll eine Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmkante in mindestens zwei Metern Höhe über der Fahrbahn der Urneburger Straße errichtet werden. Durch diese Lärmschutzwand, die teilweise auch seitlich um die zu schützenden Grundstücke herumgeführt werden soll, kann zumindest ein teilweiser Schutz der Gartenbereiche und der Erdgeschoßzonen der Häuser erreicht werden. Im Schallschatten dieser Lärmschutzwand ist mit Beurteilungspegeln von rund 57 dB(A) tagsüber in 1,5 Metern Höhe über Gelände zu rechnen, ein Aufenthalt im Garten wird so ohne allzugroße Belästigung durch Verkehrslärm möglich sein.

In allen Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh sind also bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich. Vorkehrungen gemäß Lärmpegelbereich IV (nach DIN 4109) sind nur in einem rund 35 Meter tiefen Bereich östlich der Urneburger Straße notwendig, im übrigen Plangeltungsbereich genügt die Einhaltung des Lärmpegelbereiches III nach DIN 4109. Zusätzlich ist entlang der Urneburger Straße eine Lärmschutzwand zu errichten, die dort optisch kaum in Erscheinung treten wird, weil sie durch das davorliegende Gehölz weitgehend verdeckt wird.

Von den aus Gründen des Schallschutzes notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan können Ausnahmen gewährt werden, soweit den Anforderungen des Schallschutzes auf andere Weise gleichwertig Rechnung getragen wird. Dies könnte zum Beispiel bei besonders lärmschützender Grundrißgestaltung oder Gebäudeanordnung der Fall sein.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Landschaftsplanung

Im folgenden werden die Aussagen von Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan dargelegt, 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 der Landschaftsplanung 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.

6.1.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg aus dem Jahre 1995 trifft folgende für die Planung relevante Aussagen.

- Karte 1 „Landschaftsrahmenplan“:
⇒ 9b, Ganderkeseer Geest
Großflächige, meist artenreiche Laubmischwälder prägen das Landschaftsbild in weiten Teilen der Ganderkeseer Geest. Größere zusammenhängende Grünlandgebiete beschränken sich in der Ganderkeseer Geest auf die Talniederungen von Dumbbäke und Welse. 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. (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, zudem Darstellung des Großteils des Gemeindegebietes als Eschflächen
- Karte 5 „Grundwasser“:
⇒ Darstellung der Grundwasserneubildung als mittel, der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag als gering; Darstellung der Bahnlinie (potentielle Gefährdung durch Unfälle bei Austritt wassergefährdender Stoffe)
- Karte 7 „Klima und Luft“:
⇒ Verkehrsbelastung durch A 28 hoch (über 15.000 Kfz/24h)
- Karte 8 „Zielbereiche des Handlungskonzeptes“:
⇒ Zielbereich G (Ems-Hunte-Geest, Landschaftseinheit 9b Ganderkeseer Geest)

Die folgenden Karten zeigen Darstellungen im präziseren Maßstab 1 : 50.000:

- Karte 10 „Arten und Lebensgemeinschaften“:
⇒ Darstellung des Planungsgebietes als sonstiges Wirtschaftsgrünland

- Karte 11 „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“:
⇒ Darstellung des Planungsgebietes als erlebniswirksamer Landschaftsteil - Grünland (großflächig)
- Karte 12 „Ziele und Maßnahmen“:
⇒ Darstellung des Planungsgebietes als Fläche mit allgemeinen Anforderungen an die Landwirtschaft; Darstellung entlang der A 28 mit allgemeinen Anforderungen an den Verkehr
- Karte 13 „Geschützte, schutzbedürftige und schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft“:
⇒ keine Darstellung für das Planungsgebiet

Im Textteil des Landschaftsrahmenplanes heißt es dann weiter, daß der anhaltend hohe Flächenverbrauch durch Erschließung und Besiedelung von Bauflächen auch im Landkreis Oldenburg eine nachhaltige Beeinträchtigung der Funktionen des Naturhaushaltes darstellt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muß im Rahmen der Abwägung eine sachgerechte Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes erfolgen. (vgl.: LRP 1995, S. 325)

Folgende Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zur Bebauungsplanung werden genannt:

- Die Kompensation der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe gemäß § 7 NNatG sollte möglichst nicht nur im Bebauungsplan, sondern bereits im Flächennutzungsplan dargestellt werden.
- Erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind soweit wie möglich bereits im Vorgriff auf die Planverwirklichung zu realisieren.
- Im Rahmen der Eingriffskompensation ist für Ersatzmaßnahmen verstärkt eine Flächenpool-Bildung zu fördern.
- Flächenversiegelungen durch bauleitplanerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Nutzungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
- Die Möglichkeiten zur Festsetzung naturschutzfachlicher Ziele und Inhalte sind stärker auszuschöpfen, z.B. im Rahmen der Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Fassaden- und Dachbegrünung und die Versickerung von Niederschlägen.
- Grundsätzlich sind im Rahmen der Pflanzgebote im Naturraum heimische Gehölze auszuwählen.
- Eine ausreichende landschaftstypische Eingrünung der Siedlungsränder bzw. der Erhalt bestehender, gut eingegrünter Siedlungsränder ist zu gewährleisten.
- Charakteristische Siedlungsmuster und Siedlungsbilder, z.B. Haufendörfer der Geest, sind zu erhalten.
- Die Rückhaltung, Versickerung und Verwertung von Niederschlägen auf der Fläche ist soweit als möglich bereits im Bebauungsplan vorzugeben. (vgl.: LRP 1995, S. 326)

6.1.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee aus dem Jahr 1993 zeigt für das Planungsgebiet folgende relevante, kartenmäßige Darstellungen:

- Karte 2 „Biotoptypen/Nutzungen“:
⇒ Darstellung eines Teilbereiches nördlich Drannemanns Kamp als Wohnbaufläche
⇒ Darstellung der vorhandenen Wallhecke entlang der Urneburger Straße
⇒ Darstellung von Einzelbäumen im Bereich des angrenzenden Waldstückes und entlang der Bahntrasse
⇒ Darstellung als mesophiles Grünland

- Karte 3 „Arten- und Lebensgemeinschaften“:
 - ⇒ Darstellung als mesophiles Grünland
 - ⇒ Darstellung des angrenzenden Waldstückes als Laub- / Mischwald
 - ⇒ Einstufung als Teil des Bereiches Nr. 13 Ortsrandbereiche bei Ganderkesee-Urneburg (Bereich mit besonderen Biotopbeständen, s.u.)
- Karte 4 „Landschaftsbild“:
 - ⇒ Einstufung als Teil des Bereiches G 5 (Geestbereich mit hohem Gehölzanteil (Hecken, Gehölzreststreifen, Bäume, Sträucher und Baumreihen, s.u.); insgesamt wird der nordöstliche Ortsrand Ganderkesees so bezeichnet
- Karte 6 „Belastungen u. Gefährdungen von Natur u. Landschaft“:
 - ⇒ Darstellung einer geplanten Siedlungserweiterung (Wohn- / Mischbauflächen) für einen Teilbereich
- Karte 7 „Landschaftsentwicklung“:
 - ⇒ Einstufung zum Bereich G 18 (s.u.)
 - ⇒ Darstellung eines Symbols, das auf die Betonung des Orteingangsbereiches hinweist
 - ⇒ Darstellung einer erforderlichen Siedlungseingrünung am Drannemanns Kamp
 - ⇒ Darstellung der Siedlungsgrenze an der Bebauung Drannemanns Kamp.

Im folgenden werden die dazugehörigen Ausführungen im Textteil des Landschaftsplanes wiedergegeben, in denen die obengenannten, kartenmäßigen Darstellungen erläutert werden.

Bereich Nr. 13 - Ortsrandbereiche bei Ganderkesee-Urneburg

Die betreffenden wertvollen und sehr wertvollen Biotopstrukturen haben am Siedlungsrand von Ganderkesee hohe Bedeutung als landschaftstypischer und ökologisch wertvoller Übergang von der Siedlung in die offene Landschaft (LP 1993, S. 23-24).

G 5 Geestbereiche um Ganderkesee / Urneburg

Landschaftsbildprägend sind vor allem die Grünlandbestände und die Hecken und Gehölzstrukturen. Stark wertgebend sind auch die markanten alten Einzelbäume.

Der Bereich ist stark belastet durch die Autobahn. Der Landschaftsplan sieht eine Gefährdung durch Siedlungserweiterung und weitere landwirtschaftliche Nutzungsintensivierung. (LP 1993, S. 36)

G 18 Weiträumiger Geestbereich nördlich, westlich und südlich von Ganderkesee mit zum Teil noch häufigen Gehölzstrukturen

Bei diesem großräumigen Bereich handelt es sich um einen überwiegend von Acker geprägten Geestbereich.

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.

- Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
 - Entwicklung artenreicher Säume entlang der Gräben, Wege und Nutzungsgrenzen
 - Sicherung/Wiederherstellung mesophilen Grünlandes bzw. extensiver Grünlandbewirtschaftung
 - Entwicklung von naturnahen Laubwaldbeständen in Teilbereichen denkbar
 - Entwicklung Biotopverbund mit Schwerpunkt Gehölzstreifen/Säume; Gräben;
 - Entwicklung von Hecken und Gehölzstreifen
 - Artenschutzmaßnahmen mit Schwerpunkt Lebensgemeinschaften von Hecken
 - Anforderungen an Nutzungen
 - Freihaltung von (weiteren) baulichen Anlagen im Bereich von naturnahen Ökosystembeständen, Grünland (außer Intensivgrünland), Wald incl. Randbereich, alten Ackerfluren/Eschstandorten
- (LP 1993, S. 112-114)

S 9 Ganderkesee

Ganderkesee ist insgesamt gesehen stark unterversorgt mit nutzbaren öffentlichen Freiräumen und Grünanlagen, Baumreihen und Alleen aus standorttypischen Holzarten entlang der Straßen und Wege. Die wenigen positiven Beispiele für Alleen oder alleeartigen Bestände wie entlang der Straßen Neddenhüsen, Lindenstraße und Wittekindstraße sollten als Vorbild für dringend erforderliche Alleepflanzungen in Ganderkesee dienen.

- Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
 - Schutz unversiegelter Fläche/Entsiegelung
 - Erhalt/Pflanzung standortheimischer, landschaftstypischer Bäume und Sträucher, insbesondere im Ortskernbereich
 - Erhalt/Pflanzung von Obstbäumen
 - Erhalt/Entwicklung artenreicher Säume (Schwerpunkt Gärten, Weg-/Straßenränder)
 - Umwandlung/Beseitigung orts-/landschaftsuntypischer Nadelholzbestände, insbesondere in den neueren Einfamilienhausgebieten
 - im überwiegenden Teil der Randbereiche von Ganderkesee ist eine Ortsrandverbesserung dringend erforderlich (Pflanzung standortheimischer Baum- und Straucharten)
 - Erhalt/Schaffung von (Teil-)Lebensstätten von Eulen, Fledermäusen und Weißstorch in/an Gebäuden
 - Erhalt/Entwicklung von Gärten mit naturnahen Strukturen, insbesondere in den neueren Einfamilienhausgebieten vordringlich
 - Erhalt/Entwicklung von Ruderalfluren
 - Naturbetonte Pflege von Gärten/Grünflächen/Saumbiotopen/Ruderalfluren
 - Verzicht auf Einsatz von Pestiziden und Torf
 - Alleepflanzungen sind an folgenden Straßen vordringlich: Bundesstraße 212, Urneburger Straße, Bergedorfer Straße, Mühlenstraße
- Anforderungen an Nutzungen
 - Verwendung umweltfreundlicher Bau- und Betriebsstoffe
 - Schutz von Vegetation, Boden und Wasser bei Neu- bzw. Ausbau von Gebäuden
 - Abbau von Belastungen des Wasserhaushalts durch Verringerung Oberflächenwasseranfall sowie Reinigung Oberflächenwasser

- Erhalt/Förderung von Mischnutzung unter anderem im Hinblick auf Begrenzung Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen bzw. Stellplatzbedarf
- Folgeplanungen
- Überprüfung/Ergänzung/Änderung der Bauleitpläne
- Festsetzungen B-Pläne zum Freiflächenschutz und zur Begrünung vordringlich (LP 1993, S. 140-141)

Zusammenfassend und auf das Planungsgebiet bezogen, läßt sich aus den Vorgaben der Landschaftsplanung folgendes festhalten:

Der Boden wird im Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1995 als lehmiger Sandboden beschrieben. Diese Aussage wird durch eine Baugrunduntersuchung bestätigt. Innerhalb des Baugebietes wurden sieben Bohrungen bis 6 m Tiefe durchgeführt. Danach befindet sich unter eine z.T. ca. 1 m mächtigen humosen Schicht mit geringen Anteilen an Feinsand Lehmschichten. Der Lehm weist in seinen oberen Bereich bis ca. 2 m eine überwiegend steife bis halbfeste Konsistenz auf, darunter wird seine Beschaffenheit zunehmend weicher. Die vorhandenen Lehmschichten bieten auch eine Erklärung für die nur mittlere Grundwasserneubildung und die geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Die Darstellung von Eschflächen trifft nicht nur auf das Planungsgebiet, sondern auf den kompletten Siedlungsbereich und die angrenzenden Flächen Ganderkesees zu. Damit ist diese Aussage zu relativieren, denn eine Bebauung am Ortsrand Ganderkesees würde immer Eschflächen in Anspruch nehmen müssen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh wird im Landschaftsrahmenplan als Grünland dargestellt. Dies trifft drei Jahre später aber nur noch auf einen Teilbereich des Planungsgebietes zu. Ein großer Teil des Planungsgebietes wird heute als Acker genutzt (siehe Anhang, Bestandsplan).

Die übrigen Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes für die Bebauungsplanung (Begrenzung der Flächenversiegelung, Pflanzung heimischer Gehölze, landschaftstypische Eingrünung des Siedlungsrandes, Erhalt bestehender, gut eingegrünter Siedlungsråder, Verwertung von Niederschlägen etc.) dienen - so weit möglich - als Leitbild für die vorliegende Planung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh stellt sich heute nicht mehr so dar, wie noch im Landschaftsplan von 1993 beschrieben (siehe auch Ausführungen zum Landschaftsrahmenplan). Die Aussage, daß es sich bei einem Teil des Planungsgebietes ausschließlich um mesophiles Grünland handelt, trifft nicht mehr zu; die Kartierungen für den Landschaftsplan gehen auf das Jahr 1990 zurück, mittlerweile hat sich eine Nutzungsänderung der Fläche eingestellt. Heute wird das Planungsgebiet großteils als Acker genutzt (siehe Anhang, Bestandsplan). Die Aussagen des Landschaftsplanes beschreiben den Gesamttraum und müssen daher auch stark generalisiert sein. Dabei kommt es in der konkreten Situation wie im vorliegenden Fall zu Abweichungen und im Laufe der Zeit auch zu Nutzungsänderungen. Offensichtlich in Erwartung der Bebaubarkeit dieser Fläche, wurde bereits im Landschaftsplan eine Darstellung als Wohnbaufläche getroffen. Das Planungsgebiet ist Teil des Bereiches G 5, eines Geestbereiches mit einem hohen Anteil an Gehölzen. Dieses Leitbild sowie die empfohlenen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Anforderungen an Nutzungen wurden ebenfalls - so weit möglich - bei der vorliegenden Planung beachtet. Die Belastung und Gefährdung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung wird von der Gemeinde in der Abwägung zurückgestellt und durch entsprechende Maßnahmen gemindert.

6.2 Bestand

Alle Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh unterliegen bislang der landwirtschaftlichen Nutzung, sie werden zum Teil als Ackerland und zum Teil als Grünland (Weide) bewirtschaftet (siehe Anhang, Bestandsplan). Alle Teilflächen bieten jedoch aufgrund ihrer natürlichen Standorteigenschaften die Voraussetzungen für eine Nutzung als Ackerfläche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft.

Unmittelbar an der Urneburger Straße befindet sich eine Wallhecke mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern. Diese Wallhecke ist aufgrund ihrer Substanz und ihrer Bedeutung für das Ortsbild grundsätzlich erhaltenswert, sie unterliegt dem Schutze des § 33 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG). Unterbrochen wird sie nur durch eine etwa acht Meter breite Grundstückszufahrt.

Im Nordwesten grenzt an den Plangeltungsbereich eine kleine Waldparzelle an, die überwiegend aus älteren Birken und Eichen besteht. Strauch- und Krautschicht sind hier relativ schlecht entwickelt, von der Urneburger Straße her werden offensichtlich immer wieder Abfälle in diesen Wald geworfen. Trotz seiner geringen Größe bildet der Wald aber eine spürbare Zäsur im Landschaftsbild und trägt zur Eingrünung des nördlichen Ortsrandes von Ganderkesee bei.

Die Bahnstrecke Delmenhorst - Hesepe verläuft entlang des Planungsgebietes zumeist in einem Geländeeinschnitt, die Böschung dieses Einschnittes ist mit offenbar spontan aufgekommenen Gehölzen bewachsen, die eine gewisse - wenn auch niedrige - Eingrünung nach Südosten hin bewirken. Bereiche wie dieser sind für die Biotopvernetzung von Bedeutung, da sie als bahnbegleitende Vegetation eine Verbindung von Siedlungsbereich und freier Landschaft herstellen.

Der nördliche Rand des vorhandenen Baugebietes an der Straße Drannemanns Kamp hingegen ist nur äußerst unzureichend in die Landschaft eingebunden - nicht zuletzt weil es auf den dortigen Grundstücken an Raum für Anpflanzungen fehlt.

100 Meter südlich der Bahnstrecke liegt ein Waldstück, das umfangreiche Waldameisenstände aufweist. Die Waldameisenbestände sind durch eine weitere Bebauung möglicherweise in ihrem Bestand gefährdet. Ähnlich gelagerte Fälle wurden von der Deutschen Ameisenschutzwerke e.V. so beschrieben, daß Waldameisenbestände in den Siedlungsbereich eindringen und für eine Belästigung der Anwohner sorgen. Um dies zu verhindern, sollten in neuen Siedlungsbereichen keine Fichtenanpflanzungen vorgenommen werden. Die darin lebenden Insekten ziehen die Ameisen an und lösen somit Wanderbewegungen in die Wohngebiete aus. In Festsetzungen über Anpflanzungen wird dies berücksichtigt.

6.3 Eingriff und Bewertung, Ausgleichsmaßnahmen

Die dargestellten Ergebnisse der Bestandsaufnahmen und die Gebietsbeschreibung im Landschaftsplan zeigen, daß die landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche als mesophiles Grünland für den Naturhaushalt von mittlerer Bedeutung ist. Die Ackerfläche hingegen ist von geringerer Bedeutung. Im Plangebiet wurden keine Pflanzen- oder Tierarten festgestellt, die gemäß der Roten Liste Niedersachsens als gefährdet gelten.

Wertbestimmend für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung sind die Wallhecke an der Urneburger Straße,

die gemäß § 33 NNatG geschützt ist, das kleine Wäldchen am Nordrand des Planungsgebietes östlich der Urneburger Straße sowie der Gehölzbewuchs an der Bahnböschung, der mit seiner ruderalen Begleitvegetation als Vernetzungselement von Bedeutung ist.

Die durchgeführte Auswertung des Landschaftsplanes und des Landschaftsrahmenplanes hat ergeben, daß bei Aufstellung dieser Pläne noch einige Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 als Dauergrünland kartiert wurden, die heute als Ackerland bewirtschaftet werden. Dies deutet auf eine Tendenz zur Umwandlung von Grünland in Ackerland hin. Eine solche Umnutzung wäre aufgrund der natürlichen Standortverhältnisse auch für die im Plangeltungsbereich noch verbliebenen Grünlandflächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodennutzung möglich. Tatsache ist aber, daß zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur ein Teilbereich des Planungsgebietes als Acker genutzt wird, der übrige Bereich ist Grünland.

Aufgrund seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes für eine Bebauung grundsätzlich geeignet, zumal es unmittelbaren Anschluß an ohnehin schon bebaute Flächen besitzt.

Gleichwohl werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher bei der Aufstellung des Planes anzuwenden. Die zu erwartenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen, in der weitgehenden Beseitigung der vorhandenen Vegetationsdecke, in der Beseitigung von Lebensstätten für Tiere und Pflanzen, in der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung des Gebietes durch Ableitung von Niederschlagswasser und in der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Lokalklimas.

Die Gemeinde Ganderkesee sieht es als notwendig an, Bauland in diesem Teil der Gemeinde bereitzustellen. Dabei bietet sich aus gemeindlicher Sicht eine Auswahl vorrangig solcher Flächen an, die an bereits bebaute Bereiche angrenzen und deren Bebauung zu einer Abrundung bzw. Ergänzung der Siedlungsflächen beitragen kann. Die wesentlichen Gesichtspunkte für die Standortwahl wurden bereits an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt.

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, daß insbesondere auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh nicht gänzlich verzichtet werden kann. Es wird jedoch angestrebt, die Folgen dieser Eingriffe möglichst zu minimieren.

Dazu dienen die sparsame Dimensionierung der Erschließungsflächen und die relativ niedrige Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,25. Der zulässige Anteil der Überbauung und Versiegelung wird auf höchstens 45% der Baugrundstücke beschränkt, was dazu beiträgt, die negativen Auswirkungen auf das örtliche Klima, sowie auf Boden und Wasserhaushalt zu begrenzen.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Bäume und Gehölze - insbesondere die Wallhecke an der Urneburger Straße - bleiben erhalten. Als Zufahrt zu dem neuen Baugebiet wird die bisher vorhandene Ackerzufahrt genutzt, die nur geringfügig aufzuweiten ist. Auch die Gehölze an der Bahnböschung bleiben unangetastet - ebenso wie das kleine Wäldchen an der Urneburger Straße.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild trägt die vorgesehene Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit I bei, die einen angemessenen Übergang zwischen Bebauung und Außenbereich herstellt.

Auch der Wasserhaushalt des Gebietes wird durch entsprechende Maßnahmen zur Sammlung und Rückhaltung des Oberflächenwassers nur im minimalen Umfange beeinträchtigt. So ist vorgesehen, das auf den Hausgrundstücken und im Straßenraum anfallende Regenwasser, das wegen der anstehenden Bodenverhältnisse im größten Teil des Planungsgebietes nicht an Ort und Stelle versickern kann, in einem System offener Gräben und kurzer Verrohrungen zu sammeln und in ein Rückhaltebecken zu leiten. Der Abfluß des Oberflächenwassers aus dem Gebiet wird mit diesen Maßnahmen soweit gedrosselt, daß er dem Abfluß der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche gleichkommt.

Teilweise können die zu erwartenden Eingriffe auch an Ort und Stelle, also innerhalb des Planungsgebietes selbst - ausgeglichen werden, dazu dient insbesondere die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Nordrand des Planungsgebietes und entlang der Bahnstrecke. Diese Anpflanzungen werden sich positiv auf das Landschaftsbild und auf die Bedeutung des Gebietes für Arten und Lebensgemeinschaften auswirken. Weitere Ausgleichsmaßnahmen mit derartigen positiven Auswirkungen sind das vorgeschriebene Anpflanzen von Einzelbäumen auf den Grundstücken sowie die Anlage einer öffentlichen Grünfläche, die nur zum Teil als Kinderspielplatz genutzt werden soll. Fichtenanpflanzungen sind ausdrücklich nicht vorgesehen, um Waldameisenbestände nicht anzulocken.

Die Vorgaben der naturschutzfachlichen Planungen (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan) wurden - so weit möglich - bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 berücksichtigt. Das neu entstehende Baugebiet wird durch die Festsetzung von Anpflanzflächen landschaftstypisch eingegrünt. Für die Durchgrünung des Gebietes werden Festsetzungen getroffen, die vor allem die Neupflanzung standortgerechter Gehölze bezwecken. Landschaftsprägende Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Die Empfehlungen des Landschaftsplanes bezüglich der Siedlungsentwicklung wurden in die Abwägung eingestellt, der Bebauungsplan weicht jedoch von den Darstellungen der Landschaftsplanung ab, indem er Flächen für eine Bebauung vorsieht, die in der naturschutzfachlichen Planung als Grünland dargestellt sind. Diese Abweichung und die Bebauung der Fläche können aber begründet werden mit der sinnvollen Arrondierung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich von Ganderkesee.

Nachfolgend werden die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 zu erwartenden Eingriffe flächenmäßig bilanziert und den geplanten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Aufgrund der bestehenden Möglichkeiten einer Grünlandumwandlung wird dabei die gesamte landwirtschaftliche Fläche einheitlich bewertet. Dabei wird in Anlehnung an das sogenannte „Osnabrücker Modell“ verfahren, die Abkürzung „WE“ steht für die nach diesem Modell vorgesehenen „Werteinheiten“. Abweichungen durch Rundungen sind zu berücksichtigen, alle Flächenangaben sind gerundet.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt rund 57.800 Quadratmeter. Für die Bilanzierung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen wurden die Flächen im Bereich der Wallhecke vorab ausgeschieden, denn diese Wallhecke bleibt weitgehend unverändert erhalten.

Somit verbleiben rund 57.000 Quadratmeter als Eingriffsfläche, die als Ackerland (rund 32.700 Quadratmeter) mit einem Faktor von 0,8 Werteinheiten (WE) und als Grünland (rund 24.300 Quadratmeter) Quadratmeter mit einem Faktor von 1,2 Werteinheiten (WE) in die Bilanzierung eingestellt werden. Der zu erwartende Eingriff beträgt also rechnerisch 55.320 Werteinheiten.

Dem wird der zukünftige Wert der Flächen nach Realisierung der Planung wie folgt gegenübergestellt:

Bauland, überbaut oder befestigt	21.500 qm	x 0,1	2.150 WE
Hausgärten mit Anpflanzungen, jedoch nicht mit Pflanzfestsetzungen	21.150 qm	x 1,1	23.265 WE
Flächen für Anpflanzungen im Bauland	5.050 qm	x 1,5	7.575 WE
Straßen- und Wegeflächen, befestigt	5.000 qm	x 0,0	0 WE
Verkehrsflächen, begrünt, Grabenmulden	1.600 qm	x 1,5	2.400 WE
Regenrückhaltebecken	1.200 qm	x 1,5	1.800 WE
Spielplatzflächen mit Begrünung und in hohem Maße versickerungsfähig ausgestaltet	300 qm	x 1,1	330 WE
sonstige öffentliche Grünflächen	1.200 qm	x 1,5	<u>1.800 WE</u>
Wert der Neuanlagen insgesamt			<u>39.320 WE</u>

Es verbleibt also rechnerisch ein Ausgleichsdefizit von rund 16.000 Werteinheiten.

6.4 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche für den durch den Bebauungsplan Nr. 188 vorbereiteten Eingriff wird durch den Investor im Einvernehmen mit der Gemeinde Ganderkesee bereitgestellt. Die Einzelheiten der Maßnahmendurchführung werden außerhalb der Bauleitplanung vertraglich geregelt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen auf einer Fläche im Niederungsbereich der Delme in Höhe Wiggersloher Straße durchgeführt werden. Diese Fläche gliedert sich in drei unterschiedliche strukturierte Teilflächen. Die Teilfläche 1 stellt sich derzeit als Intensiv- bzw. Dauergrünland dar, hier ist eine Aufwertung um 0,5 Werteinheiten zu einem extensiv genutzten Dauergrünland möglich.

Die Teilfläche 2 ist derzeit in Teilbereichen als Feucht-Naßgrünland (GNR) anzusprechen. Es handelt sich um eine in Fragmenten bestehende, im Initialbereich gut ausgebildete Sumpfdotterblumenwiese (Seggen, Binsen, hochstaudenarme Ausprägung). Es kommen die Kuckucks-Lichtnelke sowie Wasserschwaden und Rohrglanzgras vor. Des weiteren kommen vereinzelt der Fieberklee und vor allem in sechs Exemplaren das stark in seinem Vorkommen gefährdete Breitblättrige Knabenkraut (*Dactylorhiza majalis*) vor. Als Bestandteil des Calthion kommt lediglich *Alchemilla vulgaris* auf der Fläche nicht vor. In Randbereichen findet sich im Grabenbereich auch *Filipendula ulmaria* mit entsprechenden Kennarten.

Eine Bewertung der Teilfläche 2 nach dem Osnabrücker Modell kann zwischen 2,6 und 3,5 Werteinheiten erfolgen. Da weite Teile des Grünlandes noch nicht den Höchstentwicklungsstand erreicht haben, ist eine Ausgangsbewertung mit 2,9 Werteinheiten als angemessen zu betrachten. Ein Aufwertungsfaktor von 0,6 Werteinheiten ist daher für diese Flächen in Anrechnung zu bringen.

Die Teilfläche 3 ist als mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMF) zu betrachten. Auf der Fläche, die als nährstoffreiche Naßwiese (GMF lt. Kartierschlüssel Niedersachsen) zu klassifizieren ist, kommen nur zwei Exemplare der Sumpfdotterblume vor. Die Fläche ist geprägt durch auf die Delme zulaufende Senken, die als Entwässerungsmulden angelegt wurden. Diese Mulden sind am Kopfende im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme zu verschließen und entlang der Delme ist eine zweireihige Abpflanzung als Ufergehölz vorzunehmen. Als Blüten-

pflanzen kommen das Wiesenschaumkraut, der Gezackte Hahnenfuß, die Kuckuckslichtnelke, Rot- und Weißkleearten sowie vereinzelt Nässezeiger wie *Glyceria fluitans* und *Carex*-Arten vor.

Für die Teilfläche 3 ist wegen der hier gut ausgeprägten Vegetationsbestände ein Anfangswert von 2,0 Werteinheiten in Anrechnung zu bringen. Das Entwicklungsziel besteht in der Vernäsung und der extensiven Bewirtschaftung. Da wesentliche Voraussetzungen, wie ein voll ausreichender Nässegrad hier fehlen, ist eine Aufwertung um 0,6 Werteinheiten auf 3,3 Werteinheiten als maximal erzielbares Ergebnis anzuwenden.

Alle drei Teilflächen sollen als Dauergrünland bewirtschaftet werden, ein Umbruch wird ausgeschlossen. In der Zeit vom 15. März bis zum 1. Juni werden Bewirtschaftungsmaßnahmen vollständig ausgeschlossen. Der Viehbesatz wird auf maximal zwei Großvieheinheiten (eine Großvieheinheit entspricht 500 Kg Tierlebensgewicht) pro Hektar begrenzt. Der derzeitige Wasserstand darf nicht abgesenkt werden. Die vorhandenen Gräben auf dem Flurstück sind so weit wie möglich zu schließen. Drainagen dürfen nicht angelegt werden. Auch die Anwendung chemischer Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel wird ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist die Bekämpfung der Tripolalarve bei Bedarf im Frühjahr. Die Aufbringung von Gülle oder Klärschlamm ist nicht zulässig, eine Düngung kann nur in Absprache mit der Gemeinde Ganderkesee durchgeführt werden.

In den nährstoffreichen, in der Topographie erhohen liegenden Bereichen ist im Herbst eine Nachmahd notwendig. Das Mähgut ist abzufahren oder auf andere Weise zu verwenden. Die Flächen müssen jährlich bewirtschaftet werden, das Mähgut ist durch Beweidung zu nutzen oder aber abzufahren.

Auf der Teilfläche 2 ist entlang der Delme eine Bepflanzung als einreihige Erlenpflanzung mit einem Pflanzabstand von vier Metern vorzunehmen. Die Pflanzen können von kleiner Größe (150 bis 200 Zentimeter Höhe) sein. Ein Schutz der Pflanzung vor Verbiß und Mahd muß sichergestellt sein. Vorhandene Ablagerungen in Form von Heu und Stroh sind zu beseitigen, auch die Erlen im Übergangsbereich der Teilflächen 1 und 2 sollten entfernt werden. Die auf der Teilfläche 3 in Längsrichtung auf die Welse verlaufenden, flachen Mulden in Ufernähe sind zu schließen. Außerdem ist hier eine dichte, zweireihige uferbegleitende Abpflanzung aus Schlehe und Erle vorzunehmen.

Folgende Aufwertungen sind durch diese Ausgleichsmaßnahmen rechnerisch zu erwarten:

GMF (Teilfläche 3)	ca. 5.900 qm	x 0,6	3.540 WE
GI (Teilfläche 1)	ca. 2.200 qm	x 0,5	1.100 WE
GNR (Teilfläche 2)	ca. 21.800 qm	x 0,6	13.080 WE
Wert der Neuanlagen insgesamt			<u>17.720 WE</u>

Das oben errechnete Kompensationsdefizit kann somit durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig abgedeckt werden.

7 VERKEHR

7.1 Bestand

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh ist durch die Urneburger Straße (K 228) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Über die nahegelegene Anschlußstelle Ganderkesee-Ost der A 28 bestehen günstige Fahrtmöglichkeiten in alle Richtungen. Auch der Ortskern von Ganderkesee ist über die Urneburger Straße gut zu erreichen. In Höhe des Planungsgebietes verläuft die Urneburger Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt. Es besteht eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h. Der OD-Stein und die gelbe Ortstafel befinden sich etwa in Höhe der Einmündung Drannemanns Kamp.

Radfahrer und Fußgänger können das Planungsgebiet auf einem kombinierten Geh- und Radweg erreichen, der entlang der Ostseite der Urneburger Straße, von der Ortsmitte kommend, bis zur Urneburger Kreuzung führt. Auch die Landesstraße 887 besitzt dort einen kombinierten Geh- und Radweg, den man in Richtung Delmenhorst oder Bookhorn benutzen kann.

An ihrer Westseite besitzt die Urneburger Straße in diesem Bereich bislang keinen Geh- oder Radweg. Ein solcher würde voraussichtlich erst dann angelegt werden, wenn auch die Freiflächen westlich der Urneburger Straße einmal der Bebauung zugeführt werden sollten. Der bestehende Weg auf der Ostseite der Straße ist jedoch mit einer Breite von zwei bis zweieinhalb Metern so bemessen, daß er den gegebenen Verkehrsbedürfnissen im wesentlichen gerecht wird.

Die Anbindung des Planungsgebietes im öffentlichen Personennahverkehr ist für Ganderkeseeer Verhältnisse als günstig zu bezeichnen. Die Urneburger Straße wird von den VBN-Buslinien 131, 242, 243 und 245 befahren, eine Haltestelle befindet sich unmittelbar südlich der Urneburger Kreuzung an der Kreisstraße. Der Bahnhof Ganderkesee ist rund einen Kilometer vom Planungsgebiet entfernt und somit per Fahrrad oder auch zu Fuß noch zu erreichen.

7.2 Planung

Die Erschließung des im Bebauungsplan Nr. 188 - Almsloh geplanten Wohngebietes für alle Verkehrsarten erfolgt ausschließlich über die Anbindung der Planstraße an die Urneburger Straße (K 228). Die vorhandene Ackerzufahrt wird für die Anlage der Planstraße genutzt. Von diesem Anschlußpunkt geht die Planstraße als ringförmige Erschließungsstraße aus, sie kann im Rahmen der späteren Ausbauplanung als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden. Weitere Erschließungen in nördlicher, östlicher oder südlicher Richtung sind nicht vorgesehen. Grundstückszufahrten zur Urneburger Straße werden ebenfalls ausgeschlossen.

Das zuständige Straßenbauamt Oldenburg-Ost hat bereits im Vorfeld der Planung darauf hingewiesen, daß es die Anlegung eines Linksabbiegestreifens gemäß Bild 16 Form 2 der RAS-K-1 für erforderlich hält. Die Gemeinde Ganderkesee hat sich dieser Forderung aus folgenden Gründen nicht angeschlossen:

1. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse würde ein solcher Linksabbiegestreifen Eingriffe in das Straßenbegleitgrün erforderlich machen. Entweder die Alleebäume an der Westseite der Straße oder die Wallhecke und das Wäldchen an der Ostseite der Straße würden in Mitleidenschaft gezogen werden.

2. Bei seiner Beurteilung der gegebenen Verhältnisse mußte das Straßenbauamt davon ausgehen, daß sich der betreffende Streckenabschnitt der K 228 außerhalb des bebauten Gebietes befindet. Dies ergibt sich nicht zuletzt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit wirksamen Fassung. Angesichts der gegebenen Perspektiven für die bauliche Entwicklung der Ortschaft Ganderkesee und der seit längerem bereits angestellten Vorüberlegungen für eine Bebauung auch der Gebiete westlich der K 228 ist hier jedoch eher davon auszugehen, daß es sich zumindest mittelfristig um ein bebautes Gebiet handeln wird, durch das die Kreisstraße hier verläuft. Nach RAS-K-1 werden Linksabbiegestreifen jedoch innerhalb der bebauten Gebiete lediglich aus Gründen der Qualität des Verkehrsablaufes und der Leistungsfähigkeit angeordnet - weniger hingegen aus Gründen der Verkehrssicherheit. Diese Gründe jedoch sollten nach Einschätzung der Gemeinde Ganderkesee - auch im Hinblick auf die bestehende Geschwindigkeitsbeschränkung und den zu erwartenden, geringen Schwerlastverkehr in das Planungsgebiet - zurückgestellt werden, um das vorhandene Straßenbegleitgrün erhalten zu können. Auch der Aspekt der Geschwindigkeitsdämpfung für den durchfahrenden Verkehr auf der K 228 ist hier zu berücksichtigen.

Wenn zu einem späteren Zeitpunkt auch westlich der Urneburger Straße die Entwicklung der Bebauung fortgesetzt wird, entstehen auch die notwendigen Voraussetzungen für eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze und der Ortstafel in Richtung Urneburger Kreuzung.

Möglichkeiten für eine grundlegende Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Radfahrer und Fußgänger bestehen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh nicht. Geht man - bei rund 90 Wohneinheiten - überschlägig von rund 180 Radfahrern und Fußgängern täglich aus, die das Planungsgebiet verlassen oder ansteuern, so wäre in der Spitzenstunde (morgendlicher Schulanfang) mit rund 50 bis 70 Radfahrern und Fußgängern in Richtung Ortskern zu rechnen.

Der bestehende Geh- und Radweg selbst würde dieses Verkehrsaufkommen durchaus verkraften, problematisch erscheint nur die notwendige Querung der Urneburger Straße irgendwo innerhalb der Ortslage Ganderkesee. Bislang sind kaum geeignete Möglichkeiten für eine sichere Querung der Straße vorhanden. Hier sollten - auch unter Berücksichtigung hinzukommender Verkehrsströme aus den übrigen, östlichen Quartieren Ganderkesees - Überlegungen zur Einrichtung verkehrssicherer Quermöglichkeiten an der Urneburger Straße angestellt werden.

8 INFRASTRUKTUR

8.1 Bestand

Die notwendigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur - insbesondere Kindergärten und Schulen - sind in der Ortslage Ganderkesee vorhanden und können auf vertretbar kurzem Wege vom Planungsgebiet her erreicht werden. Im Bereich der Grundschulen wird aufgrund des absehbaren Anwachsens der Schülerzahlen - das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 mitverursacht wird - voraussichtlich Maßnahmen zu Kapazitätserweiterung erforderlich werden. Hier hat die Gemeinde Ganderkesee - unter anderem aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 188 - für die kommenden Jahre mit zusätzlichen Infrastrukturaufwendungen zu rechnen.

Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für die zukünftigen Bewohner des Planungsgebietes bestehen im Ortskern Ganderkesee, die Waren des täglichen und des periodischen Bedarfs sind dort erhältlich. Die Geschäfte sind fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Die mit dem geplanten Wohngebiet zu erwartende Verbreiterung der örtlichen Kaufkraftbasis ist im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in Ganderkesee nur positiv zu bewerten.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Urneburger Straße bereits vorhanden; sie müssen lediglich noch in das Planungsgebiet hineingeführt werden. Die Kläranlage in Delmenhorst, an die Ganderkesee angeschlossen ist, besitzt noch ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zusätzlich anfallenden Abwässer.

8.2 Planung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh wird ein Konzept für die Oberflächenentwässerung erarbeitet. Danach ist für einen kleineren Teil des Planungsgebietes die direkte Ableitung des Regenwassers in den Kanal der Urneburger Straße vorgesehen. Aus dem überwiegenden Teil des Planungsgebietes hingegen soll das Regenwasser über Kanäle in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Aus diesem Becken wird das Regenwasser dann zeitverzögert in den Kanal der Urneburger Straße gepumpt. Die Fläche für das Rückhaltebecken wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Der Abfluß von Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet wird so weit gedrosselt, daß er dem natürlichen Abfluß gleichkommt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in getrennten Kanälen erfaßt und über ein Pumpwerk der vorhandenen Druckrohrleitung in der Urneburger Straße zugeführt.

Für die Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind die festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausreichend dimensioniert. Nahezu alle Grundstücke sind bei den geplanten Abmessungen der Verkehrsflächen auch für Müllfahrzeuge zu erreichen. Nur einzelne Hinterlieger werden ihre Müllgefäße zukünftig über kurze Strecken an die nächste befahrbare Straße bringen müssen.

Zur Anlage des erforderlichen Spielplatzes für Kinder zwischen sechs und zwölf Jahren ist die festgesetzte öffentliche Grünfläche vorgesehen. Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz muß ein Kinderspielplatz eine Fläche von 2% der zulässigen Geschoßfläche in seinem Einzugsbereich aufweisen, jedoch mindestens 300 Quadratmeter groß sein. 2% der zulässigen Geschoßfläche wären im Falle des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh etwa 240 Quadratmeter, es ist also hier die Mindestfläche von 300 Quadratmetern anzunehmen. Dieser Spielplatz ist aus allen Teilen des geplanten Baugebietes in weniger als 400 Metern Wegeentfernung zu erreichen.

9 ALTLASTEN

Hinweise auf Altlasten im Planungsgebiet oder in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

10 KOSTEN

Der Gemeinde Ganderkesee entstehen im Zusammenhang mit der Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh keine Kosten. Die Planungskosten, die Erschließungskosten - zu 100% - und die Kosten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen übernimmt der Investor. Die Übernahme eventuell entstehender Folgekosten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

11 FLÄCHENBILANZ

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh ist insgesamt rund 5,78 Hektar groß. Von dieser Fläche werden rund 4,77 Hektar als Bauland festgesetzt, rund 0,15 Hektar werden öffentliche Grünflächen, rund 0,66 Hektar werden Straßenverkehrsflächen. Außerdem werden für ein Regenrückhaltebecken noch 0,12 Hektar und für den Schutz der vorhandenen Wallhecke 0,08 Hektar benötigt.

12 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.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 188 - Almsloh öffentlich in der Zeit vom 19.10.1998 bis zum 18.11.1998 ausgelegen.

Ganderkesee, den 21.01.1999



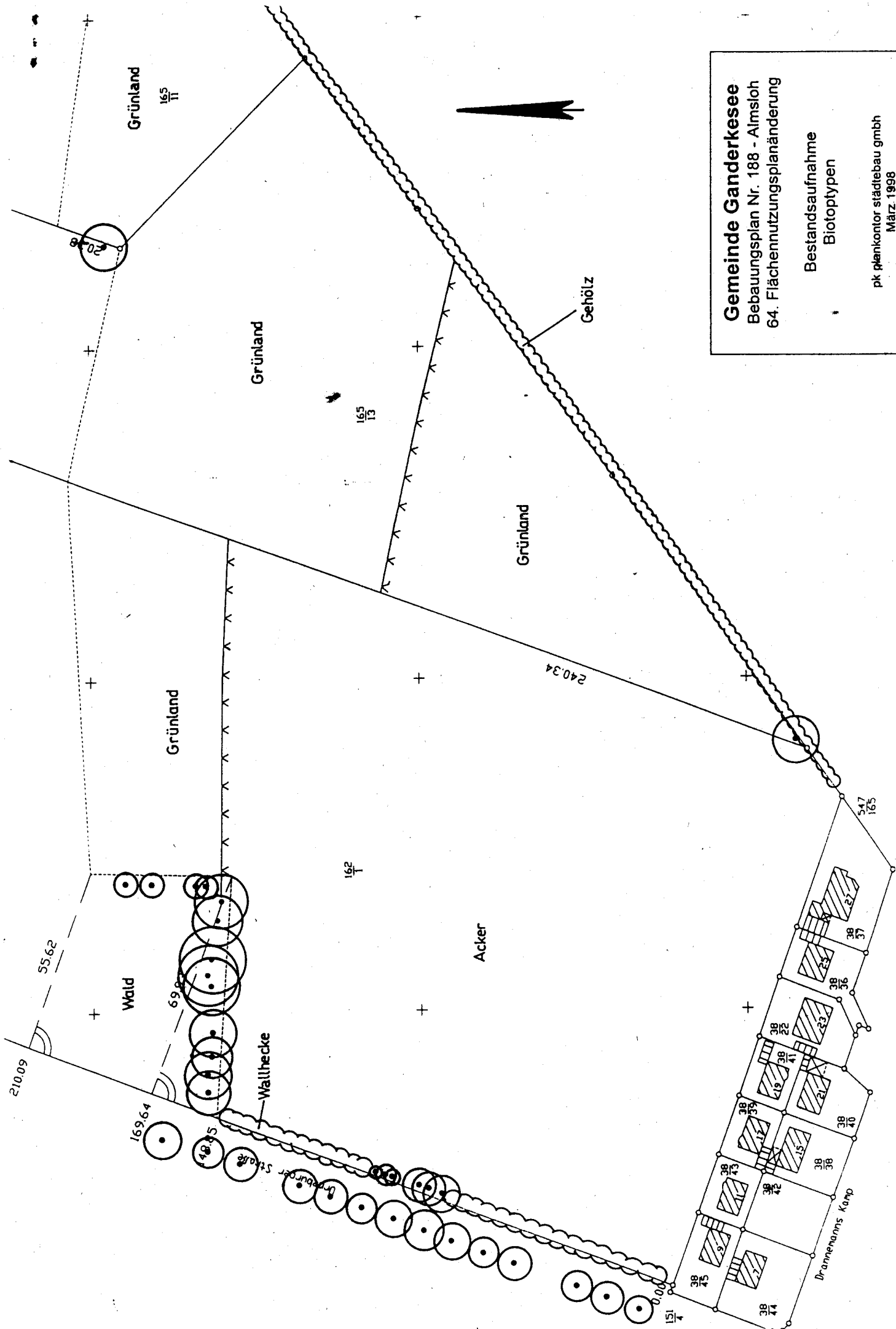

.....
Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 188 - Almsloh in der Sitzung am 21.01.1999 beschlossen.

Ganderkesee, den 21.01.1999



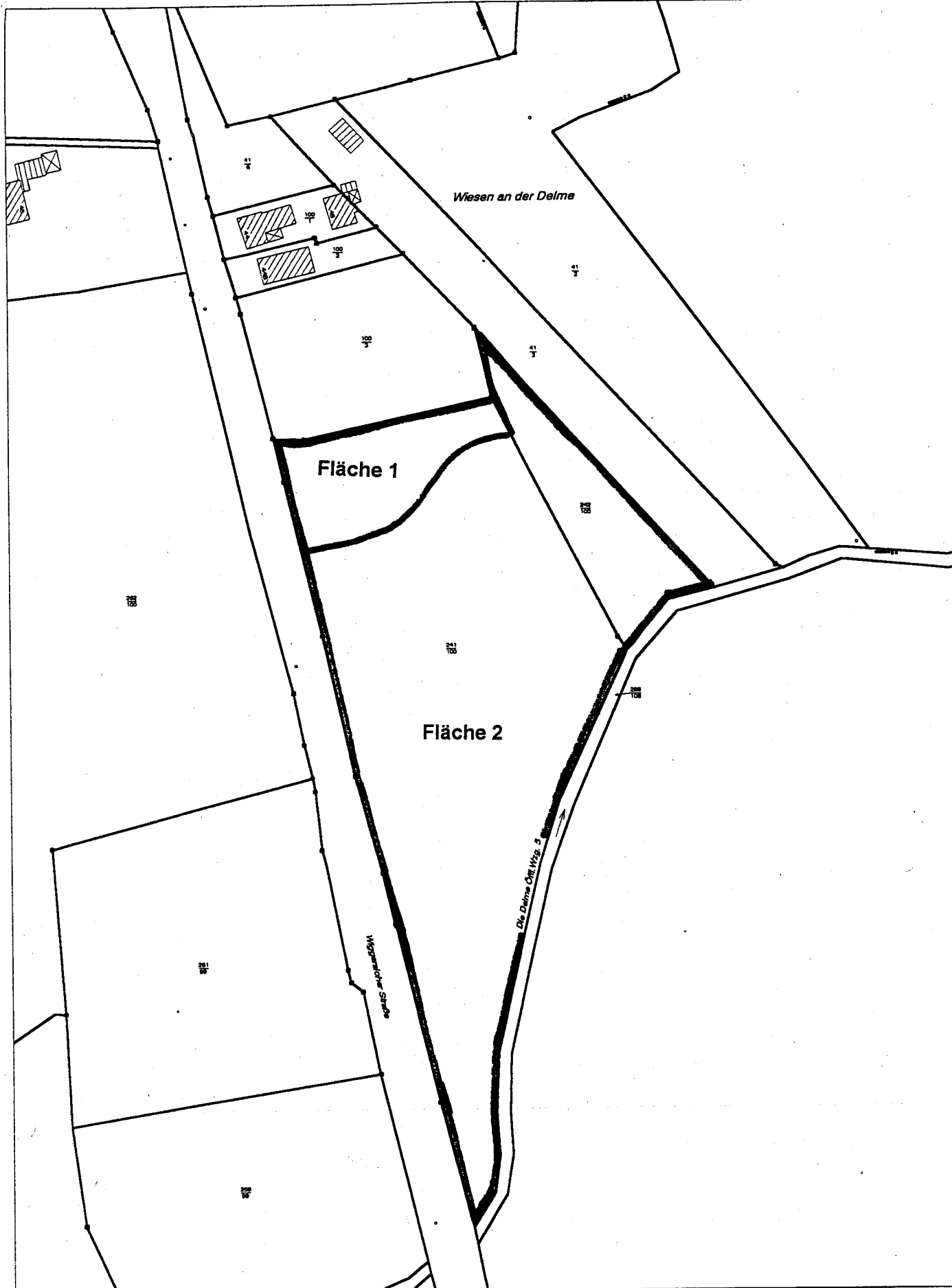

.....
Gemeindedirektor



Gemeinde Ganderkesee
 Bebauungsplan Nr. 188 - Almsloh
 64. Flächennutzungsplanänderung

Bestandsaufnahme
 Biotoptypen

pk plankontor städtebau gmbh
 März 1998



Vervielfältigung verboten

(§§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs-
und Katastergesetzes - NVerKatG -
vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187)

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 188 – Ganderkesee

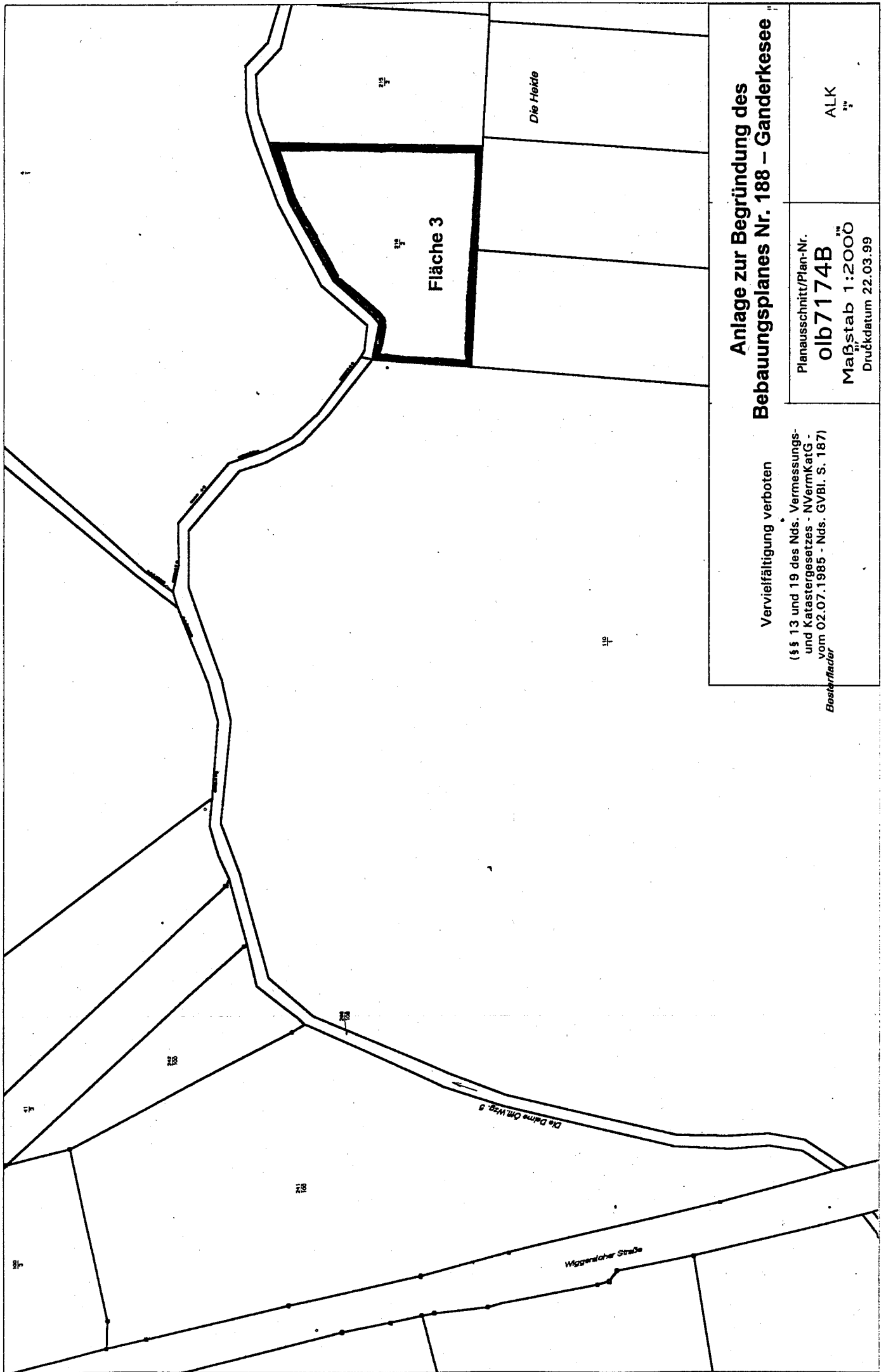
Planausschnitt/Plan-Nr.

olb7174A

Maßstab 1:2000

Druckdatum 22.03.99

ALK



**Anlage zur Begründung des
Bebauungsplanes Nr. 188 – Ganderkesee**

Vervielfältigung verboten

(§§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs-
und Katastergesetzes - NVermKatG -
vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187)

Planausschnitt/Plan-Nr.
01b7174B
Maßstab 1:2000
Druckdatum 22.03.99

Bosch/Flader

ALK