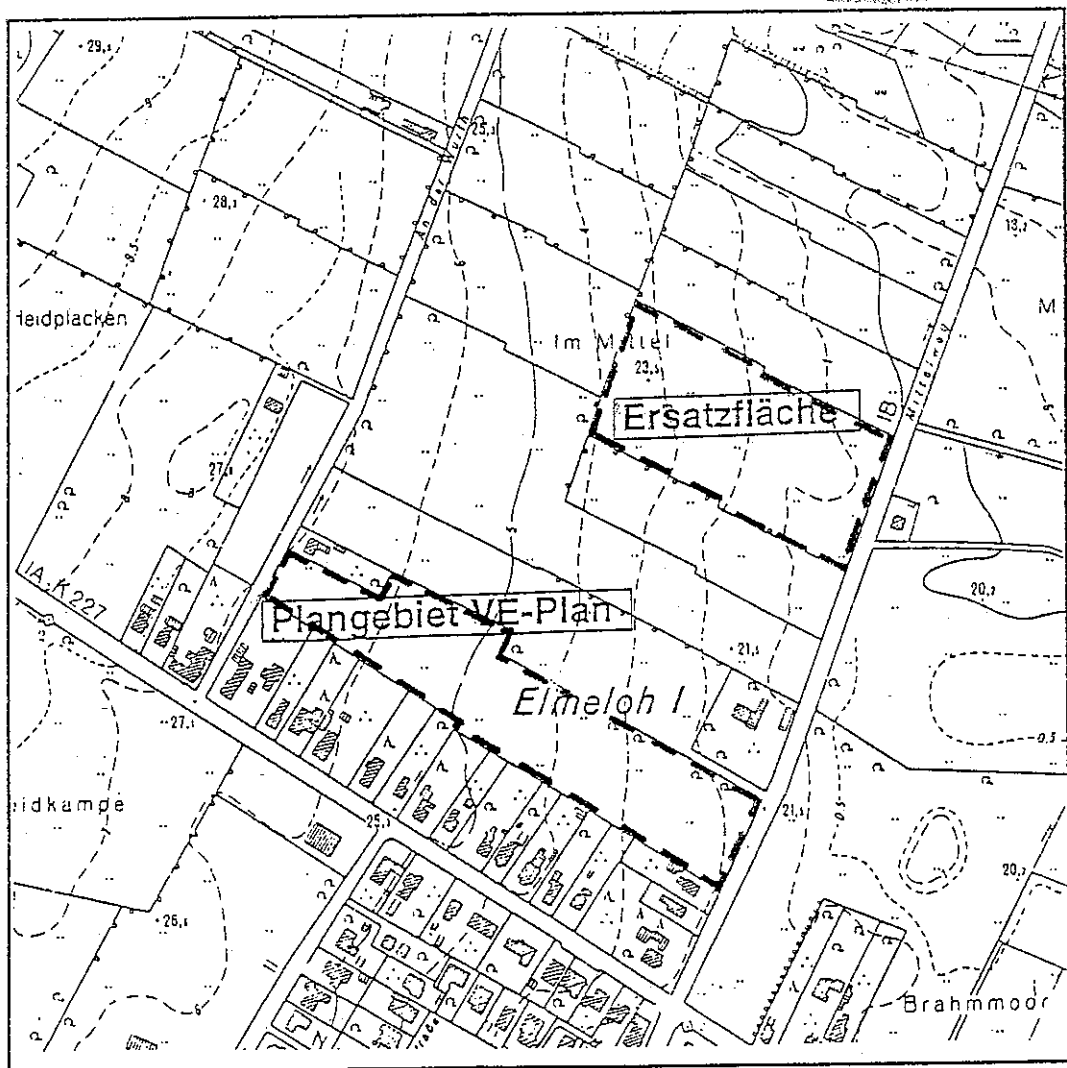


Vorhabenträger Peter Thimm
und Wilfried Reiners

Begründung
gemäß § 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG zum

Vorhaben- und Erschließungsplan "Elmeloher Straße / Mittelweg"

ABSCHRIFT



INHALTSVERZEICHNIS:	SEITE
1. PLANUNGSANLAß UND -ZIEL.....	3
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	5
2.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUß / VERFAHREN.....	5
2.2 RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
2.3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	6
3. PLANUNGSVORGABEN UND BESTAND.....	7
3.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPANUNG.....	7
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	8
3.3 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN UND LANDSCHAFTSPAN	8
3.4 ANGRENZENDES PLANUNGSRECHT	9
3.5 BESTAND.....	9
3.6 TOPOGRAPHIE UND BAUGRUND	11
4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	12
5. INHALT DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS.....	13
5.1 ART DER NUTZUNG.....	13
5.2 MAß DER NUTZUNG.....	13
5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	14
5.4 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN.....	15
5.5 ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHE.....	16
5.6 BAUGESTALTUNG	16
5.7 SOZIALE INFRASTRUKTUR.....	17
5.7.1 Spielplatzbedarf	17
5.7.2 Kindergartenplätze	17
5.7.3 Schulversorgung	18
5.8 VER- UND ENTSORGUNG	18

5.9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN IM SINNE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES	19
5.9.1	Planerische Auswirkungen	19
5.9.2	Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft	21
5.9.3	Grünordnerische Maßnahmen	21
6.	VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS.....	24
6.1	KOSTEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS	24
6.2	BODENORDNUNG UND SOZIALE MAßNAHMEN.....	24
7.	HINWEISE.....	24
8.	FORTSCHREIBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS	24
9.	VERFAHRENSVERMERKE	25
	ANLAGE 1: ARTENLISTE	26
	ANLAGE 2: ERSATZFLÄCHE	28

1. PLANUNGSANLAß UND -ZIEL

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Elmeloher Straße / Mittelweg“ wird aufgestellt, um dem dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung in der Gemeinde Ganderkesee Rechnung zu tragen. Die zur Verfügung stehenden Maßnahmen zur Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens nach § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) sollen genutzt werden.

Die Gemeinde Ganderkesee befindet sich in geographischer Randlage zu den Zentren Delmenhorst und Bremen. Hoher Wohnwert und gute Verkehrsverbindungen haben zu erhöhtem Zuzug (der konstante jährliche Wanderungsgewinn beträgt ca. 500 Einwohner) insbesondere in den letzten 25 Jahren geführt. Die Gemeinde erfüllt demnach eine Ausgleichsfunktion für den obengenannten Ballungsraum. Die auf der Grundlage von 1987 fortgeschriebenen Pendlerdaten belegen eine hohe Zahl von Auspendlern.

In umgekehrter Hinsicht macht die Entwicklung der Gewerbebetriebe in der Gemeinde deutlich, daß zunehmend auch durch die Schaffung von Arbeitsplätzen am Ort ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen ist.

Die aufgezeigte Entwicklung wirkt sich auf die Wohnsituation in erheblichem Maße aus. Hinzu kommt die anhaltende Tendenz zu Einpersonenhaushalten und der anhaltende Trend zum Eigenheim. Wie stark die Nachfrage nach Baugrundstücken tatsächlich ist, zeigte sich bei der bisherigen Veräußerung von Flächen in anderen Bereichen des Gemeindegebiets. Die Grundstücke wurden innerhalb weniger Monate verkauft.

Trotz verstärkter Bemühungen der Gemeinde wie auch potentieller Investoren konnte den Wohnbedürfnissen der zwischenzeitlich fast 31.000 Einwohner bisher nicht ausreichend Rechnung getragen werden. Das Angebot des Wohnungs- und Grundstücksmarktes steht nicht in angemessenem Verhältnis zum Bedarf. Daraus resultierend verschärfen sich die Bedingungen auf dem Wohnungssektor mit der Folge steigender Miet- und Grundstückspreise.

Durch kontinuierliche Planung ist die Gemeinde bemüht, dem Wohnbedarf ihrer Bevölkerung unter weitgehender Berücksichtigung erkennbarer Entwicklungstendenzen gerecht zu werden. Diesem Anliegen soll auch durch den Vorhaben- und Erschließungsplan entsprochen werden. Die vorgesehene Schaffung von Wohneinheiten wird zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen.

Im Durchschnitt werden jährlich bis zu 250 Anfragen nach Wohnungen verzeichnet, Vermittlungsaussichten bestehen faktisch nicht. Aufgrund dieser - in der Gemeinde bekannten - Situation dürften viele Wohnungssuchende auf eine Anfrage bei der Verwaltung von vornherein verzichten, der tatsächliche Fehlbestand liegt also wahrscheinlich noch weit höher als es die vorliegenden Anfragen zeigen.

Pro Jahr werden der Gemeinde Ganderkesee etwa drei bis vier Wohnungen zur Vermittlung angeboten. Dabei sind allerdings die Mietforderungen in der Regel so

hoch, daß ausreichend zahlungskräftige Interessenten nicht nachgewiesen werden können. Insbesondere für kinderreiche und einkommensschwache Familien ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt äußerst kritisch. Auch für Asylbewerber, Bürgerkriegsflüchtlinge und Räumungsschuldner, zu deren Unterbringung die Gemeinde verpflichtet ist, stehen mittlerweile kaum geeignete Unterkünfte mehr zur Verfügung.

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

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

Davon ausgehend sollen im aufzustellenden Vorhaben- und Erschließungsplan "Elmeloher Straße / Mittelweg" die Grundlagen für eine Wohngebietserweiterung mit insgesamt 31 Baugrundstücken gelegt werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Flurstücke 608 / 62 und 953 / 60 in 31 Bauparzellen aufzuteilen und die Erschließung vom Mittelweg zu sichern. Die beiden westlichen Grundstücke erhalten die Zuwegung von der Straße „An der Wurth“. Die südlich angrenzende Umgebung des Plangebietes zeichnet sich bereits heute durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung aus. Die Planfläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Die Gemeinde Ganderkesee äußert gegen die geplante (Einfamilien- und Doppelhaus-) Bebauung keine Bedenken unter der Voraussetzung einer eindeutigen städtebaulichen Grundlage. Diese sei derzeit nicht gegeben, da weder ein Bebauungsplan für das Gebiet vorliegt, noch die Genehmigungsvoraussetzungen nach § 34 BauGB gegeben ist (wie dies auf den südlich angrenzenden Flächen der Fall ist).

Zur Erlangung der erforderlichen Baugenehmigungen für die o.g. Flurstücke ist deshalb die Ausarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich. Dabei sind auch die Grundstücke der unmittelbaren Nachbarschaft im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Aufstellungsbeschluß / Verfahren

Die Gemeinde Ganderkesee hat für die oben genannte Fläche die Einleitung eines Satzungsverfahrens für den Vorhaben- und Erschließungsplan "Elmeloher Straße / Mittelweg" im Ortsteil Elmelohe aufgrund der präsentierten städtebaulichen Konzeption empfohlen.

Der Vorhabenträger hat die Einleitung eines Satzungsverfahrens beantragt. Der Verwaltungsausschuß hat am 05.02.1997 beschlossen, dem Antrag zu folgen.

Es wird angestrebt, daß die öffentliche Auslegung des Plans parallel zur Trägerbeteiligung erfolgt. Wenn Planänderungen aus der Abwägung der Trägerstellungnahmen und der Bürgerbeteiligung nicht erforderlich werden, erhofft sich der Vorhabenträger die Herbeiführung eines Satzungsbeschlusses.

2.2 Rechtsgrundlagen

Die städtebaulichen Inhalte basieren auf den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990. Die Art der Planzeichen ist in der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 begründet.

Für die vorbereitende Untersuchung im Rahmen der Eingriffsregelung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), hier insbesondere § 8 und 8a, in Verbindung mit den Bestimmungen des Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) rechtliche Grundlage der Abwägung. Die einzelnen Rechtsgrundlagen werden nachstehend aufgeführt:

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486)
- b) **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch** (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I Seite 622)
- c) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - BGBl. I, S. 466)

- d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- e) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I, S. 3573, ber. 1977 S. 650), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- f) **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1990 (Nieders. GVBl. S. 235), zuletzt geändert durch Artikel I des 2. Gesetzes zur Änderung des Niedersächsisches Naturschutzgesetzes vom 18.10.1993 (Nieders. GVBl. S. 444)
- g) **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 28. Mai 1996 (Nds. GVBl., S. 252)
- h) **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)** in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382)

2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Planfläche liegt im Ortsteil Elmelo I der Gemeinde Ganderkesee in Gemeinderandlage an der Elmeloher Straße.

Sie wird folgendermaßen begrenzt:

- durch die Straßen "An der Wurth" und "Mittelweg",
- die Flurstücke 954/60, 723/60 und 62/2 und
- eine ca. 65 m nördlich, parallel der "Elmeloher Straße" verlaufende Linie.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Darüberhinaus ist die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs auf dem Übersichtsplan (Deckblatt) ersichtlich. Er umfaßt 21.513 qm bei einer max. Nord-Süd-Ausdehnung von 70 m und max. West-Ost-Ausdehnung von 370 m.

3. PLANUNGSVORGABEN UND BESTAND

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Ganderkesee ist im **Landes - Raumordnungsprogramm** Niedersachsen 1994 (LROP) als Ordnungsraum dargestellt. Es besteht eine räumliche Zuordnung zum Ordnungsraum Bremen mit selbigem Oberzentrum.

Das Mittelzentrum Delmenhorst grenzt im Osten an das Gemeindegebiet an.

Die Autobahn 28 Bremen - Leer verläuft in west - östlicher Richtung durch das Gemeindegebiet.

Die Eisenbahnstrecken Delmenhorst - Hesepe und Bremen - Oldenburg queren die Gemeinde von Südwesten nach Nordosten.

Weite Teile des Gemeindegebietes, so auch das Plangebiet, werden in der entsprechenden Übersichtskarte als Gebiete, die aus Landessicht für die Festlegung als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft“ in den Regionalen Raumordnungsprogrammen in Betracht kommen, dargestellt.

Darüberhinaus wird das Gemeindegebiet als „Erholungsraum, der aus Landessicht für eine Festlegung von Vorsorgegebieten für Erholung“ innerhalb des Regionales Raumordnungsprogrammes in Betracht kommt, dargestellt.

Für den Landkreis Oldenburg wird gegenwärtig ein **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)** erarbeitet. Der Beschluß als Satzung wurde am 25.06.1996 vom Kreistag gefaßt. Gegenwärtig wird die Genehmigung vorbereitet. Die Satzungsfassung stellt das Gemeindegebiet aufgrund seiner abschließenden Festlegung im LROP als Ordnungsraum dar. Die Entwicklung ist hiernach an Siedlungsachsen ausgerichtet; diese Siedlungsachsen ergeben sich überwiegend aufgrund der vorhandenen Trassen des Schienenpersonenverkehrs. Zur Befriedigung des hohen Wohnraumbedarfs, auch im Sinne einer Entlastungsfunktion für die benachbarten Ober- und Mittelzentren, seien von den Gemeinden auch weiterhin ausreichend Siedlungsflächen durch Bauleitplanung zu sichern und zu entwickeln. Zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in den Orten, die sich nicht zu zentralen Orten entwickeln konnten, sei es erforderlich, durch ausreichende Bereitstellung von Bauland dem Konzentrationstrend auf die Hauptorte entgegenzuwirken. Die Gemeinde Ganderkesee soll im RROP als Grundzentrum festgelegt werden, die Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Arbeit und Erholung übernehmen soll.

Darüberhinaus stellt der Entwurf zum RROP das Plangebiet als „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ sowie ausgehend vom LROP als „Vorsorgegebiet für Erholung“ und „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft“ dar. Die hierfür notwendige Abwägung erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 1978 stellt den Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der südlich angrenzende Bereich zwischen der Elmeloher Straße und dem Plangebiet ist als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Darüberhinaus ist eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom dargestellt, die das Gebiet im äußersten Nordwesten quert und ca. 1/3 der Planfläche mit seinem Schutzstreifen überdeckt.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf ca. 2,15 ha Fläche, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, Wohnungsbau vorgesehen. Diese Planung soll der Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs der Bevölkerung dienen. Durch die vorgesehene Planung wird die Grenze zwischen Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft im Bereich nordöstlich der Elmeloher Straße zwischen den Straßen An der Wurth und Mittelweg nach Nordosten verschoben. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt, da sie eine Arrondierung des gewachsenen Siedlungsschwerpunktes Elmelohe bedeutet.

Damit sind die Voraussetzungen nach § 1 Absatz 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch erfüllt, so daß auf eine dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorausgehende Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden kann. Der Flächennutzungsplan soll daher im Wege der Berichtigung angepaßt werden.

3.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der Landkreis Oldenburg verfügt über einen **Landschaftsrahmenplan** aus dem Jahre 1995. Das Plangebiet liegt in der Ganderkeseer Geest, in diesem Bereich soll u.a. die vielfältige Kulturlandschaft, insbesondere die Heckengebiete erhalten werden. Wert wird auf die Pflege sowie Neuanlage landschaftsprägender Elemente wie Wallhecken und Raine gelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gemeinde. Nördlich befindet sich eine Entwicklungsachse für den Biotopverbund.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee (1993) wird das Plangebiet zur feuchten Geestensenke südlich von Hoykenkamp gestellt. Hier dominiert Feuchtgrünland mit einem dichten Wallheckennetz. Der Schwerpunkt liegt auf dem Erhalt von wertvollen Strukturen. Die Landschaftsentwicklung sieht für das Plangebiet und die nördlich davon liegenden Flächen folgendes vor:

- grundsätzliche Freihaltung von weiteren baulichen Anlagen,
- Schwerpunkt städtisches (regionales) Grünlandprogramm,
- Sicherung des vorhandenen, mesophilen, feuchten Grünlandes,
- Wiederherstellung von Grünland als landschaftstypische Biotopstruktur anstreben,
- Sicherung Feuchtgrünland, Wiederherstellung Feuchtgrünland, soweit vom Standort her möglich,
- Freihaltung von Erholungsnutzung im Bereich empfindlicher Ökosystembestände bzw. außerhalb noch zu bestimmende Wege.

Die Grenze der zukünftigen Bebauung wird nördlich der Bebauung an der Elmeloher Straße gezogen, für diesen Ortsrand ist die Sicherung bzw. die Entwicklung naturbetonter Ortsrandstrukturen vorgesehen.

3.4 Angrenzendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes fällt im Süden mit der Geltungsbereichsgrenze der Satzung Nr. 9 gemäß § 34 BauGB zusammen, welche im Jahr 1982 rechtsverbindlich wurde.

Weitere verbindliche Bauleitpläne (oder VE-Pläne) berühren das Plangebiet nicht.

3.5 Bestand

Das Plangebiet wird heute als Grünland genutzt. Von der Elmeloher Straße als Haupterschließungsstraße ist das Gebiet durch eine geschlossene Einzelhausbebauung sowie die dazugehörigen Gärten getrennt. Entlang des Mittelweges verläuft an der Plangeietsgrenze ein frisch aufgeräumter, relativ schmaler Graben (ca. 1 m breit, ca. 0,5 m - 0,7 m tief), der gelegentlich Wasser führt. Entlang der Straße "An der Wurth" befindet sich zwischen der Bebauung an der Elmeloher Straße und dem Wohnhaus im Nordosten des Plangeiets eine kleine Gruppe, die nicht wasserführend ist. Am nordöstlichen Rand, außerhalb des Plangeiets, liegt ein Wohnhaus, umgeben von einem alteingewachsenen Hausgarten.

Die nachfolgende Bewertung der unbebauten Fläche des Plangeiets ist in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (BREUER, 1994) erfolgt. Anhand einer dreistufigen Skala und einer Wertstufenabsenkung wurde der Bedarf an Ersatzflächen ermittelt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird durch mesophiles Grünland eingenommen. Bis August des Jahres liegen die Flächen brach, im Herbst erfolgt eine Nachbeweidung. Durch die Entwässerungsgräben östlich und westlich des Geltungsbereiches haben sich Grünlandflächen ohne die charakteristischen Feuchtezeiger entwickelt. Wallhecken befinden sich zwei Parzellen weiter nördlich. Das Plangebiet hat in seiner heutigen Ausprägung nur eine allgemeine Bedeutung. Hierzu trägt auch die Vorbelastung durch die einseitige Bebauung sowie die angrenzenden Straßen bei. Da die Grünlandflächen ein Entwicklungspotential (hin zu feuchten Grünlandflächen) haben, wird das relativ artenarme Grünland des Plangebietes der Wertstufe II zugeordnet.

Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch die landwirtschaftliche Nutzung (langjährige Ackernutzung) stark überprägt. Gemäß BREUER werden derartige Böden der Wertstufe II zugeordnet.

Schutzgut Wasser - Oberflächengewässer

Die Grütze bzw. der Graben werden *nicht* als Oberflächengewässer eingestuft, da sie lediglich der Oberflächenentwässerung dienen und somit nur sporadisch Wasser führen.

Schutzgut Wasser - Grundwasser

Infolge landwirtschaftlicher Nutzung und verhältnismäßig leichter Böden ist mit Nitratauswaschungen zu rechnen. Auch weisen die Böden ein nur geringes Puffervermögen auf. Somit ist von einem mittleren Stoffeintragsrisiko in das Grundwasser, d.h. Wertstufe II (allgemeine Bedeutung) auszugehen.

Schutzgut Luft

Aufgrund der allgemeinen Bedeutung offener Vegetationsflächen für das Klima und aufgrund der Tatsache, daß keine nennenswerten klimabeeinträchtigenden Faktoren festzustellen sind, wird das Gebiet der Wertstufe II (allgemeine Bedeutung) zugeordnet.

Schutzgut Landschaftsbild

Für das Landschaftsbild maßgebend ist die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit eines Landschaftsraumes. Das Vorhandensein von Wallhecken und Großbäumen in der Umgebung des Plangebiets sowie das Nebeneinander von offenen Feldern, Wiesen und Gehölzflächen läßt die historische und traditionelle Landnutzung bzw. Kulturlandschaft erkennen, auch wenn diese durch eine Wohnbebauung eingeschränkt sind. Diese Beeinträchtigung führt zu einer Einstufung in die Wertstufe II (allgemeine Bedeutung).

3.6 Topographie und Baugrund

Das Plangebiet liegt ca. 22 - 27 m ü. NN; wobei das Gelände von Ost nach West ansteigt.

Die entsprechende geologische Karte 'Grenzziehungen' (M. 1 : 25.000) stellt für den Planbereich Geschiebelehm dar.

Die Karte 'Baugrund' besagt, daß auf der Fläche gemischt körniger, bindiger Boden ansteht. Das bedeutet, sandig - toniger Schluff mit Kies, Steinen und Blöcken (z. B. Geschiebelehm (s. o.) charakterisiert die vorherrschende Bodenbeschaffenheit (aus: Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Stand 1979, M. 1 : 200.000).

4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Als Thesen zum städtebaulichen Konzept sind folgende Grundzüge zu nennen:

- Das Gebiet soll den vordringlichen Wohnbedarf decken.
- Das Wohnen im Eigenheim kann durch unterschiedliche Grundstücksgrößen ermöglicht werden.
- Gemäß der Nachfrage können unterschiedliche Grundstücksgrößen erworben und verschiedene Gebäudetypen realisiert werden.
- Wohnen "im Grünen" bei gleichzeitiger Nähe zur Ortslage Ganderkesee und der Möglichkeit der Inanspruchnahme der gemeindlichen Infrastruktur, (z.B. Läden, Schulen, Kindertagesstätten u.ä.) kann sichergestellt werden.
- Die Berücksichtigung und Respektierung der vorhandenen Siedlungs- und Bestandsstruktur im südlich angrenzenden Bereich kann durch planungsrechtliche Sicherung gewährleistet werden.

Regionaltypische Wohnform

Da ein Großteil der Einwohner Ganderkesees in Einfamilienhäusern wohnt, muß als regionaltypische Wohnform das freistehende Einfamilienhaus angesehen werden.

Erschließung

Unter der Vorgabe, eine den tatsächlichen natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende sowie kostengünstige und verkehrsminimierende Erschließung zu entwickeln, wird das Gebiet mit Hilfe einer beidseitig anzubauenden und verkehrsberuhigt ausgeformten Stichstraße erschlossen.

Über einen 2,50 m breiten Geh- und Radweg wird eine Verbindung zur Straße "An der Wurth" zugunsten dieser Verkehrsteilnehmer hergestellt.

5. INHALT DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS

Da es sich bei einer VE-Plan-bezogenen Festsetzung nicht um eine Angebotsplanung im Sinne eines Bebauungsplans handelt, sondern um eine Ausweisung, die aufgrund bestehender Umsetzungsüberlegungen einen begrenzenden Rahmen für die spätere Ausführung festzusetzen hat, sollte im Regelfall eine über den Konkretisierungsgrad des B-Plans hinausgehende, hinreichende Bestimmung des Vorhabens erfolgen. Diese Konkretisierung erfolgt im VE-Plans zunächst dadurch, daß die beabsichtigten Nutzungen hinsichtlich ihrer Art räumlich zugewiesen werden. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung wiederum sind den Festsetzungen, wie sie in einem B-Plan getroffen würden, durchaus vergleichbar.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen 5 und 6 gelten nicht für Grundstücke, die als Zuwegung für südlich an das Plangebiet angrenzende Grundstücke dienen. Damit soll der Nutzungszweck von noch nicht örtlich bestimmbar Zufahrten sichergestellt werden.

5.1. Art der Nutzung

Ausgehend vom Planungsziel, Wohnbauland zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs bereitzustellen, bezieht sich das Vorhaben auf die Errichtung eines in seinem gestalterischen Charakter geschlossenen Wohngebiets i.S. des § 4 BauNVO, bestehend aus Teilgebiet 1 mit 23 Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und Teilgebiet 2 mit 4 Doppelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte. Das Vorhaben dient der Wohnnutzung, deshalb wird die Art der Nutzung für die Teilgebiete 1 und 2 auf die in § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO benannten Nutzungen beschränkt. Weiterer Bestandteil des Vorhabens sind die erforderlichen Erschließungsanlagen sowie ein Kinderspielfeld.

5.2 Maß der Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen bestimmt.

Für das Wohngebiet wird Eingeschossigkeit festgesetzt und die GRZ auf 0,3 begrenzt. Mit diesen Festsetzungen wird das Ziel einer aufgelockerten Bauweise verfolgt, mit der sich die Neubebauung an die bauliche und landschaftliche Eigenart der näheren Umgebung anpaßt.

Die getroffenen Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen bedeuten für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine optische Reduzierung auf ein

Erdgeschoß mit darüberliegendem Dach. Mit den maximal erzielbaren Traufhöhen von 3,75 m (resultierend aus der festgesetzten Traufhöhe von maximal 3,5 m und der Festsetzung der Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens im Mittel von höchstens 0,25 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße) sowie Gebäudehöhen von 8,75 m (resultierend aus der festgesetzten Firsthöhe von maximal 8,5 m und der Festsetzung der Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens im Mittel von höchstens 0,25 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße) erfolgt eine enge Bezugnahme auf die unmittelbar benachbarte Bebauung, die von diesen Maßverhältnissen geprägt ist.

Für die Höhenfestsetzung wird als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens, der wiederum über die Höhenlagefestsetzung exakt bestimmt ist, festgesetzt. Für die Höhenlagefestsetzung wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung als Bezugspunkt die Höhe von im Mittel 0,25 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße benannt. Diese präzisen Festsetzungen sind erforderlich, weil das Gelände - mit einem Höhenunterschied von ca. 5 m von Ost nach West ansteigend - relativ bewegt ist und bei ungenauer Bestimmung der Höhenlage die Topographie nicht in der gewünschten Form aufgenommen wird und nachbarliche Konflikte auftreten könnten.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine bedarfsorientierte und wirtschaftliche Planung und begrenzen die Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um zum einen den bestehenden Bedarf an Einfamilien- und Doppelhäusern decken zu können und um zum anderen aus städtebaulichen Gründen zum Ortsrand hin eine lockere Bebauung zu erreichen, werden nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen. Doppelhäuser als verdichtete Bebauung werden aufgrund der Nähe zu den äußeren Erschließungsstraßen Mittelweg - Elmeloher Straße am östlichen Rand des Plangebiets festgesetzt.

Innerhalb des Wohngebiets wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die Gebäudelänge auf bis zu 16 m zu begrenzen. Zur Klarstellung dessen, auf welche Hausform sich diese Gebäudelänge bezieht, wird festgesetzt, daß Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand sowie Doppelhaushälften im Sinne dieser Festsetzung als ein Gebäude gelten. Die Begrenzung der Gebäudelänge auf 16 m dient der Verhinderung überdimensionierter Baukörper, die sich nicht in das durch eine kleinteilige Bebauung geprägte Ortsbild einfügen.

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Auch hier enthält diese Festsetzung zur Klarstellung dessen, auf welche Hausform der Gebäudebegriff zu beziehen ist, den Zusatz, daß Einzelhäuser mit

seitlichem Grenzabstand sowie Doppelhaushälften im Sinne dieser Festsetzung als ein Gebäude gelten. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen dient der Bewahrung des städtebaulichen Charakters in diesem Ortsteil, der durch Gebäude mit maximal zwei Wohnungen geprägt ist.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen mit Hilfe der Baugrenzen bieten das Instrument, um stadtgestalterische Absichten erkennbar umsetzen zu können. Auch mit der Festsetzung der Hauptfistrichtung soll auf differenzierte städtebauliche Anforderungen an die intern und extern erlebbare Gestaltung des Baugebiets reagiert werden:

In den Eingangsbereichen sowohl vom Mittelweg, als auch von der Straße "An der Wurth" soll eine Torwirkung erzielt werden. Im Bereich der Wendeanlage soll die Bebauung hinsichtlich einer auf Blickbeziehungen und Raumwirkungen abgestellten Wirkung geordnet werden.

Der städtebaulichen Funktion als Ortsrandbebauung und der Anlehnung an die vorhandene, an der Elmeloher Straße aufgereichte Bebauung soll mit einer nahezu linear ausgerichteten Baukörperreihung entsprochen werden.

5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In den Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der neuen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze bzw. dessen Verlängerung parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie sind Stellplätze, Garagen und offene Garagen i.S. von § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

Im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze sind Garagen, offene Garagen i.S. von § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S. von § 14 BauNVO auf den Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Straße „Mittelweg“ und der straßenseitigen Baugrenze bzw. dessen Verlängerung parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze sind Garagen i.S. von § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S. von § 14 BauNVO auf den Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Straße „An der Wurth“ und der straßenseitigen Baugrenze bzw. dessen Verlängerung parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Offene Garagen sind in diesem Bereich mit Ausnahme eines 3 m breiten Streifens entlang des Geh- und Radweges zulässig.

Diese Einschränkungen dienen dazu, die Vorgartenzonen in ihrer städtebaulichen Funktion zu bewahren. Bereits die Vorgärten der benachbarten Bebauung der Straßen „An der Wurth“ und „Mittelweg“ sind von den o.g. Anlagen freigehalten. Im Bereich der Straße „An der Wurth“ kann nur ein Ausschluß von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden festgesetzt werden, da angesichts der

kleinen Grundstücke sonst kein ausreichender Platz für Stellplätze und offene Garagen zur Verfügung gestellt werden kann.

An der Straße „Mittelweg“ wird beidseitig der Einmündung der neuen Erschließungsstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da die verkehrliche Erschließung auch für die am Mittelweg gelegenen Grundstücke ausschließlich von der neuen Straße erfolgen soll, um den einheitlichen Charakter des Baugebiets zu betonen.

5.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt für die geplante Straße öffentliche Verkehrsflächen verschiedener Breite, entsprechend der zu erwartenden Anforderungen, fest.

Die Ausbildung der Straßenverkehrsfläche der Stichstraße soll ermöglichen, diese als verkehrsberuhigten Bereich zu führen. Dem wird mit der verschiedenen Breite der Verkehrsflächen von 6 m und 3,5 m entsprochen. Sie wird als Mischverkehrsfläche vorgesehen und dient damit dem gleichberechtigten "Miteinander" von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugverkehr. Darüberhinaus ist innerhalb der Planstraße mit variablen Ausbauprofil von 6 m und 3,50 m eine ausreichende Anzahl von Stellplätze für Besucher realisierbar.

Das Ende der Stichstraße wird mit der Straße "An der Wurth" über eine 2,50 m breite Straßenverkehrsfläche verbunden, um eine westliche Anbindung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer anzubieten. Diese Fläche wird daher als Geh- und Radweg ausgewiesen. Darüberhinaus sollen darin die erforderlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets geführt werden. Die Befestigung dieser Fläche soll eine Befahrbarkeit mit Wartungsfahrzeugen ermöglichen.

5.6 Baugestaltung

Nach § 56 NBauO werden für das Plangebiet verbindliche Festsetzungen getroffen, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten. Für das nordwestdeutsche Flachland gelten Dachneigungen von 30 - 50 Grad als typisch.

Die Dacheindeckungen müssen den vorgeschriebenen Farben und Materialien entsprechen.

Außerdem sind ressourcenschonende Solarenergieanlagen in den Dachflächen oder in aufgesetzter Form zulässig.

Einfriedungen, im Sinne von Grundstücksabgrenzungen jeglicher Art, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße zu errichten und zu

erhalten. Mit dieser Begrenzung soll zum einen erreicht werden, daß die sich hinter den Einfriedungen befindliche Bebauung noch sichtbar und deren ortsbildprägender Charakter erlebbar bleibt. Zum anderen soll der bereits durch den Ausschluß von Stellplätzen, Garagen, offene Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S. von §§ 12 und 14 BauNVO im Vorgartenbereich erwirkte Charakter nicht durch überhöhte Einfriedigungen verdeckt werden.

5.7 Soziale Infrastruktur

5.7.1 Spielplatzbedarf

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz für das neue Wohngebiet erforderliche Spielplatz kann in Lage und Größe im nordwestlichen Planbereich nachgewiesen werden. Die Größe des geplanten Spielplatzes beläuft sich etwa auf 610 qm. Somit wird die geforderte Mindestgröße gem. § 3 Abs. 3, 2. Satz NSpPG, nämlich 300 qm, um ca. 100 % überschritten. Der Spielplatz liegt 300 m entfernt von den östlichsten Bereichen; infolgedessen wird auch § 2 Abs. 2 (3) NSpPG hinreichend Rechnung getragen.

Aufgrund der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das gesamte Gebiet, kann folgendes Rechenmodell aufgemacht werden:

19.000 qm Nettobauland x GRZ 0,3 = 5.700 qm Grundfläche

zzgl. Berücksichtigung eines Nicht-Vollgeschosses:

19.000 qm Nettobauland x GRZ 0,2 = 3.800 qm BGF (1. OG)

zulässige Bruttogeschoßfläche, gesamt 9.500 qm

9.500 qm x 0,02 = 190 qm

Demnach wird die Mindestanforderung gem. § 3 Abs. 3, 1. Satz NSpPG (2 % der max. zulässigen GFZ) hinsichtlich der Spielplatzgröße deutlich überschritten. Darüberhinaus kann im Hinblick auf die Wohnform, vorwiegend Einzelhausdaneben aber auch Doppelhausbebauung, auf die Spielmöglichkeit auf öffentlichen Flächen und auf die Nähe zur freien Landschaft die Versorgung als gesichert betrachtet werden.

5.7.2 Kindergartenplätze

Ausgehend von 62 möglichen Wohneinheiten werden 20 Kindergartenplätze erforderlich. Dieser Bedarf läßt sich nicht alleine in der für das Einzugsgebiet zuständigen Einrichtung Schierbrok decken. Aus Kapazitätsgründen muß der

restliche Bedarf in der Einrichtung Hoykenkamp gedeckt werden, die über die nötigen Plätze verfügt.

5.7.3 Schulversorgung

Auch hinsichtlich der Schulversorgung werden voraussichtlich keine Probleme auftreten. Der aus der Planung sich voraussichtlich ergebende Raumbedarf kann in der Grundschule Schierbrok durch bauliche Veränderungen gedeckt werden.

5.8 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet an bereits bebaute Flächen angrenzt, sind Ver- und Entsorgungsanlagen zum Teil bereits vorhanden respektive grenzen an das Plangebiet unmittelbar an.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die geplante Kanalisation im Straßenraum und wird in das im Rahmen der Ersatzmaßnahme vorgesehene Regenrückhaltebecken (Anlage 2) geführt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluß an das vorhandene Schmutzwassersystem der Gemeinde Ganderkesee.

Die Versorgung mit Wasser ist durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) in Brake sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist aus der Sicht der Gemeinde im gesamten Planbereich gewährleistet.

Um das außerhalb des Plangebiets gelegene Flurstück 954/60 an die im Plangebiet vorgesehenen Wasserver- und -entsorgungsleitungen anzuschließen, wird zwischen dem genannten Flurstück und dem festgesetzten Geh- und Radweg ein 1,5 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht zugunsten des genannten Flurstücks belegt.

Das Gebiet wird durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) mit elektrischer Energie und Gas versorgt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Oldenburg.

5.9 Auswirkungen der Planung und Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes

5.9.1 Planerische Auswirkungen

Die Planung sieht eine Bebauung von im Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee für von der Siedlungsentwicklung ausgeschlossenen Flächen vor. Dennoch können die Ziele des Landschaftsplans auf der verbleibenden Fläche realisiert werden, da der Ortsrand nur geringfügig nordwärts verschoben wird (das Baugebiet weist nur eine Tiefe von ca. 70 m auf) sowie keine bestehenden Grünland-/Wallheckenkomplexe zerstört werden. Außerdem wird z.B. eine Ortsrandeingrünung vorgenommen und eine Ersatzfläche zur Verfügung gestellt.

Durch die Planung entstehen für die Schutzgüter folgende Hauptbeeinträchtigungsfaktoren, wesentlicher Kennwert ist die maximal neuversiegelnde Fläche von 1,05 ha, durch die Bodenversiegelung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Arten und Lebensgemeinschaften

- Beseitigung und Umbau von Vegetation
- Errichtung von Verkehrsanlagen, künstlichen Lichtquellen
- Auftrag, Abtrag, Verdichtung und Versiegelung von Boden

Boden

- Auftrag, Abtrag, Verdichtung und Versiegelung von Boden
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

Wasser (Oberflächenwasser)

- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses

Wasser (Grundwasser)

- Bodenverdichtung und -versiegelung

Luft

- Emissionen von Gasen, Stäuben, Abwasser
- Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft (z.B. Beseitigung oder Umbau von Vegetation)
- Bodenversiegelung

Landschaftsbild

- Beseitigung und Umbau von Vegetation
- Bebauung mit nicht maßstabsgerechten Baukörpern
- orts- und regionaluntypische Bebauung
- Unterbrechung von Sichtverbindungen

Die planerischen Auswirkungen stellen sich bezüglich der Werteinstufung bei den Schutzgütern wie folgt dar:

Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand	Planung	Begründung
Wertstufe II	teils II, teils III	Durch die Umwandlung von Grünland in Hausgärten bzw. versiegelte Flächen ergeben sich umfangreiche Beeinträchtigungen. Zum einen werden an Grünland angepaßte Arten und Lebensgemeinschaften durch Ubiquisten und standortuntypische Pflanzen ersetzt. Weiterhin geht die Entwicklungsmöglichkeit dieses Grünlandes zu Feuchtgrünland verloren. Durch Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücksflächen kann der Eingriff auf den Gartenflächen soweit minimiert werden, daß keine Wertstufenabsenkung erfolgt. Ein Ausgleich ist lediglich für die versiegelten Flächen zu erbringen (1,05 ha).

Boden

Bestand	Planung	Begründung
Wertstufe II	teils II, teils III	Durch Bodenversiegelung gehen alle ökologischen Bodenfunktionen verloren, die versiegelten Bereiche werden daher mit III, die unversiegelten weiterhin mit II bewertet.

Wasser - Grundwasser

Bestand	Planung	Begründung
Wertstufe II	teils II, teils III	siehe Boden

Luft

Bestand	Planung	Begründung
Wertstufe II	Wertstufe II	Einerseits treten beeinträchtigende Faktoren wie Versiegelung, wärmeerzeugende Oberflächen etc. auf, andererseits ist jedoch mit mehr Gehölzen zu rechnen als vorher. Diese Strukturen wirken sich positiv aus. Das Plangebiet bleibt in der Wertstufe II.

Landschaftsbild

Bestand	Planung	Begründung
Wertstufe II	Wertstufe II	Das geplante Wohngebiet wird randlich eingegrünt und stellt somit keine weitreichende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

5.9.2 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die zu erwartenden Auswirkungen werden über folgende Maßnahmen auf ein notwendiges Minimum reduziert:

- Begrenzung der versiegelbaren Flächen,
- die Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude,
- Bündelung von Versorgungsleitungen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge,
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen,
- Vermeidung des Einbaus standortfremden Bodens,
- Verringerung der Abwassermenge und Verstetigung des Abwasserflusses,
- energiesparende, naturraum-, regional-, und ortstypische Bauweise,
- Verminderung lokalklimatischer Beeinträchtigungen mit Hilfe von Bepflanzungen, Haus- und Dachbegrünung.
- Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung des Straßenraums durch private Pflanzbeete.

5.9.3 Grünordnerische Maßnahmen

Privatgrundstücke

Um negative Eingriffsfolgen minimieren und ausgleichen zu können, werden auf den privaten Grundstücksflächen standorttypische Laubgehölze gepflanzt.

So ist auf den privaten Grundstücksflächen pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Vor allem für die südlich der neuen Erschließungsstraße liegenden Grundstücke wird empfohlen die Bäume im Vorgarten zu pflanzen, um zur weiteren Durchgrünung des Straßenraumes (s.u.) beizutragen. Die Arten werden entsprechend der Gehölzliste des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Oldenburg gewählt (Anhang).

Auf den nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken ist im rückwärtigen Grundstücksbereich auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche zur Einbindung in die Landschaft ein bepflanzter Wall anzulegen. Der Wall ist ca. 1 m hoch und 2,50 m breit. Er ist vollflächig mit standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Pflanzraster von höchstens 1,50 m x 1,50 m sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Der Baumanteil beträgt mindestens 10%. Es ist auf eine möglichst hohe Artenvielfalt zu achten, so sollte keine Art mehr als 20 % ausmachen. Beidseitig des Wallfußes sind 0,75 m der natürlichen Sukzession zu überlassen, um eine Abgrenzung zu den Gartenflächen zu erreichen wird ein Zaun bzw. eine Heckenpflanzung bevorzugt mit dornenbewehrten Sträuchern empfohlen. Durch diese Ortsrandeingrünung wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden. Die Arten werden entsprechend der Gehölzliste des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Oldenburg gewählt (Anhang). Bäume sind als Heister mit einer Mindesthöhe von 200 - 250 cm und Sträucher sind 2 mal verpflanzt zu verwenden.

Zur Durchgrünung des Straßenraumes werden für die, in die privaten Grundstücksflächen integrierten Pflanzbeete weitere Bäume festgesetzt. Je Ausbuchtung ist mindestens ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm, Mindeststammumfang 16/18 m, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Zu verwenden sind Kaiserlinde (*Tilia pallida*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*).

Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz wird randlich mit ungiftigen, standortgerechten Gehölzen gemäß der Gehölzliste eingegrünt. Dabei soll mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden.

Kompensationsmaßnahmen

Die Schutzgüter, die in ihrer Bewertung um eine Stufe abgemindert werden, sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Im vorliegenden Fall trifft dies für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser (Grundwasser) zu. Der Eingriff bezieht sich im wesentlichen auf die versiegelbaren Flächen, so daß eine mindestens 1,8 ha große Ersatzfläche zur Verfügung gestellt werden muß.

Als Kompensationsmaßnahme für die betroffenen Schutzgüter wird eine von der Gemeinde vorgeschlagene Grünlandfläche nordöstlich des Plangebiets gelegene ca. 1,8 ha große Fläche um eine Wertstufe aufgewertet (Anhang). Diese Ersatzfläche befindet sich z.Zt. im Privateigentum und soll mit Ausnahme einer Fläche von ca. 0,2 ha für das Regenrückhaltebecken, die der Gemeinde übertragen wird, zum Zwecke der privatrechtlichen Absicherung durch Eintragung einer Reallast auf das Grundstück gesichert werden. Die Durchführung der Unterhaltung dieser Fläche bleibt bei dem Eigentümer. Nachfolgend werden die durchzuführenden Maßnahmen beschrieben:

Auf der derzeit intensiv als Grünland genutzten Fläche, die von degenerierten Wallhecken umgeben ist, soll eine naturnahe Regenwasserrückhaltung, Grünlandextensivierung und Restaurierung von Wallhecken verwirklicht werden. Zur Regenwasserrückhaltung soll ein periodisch überflutetes Becken angelegt werden. Die Ufer sind möglichst flach mindestens im Böschungswinkel von 1 : 2,5 - 1 : 3 anzulegen, empfohlen werden Flachwasserzonen mit Böschungswinkel von 1 : 5. In der Wasserwechselzone sind Röhrichtanpflanzungen vorzunehmen. Neben dem Schilfrohr (*Phragmites australis*) sind Rohrkolben (*Typha spec.*) und Großseggen (*Carex spec.*) zu pflanzen. Falls eine Mahd des Röhrichts erforderlich wird, soll sie abschnittsweise vorgenommen werden, und das Mähgut vor dem Abtransport noch einige Tage liegengelassen werden. Die umliegenden Flächen werden extensiv genutzt, dazu soll höchstens 1 - 2 mal im Jahr gemäht werden, wobei der erste Termin nicht vor dem 30.06. des Jahres liegen soll. Zur Aushagerung der Flächen wird eine Düngung untersagt. Mit dem angefallenen Bodenmaterial sind die Wallkörper der bestehenden Wallhecken zu restaurieren bzw. neu anzulegen. Falls zuviel Bodenmaterial anfällt, ist es abzutransportieren. Dazwischen sind Pflanzungen mit Sträuchern der Gehölzliste (Anlage 1) vorzunehmen. Die Sträucher sind als 2 mal verpflanzt, 60 - 100 cm hohe Ware, zu verwenden.

Nach Durchführung dieser Maßnahmen wird sich die Bodenstruktur deutlich verbessern und naturnaher entwickeln. Die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der stofflichen Belastung wird nachlassen und so zum Ausgleich des Eingriffs beitragen. Für Flora und Fauna werden bestehende Biotopstrukturen verbessert und mit neuen verknüpft. Einhergehend damit werden die übrigen Schutzgüter ebenfalls positiv beeinflusst, so daß insgesamt von einer adäquaten Kompensation für die beeinträchtigten Schutzgüter auszugehen ist.

6. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS

6.1 Kosten zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten.

6.2 Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Da der Erschließungsträger über die betroffenen Grundstücke verfügen kann, ergibt sich keine Notwendigkeit für bodenordnende Maßnahmen.

Ebenso sind keine sozialen Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches erforderlich, da durch die Realisierung des Baugebietes auf die in der Nachbarschaft wohnende Bevölkerung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

7. HINWEISE

Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Altablagerungen

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

Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO 1990.

8. FORTSCHREIBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS

Diese Begründung wird gemäß dem Verfahrensfortschritt fortgeschrieben.

9. VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, ~~örtlichen Bauvorschriften~~ sowie der Begründung hat gemäß § 7 Abs. 3 BauGBMaßnahmenG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.1997 bis 22.07.1997 öffentlich ausgelegen.

GESTR. BE.
20.05.1998
(BEITRITTS-
BESCHLUß)

GESTR. BE.
20.05.1998
(BEITRITTS-
BESCHLUß)

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 01.10.1997 den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen ~~und örtlichen Bauvorschriften~~ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

In dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger unter teilweisem Beitritt des Grundstückseigentümers der Flur 13, Flurstück 769 / 64, Gemarkung Ganderkesee, und der Gemeinde vom 16.10.1997 wird die Umsetzung der Vorhaben, die Übertragung von Grundstücksflächen und die Übernahme von Kosten geregelt.

Ganderkesee, den 31.10.1997

gez. Hubmann

Bürgermeister
(Hubmann)

(Siegel)

gez. Sprung

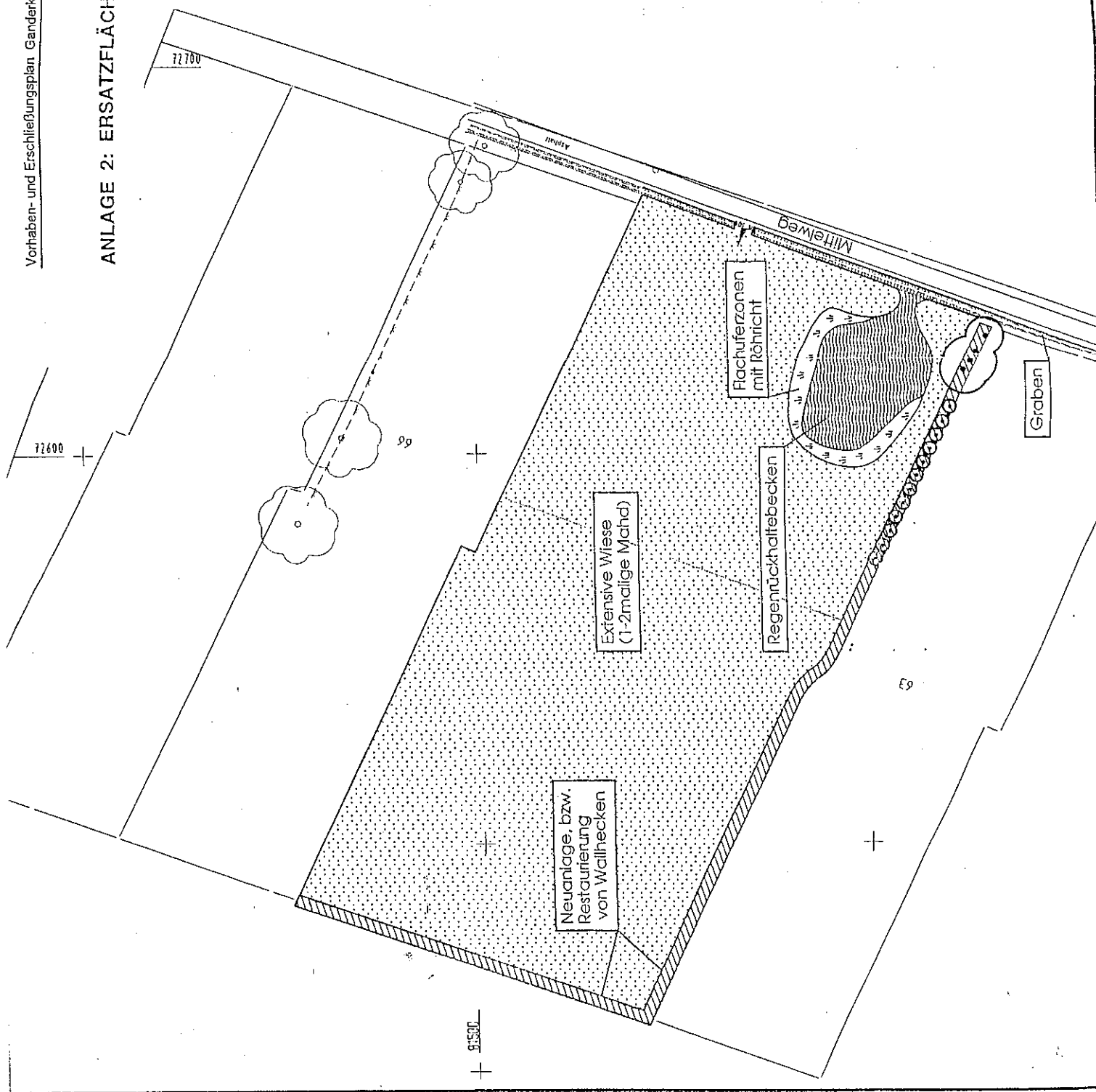
Gemeindedirektor
(Sprung)

ANLAGE 1: ARTENLISTE

Aspe, Espe	Populus tremula
Besenginster	Sarothamnus scoparius
Brombeer - Arten	Rubus frut.
Bruchweide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Echte Traubenkirsche	Prunus padus
Efeu	Hedera helix
Eibe	Taxus baccata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus exelsior
Faulbaum	Frangula alnus
Feldahorn	Acer campestre
Filzrose	Rosa tomentosa
Flatterulme	Ulmus laevis
Gagel	Myrica gale
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Grauweide	Salix cinerea agg.
Hainbuche	Carpinus betulus
Hängebirke	Betula pendula
Haselnuß	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina agg.
Kaiserlinde	Tilia pallida
Korbweide	Salix viminalis
Lorbeerweide	Salix pentandra
Mandelweide	Salix triandra

Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Pfäffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Purgier-Kreuzdom	<i>Rhamnus catharticus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Stechpalme (Ilex)	<i>Ilex aquifolium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

ANLAGE 2: ERSATZFLÄCHE



Auftraggeber	Gemeinde Ganderksee
Projekt	Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 5218	Belange von Natur und Landschaft
Anlage	Flurplan - Ersatzfläche
Nr. 1: 1000	
Verf.	Thalen Consult GmbH
Stand	Freiburg, 19.03.2006
Gez.	K. Neufert
Proj.	Thalen Consult
Arch.	Thalen Consult
Plan.	Thalen Consult



THALEN CONSULT GmbH
FRIEDRICH-ADOLF-STRASSE 10
72634 NUTTENBERG
Telefon 0 71 31 71 16 - 0
Fax 0 71 31 71 16 - 101

ENTWURFS- UND VERFAHRENSBETREUUNG

Bearbeitet im Auftrag von Peter Thimm und Wilfried Reiners, Ganderkesee.

Oldenburg, im September 1997

Projektleiter: Dipl.-Ing. Lutz Winter

Projektbearbeiter: Dipl.-Ing. Rogger Falk

Die Übereinstimmung der - vorstehenden und
umstehenden - Abschrift - Fotokopie mit der
Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Ganderkesee, den 22. 9. 97

Gemeinde Ganderkesee
- Der Gemeindedirektor -

I. A.

Bohner

