

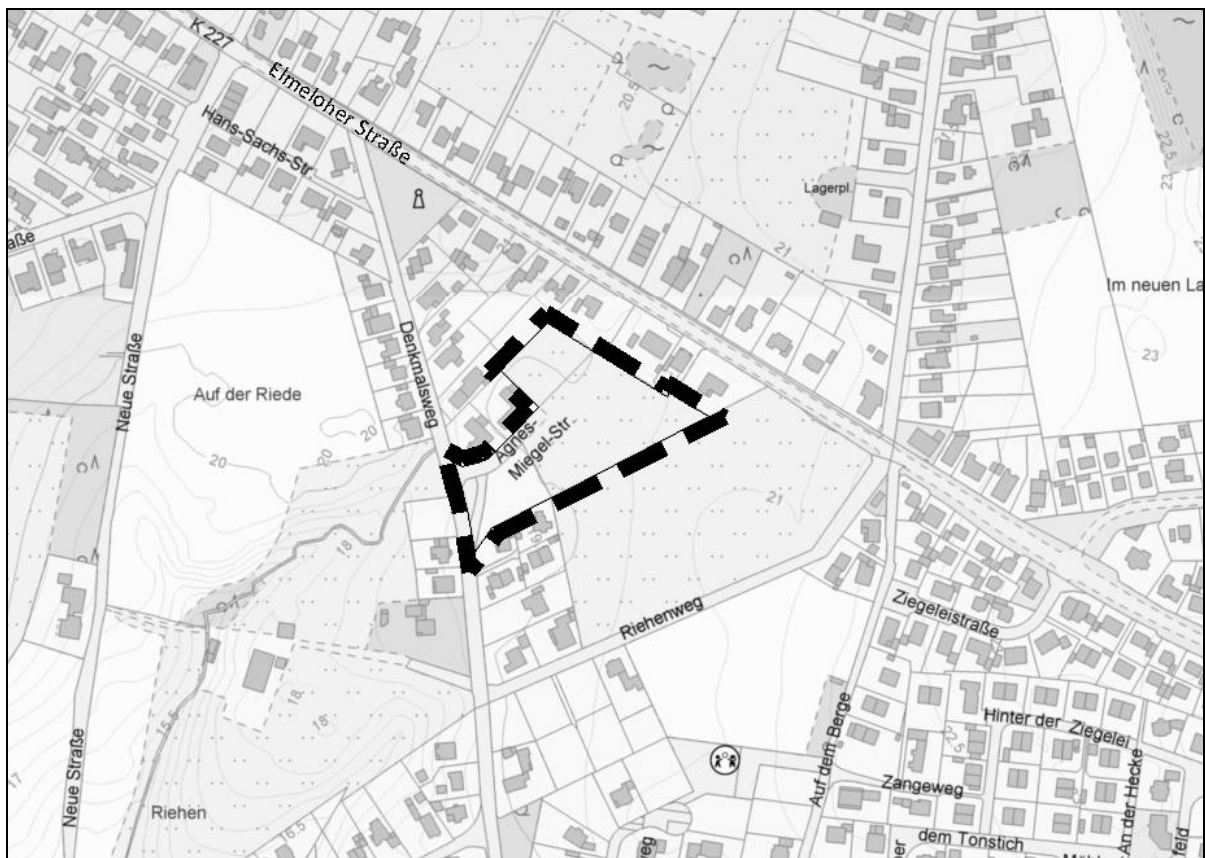
GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 238 - Elmeloh

(Agnes-Miegel-Straße)

ABSCHRIFT

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnrnstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Verfahren	3
3	Lage und Bestand	4
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Flächennutzungsplanung	5
4.2	Innenbereichssatzung Nr. 10	6
5	Bauliche Nutzung	7
5.1	Art der Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung; Mindestgrundstücksgrößen	7
5.3	Bauweise	8
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
6	Grünordnerische Festsetzungen	8
7	Verkehr	9
8	Immissionen	9
9	Natur und Landschaft	10
9.1	Bestand	10
9.2	Auswirkungen der Planung	13
9.3	Artenschutz	16
10	Infrastruktur	19
11	Altlasten	19
12	Flächenbilanz	20
13	Hinweise	20
14	Verfahrensvermerke	21

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Ganderkesee weist in ihren Ortsteilen sehr unterschiedliche Strukturen in der Ortsentwicklung auf. In den letzten Jahrzehnten lagen die Schwerpunkte der Ortsentwicklung im Hauptort Ganderkesee aber auch in den Ortsteilen, die eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie mit guter Verkehrsanbindung, auch im Bereich des schienengebundenen ÖPNV, aufwiesen. In ihrer Ortsentwicklung und Bauleitplanung hat die Gemeinde diese Aspekte berücksichtigt.

Während dieser Entwicklungszeit bestand aber auch in den Ortsteilen, die diese Entwicklungskriterien in nicht so ausgeprägtem Maße aufweisen, Bedarf nach der Bereitstellung von Baumöglichkeiten. So sollte es auch jungen Familien in Form eines Einfamilien- oder Doppelhauses ermöglicht werden, im Ort zu bauen. Hierdurch wird ein Erhalt der Ortschaften angestrebt und, wie im Falle Elmeloh, um auch die Ansiedlung eines Nahversorgers oder der Verbesserung des ÖPNV durch weitere Nachfrager zu erreichen.

In der Bauerschaft Elmeloh eignet sich für eine weitere wohnbauliche Entwicklung eine Fläche südlich der Elmeloher Straße, die im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist. Im Rahmen einer zur Einleitung der Planung vor Ort geführten Diskussion über mögliche Entwicklungsf lächen bzw. Entwicklungsbedarf in Elmeloh wurde diese Fläche benannt, da sie günstig zu erschließen ist und zunächst Baumöglichkeiten in überschaubarem Umfang bieten kann.

Aufgrund der nicht zu erwartenden gemischten Nutzung und der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll hier aber eine wohnbauliche Entwicklung stattfinden. Da aufgrund des geltenden Planungsrechtes an dieser Stelle eine Erschließung und Bebauung der Fläche nicht möglich ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 VERFAHREN

Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 238 dient der Innenentwicklung von Elmeloh durch Bebauung einer unbebauten Fläche am Denkmalsweg innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
-------------------------	---

Inhalt Änderung Bebauungsplan Nr. 238	Festgesetzte Grundfläche WA bei GRZ 0,25, zulässige Grundfläche 1658 qm also < 20.000 qm Andere Bebauungspläne der Innenentwicklung werden im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt Änderung Bebauungsplan Nr. 238	Festsetzung von Wohngebieten begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)
Inhalt Änderung Bebauungsplan Nr. 238	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Bedingung erfüllt	ja

3 LAGE UND BESTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 befindet sich in der Bauerschaft Elmeloh in der Nähe zur Stadtgrenze Delmenhorst südlich der Elmeloher Straße (K 227). Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an die Gemeindestraße Denkmalsweg an. Die bisher nicht ausgebaute Agnes-Miegel-Straße befindet sich am nördlichen Gebietsrand. Das Plangebiet ist bisher unbebaut. Neben der Einfahrt Agnes-Miegel-Straße ist der Denkmalsweg etwas aufgeweitet und wird daneben von einer Wallhecke begrenzt. Bei dem größten Teil des Plangebiets handelt es sich um wenig genutztes Grünland. Im östlichen Bereich wird ein Teil der Fläche als Obst- und Gemüsegarten genutzt. Das Grünland wird im Süden von einem nicht ständig wasserführenden Graben und einer Wallhecke begrenzt.

Außerhalb des Plangebietes schließt sich daran eine Weidefläche an. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich sonst zumeist Einfamilienhausbebauung aus der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts, aber am Denkmalsweg wurden einige Wohnhäuser auch erst vor etwa 1-2 Jahren gebaut.

Durch die umgebende Bebauung und die südliche Abgrenzung mit der Wallhecke macht das Plangebiet den Eindruck einer innerörtlichen Freifläche. Die Ortslage von Elmeloh erstreckt sich von hier nach Norden entlang der Elmeloher Straße, wobei der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung südlich der Straße liegt.

4 PLANUNGSVORGABEN

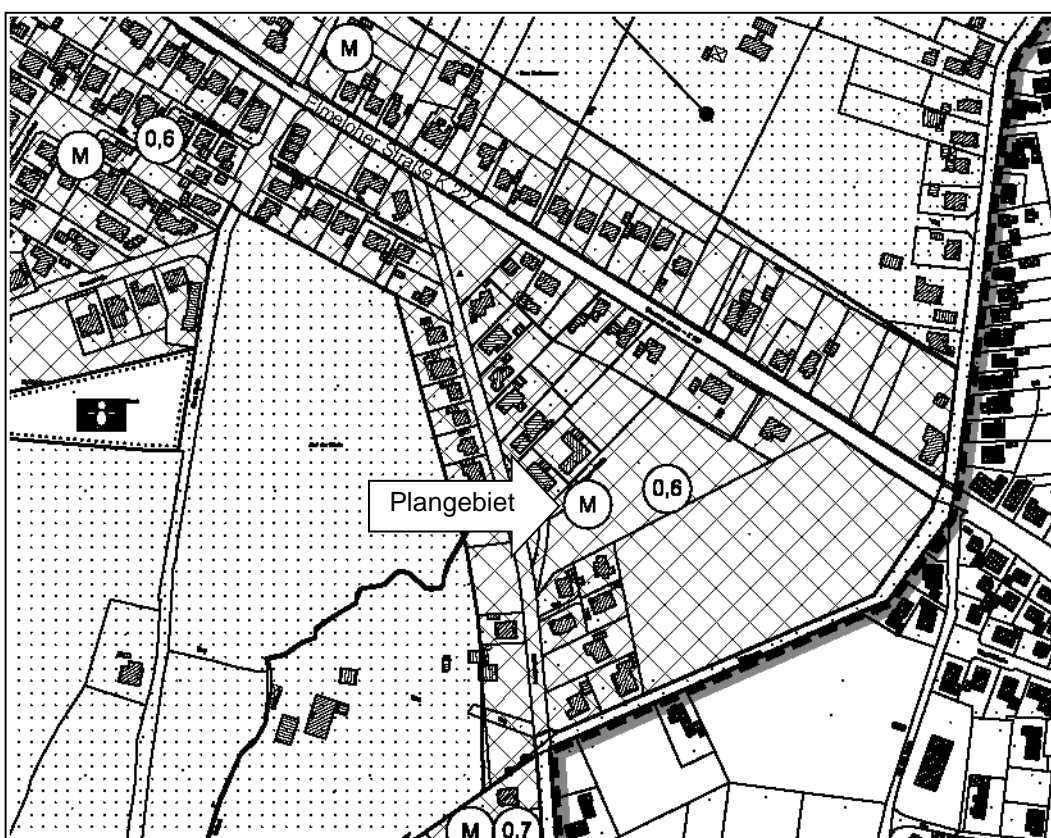
4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

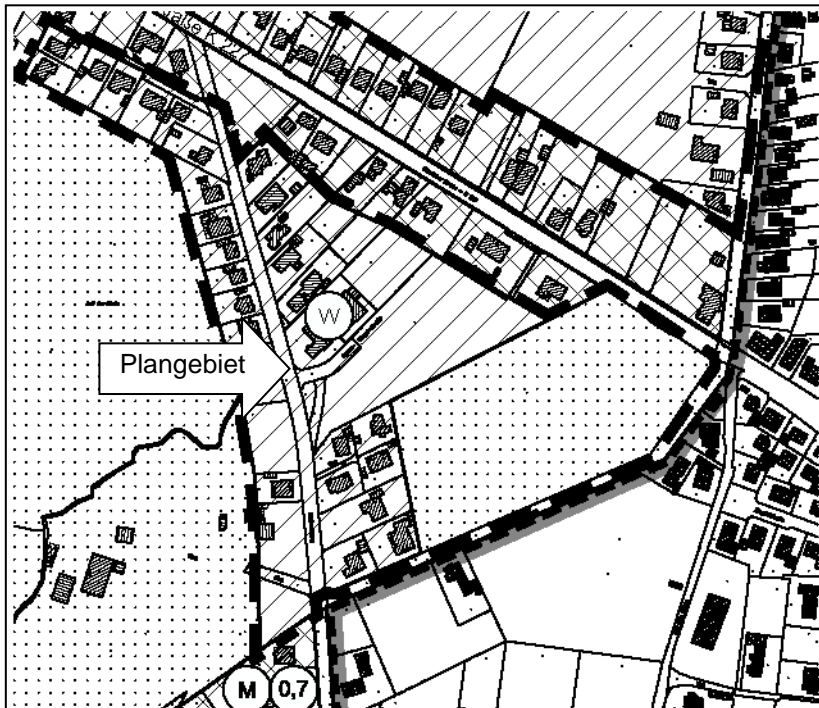
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Für das Plangebiet ist 2015 ein Änderungsverfahren eingeleitet worden (113. Änderung). Im Vorentwurf dazu ist in das Plangebiet zusammen mit der westlichen Umgebung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

In Bezug auf den wirksamen Flächennutzungsplan weicht die geplante Art der Nutzung (WA) von der dargestellten Nutzung (M) ab.

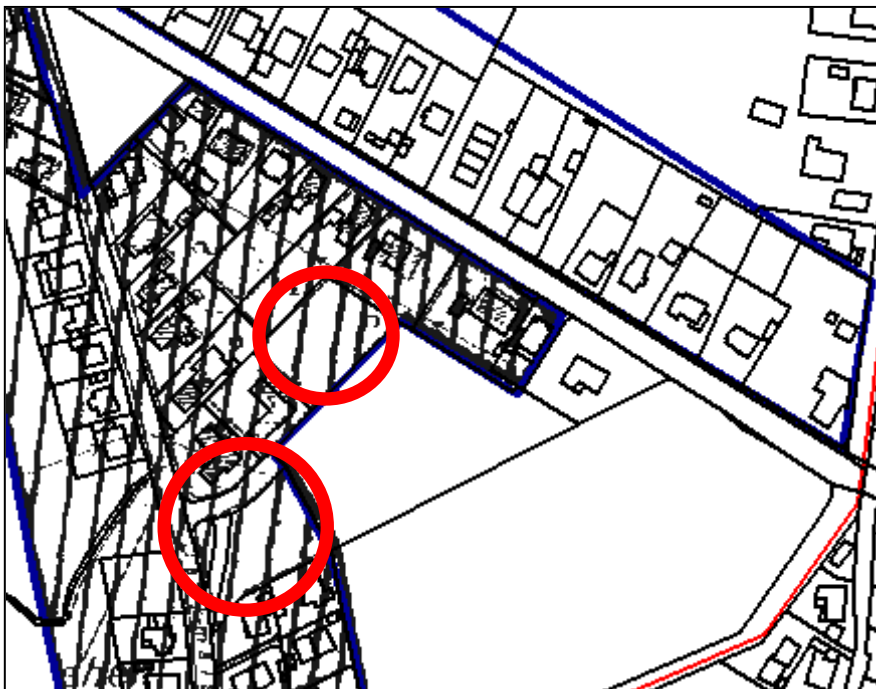
Da die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan in den abweichenden Teilen anzupassen. Dies wird im vorliegenden Fall durch die 113. Änderung erfolgen.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Ausschnitt 113. FNP-Änderung (Stand VORENTWURF) (ohne Maßstab)**4.2 INNENBEREICHSSATZUNG NR. 10**

Teile des Plangebietes liegen im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Nr. 10, die für die Bereiche um den Denkmalsweg und nördlich der Baumstraße erlassen wurde, um die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB festzulegen. Innerhalb des Satzungsgebietes liegt das im nördli-



Ausschnitt Innen-
bereichssatzung
(ohne Maßstab)

chen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindliche Flurstück 207/13 sowie der unbebaute Bereich südlich der Einmündung der Agnes-Miegel-Straße in den Denkmalsweg.

5 BAULICHE NUTZUNG

5.1 ART DER NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete im Geltungsbereich eine Allgemeine Wohnnutzung festgesetzt. Damit wird entsprechend der Zielsetzung zur Entwicklung eines Wohngebietes die Nutzung durch Wohngebäude usw. entsprechend § 4 BauNVO vorbereitet.

Ausgeschlossen wird für dieses Plangebiet die Nutzung durch Gartenbaubetriebe, da die Gemeinde diese Flächen für eine innerörtliche bauliche Nutzung vorsieht und eine flächenextensive Nutzung durch Gartenbau dieser Zielsetzung entgegensteht. Es wird ebenfalls die Nutzung durch Tankstellen ausgeschlossen, da die Erschließung über den Denkmalsweg und die Agnes-Miegel-Straße nicht für eine Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen geeignet sind.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG; MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich die Planung an der lockeren Baustruktur in der Umgebung des Plangebietes. Diese Strukturen sollen im Plangebiet fortgesetzt werden, so dass sich hier ebenfalls ein Ortsbild aus lockerer Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern in Hausgärten ergibt.

Es wird eine Bebauung mit max. einem Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 zugelassen. Dies entspricht der Dichte der benachbarten Bebauung entlang des Denkmalsweges, aber auch an der Elmeloher Straße.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist bei der relativ gering festgesetzten GRZ erforderlich, da die Grundstücke vielfach durch Nebenanlagen genutzt werden.

Rechenbeispiel:	Grundstück 700 qm
GRZ 1 0,25 z.B. Grundfläche Wohnhaus	175 qm
GRZ 2 + 50 % für Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten etc.	87,5 qm
mögliche Gesamtversiegelung	262,5qm

Die erwünschte städtebauliche Dichte für ein möglichst offenes und durchgrüntes Wohngebiet wird auch dadurch erreicht, dass die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² einhalten müssen. Je Doppelhaus beträgt die Mindestgrundstücksgröße ebenfalls 700 m² für beide Haushälften zusammen.

5.3 BAUWEISE

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Diese Bauweise entspricht dem bereits vorhandenen Bestand in der Umgebung des Planungsgebietes. Zusätzlich wird festgesetzt, dass nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind. In diesen Gebäuden sind höchstens eine Wohnung je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind. Auch dies entspricht dem vorhandenen Bestand in der Umgebung. Die Errichtung von Hausgruppen oder Mehrfamilienhäusern wäre in dieser Umgebung unpassend.

5.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ermöglicht einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude. Dies findet seinen Ausdruck in dem 3 m breiten nicht überbaubaren Bereich zur Erschließungsstraße und den Grenzen zu den benachbarten Baugrundstücken.

Zu den vorhandenen Gehölzen halten die Baugrenzen einen Abstand von 9 -10 m, um eine Beeinträchtigung der Einzelgehölze und Wallhecken durch heranrückende Bebauung möglichst zu vermeiden.

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Die der Straße zugewandten nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt aus Garagenanlagen und Grundstücken sicherzustellen. Offene Stellplätze sind in den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch zulässig.

6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Plangebiet befinden sich einige Grünstrukturen, die bei der Nutzung als Wohngebiet erhalten werden sollen, um die Durchgrünung des Gebietes zu sichern und die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren. Am Denkmalsweg befindet sich eine Wallhecke, die aufgrund des § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NAGBNatSchG geschützt ist und die daher nicht entfernt werden darf. Als zu erhalten werden im Bebauungsplan zudem größere Bäume an der Nordostgrenze des Plangebietes festgesetzt. Dazu wird in den textlichen Festsetzungen neben dem Erhalt auch ausgeführt, dass deren Kronentrauf- und Wurzelbereiche nicht erheblich beeinträchtigt werden dürfen.

Innerhalb des Plangebietes wird am Denkmalsweg eine öffentliche Grünfläche im Bereich der vorhandenen Straßenaufweitung und der angrenzenden Wallhecke festgesetzt, um die öffentliche Nutzung dieses Bereiches zu sichern.

An der Südostgrenze wird eine 10 m breite private Grünfläche festgesetzt, die gleichzeitig dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient. Diese Fläche dient dazu, zwischen der Wohnnutzung und dem angrenzenden Graben mit begleitender Wallhecke einen Schutzabstand herzustellen. Außerdem soll diese Fläche eine Möglichkeit zur Wanderung von Amphibien bieten, da das Vorkommen solcher Arten in der Umgebung des Plangebietes bekannt und im Plangebiet möglich ist. Weiteres dazu siehe Kap. 9.

7 VERKEHR

Das Plangebiet liegt direkt an der Gemeindestraße Denkmalsweg und wird von dort über die Agnes-Miegel-Straße erschlossen. Eine verkehrliche Anbindung an die nördlich verlaufende Elmeloher Straße (K 227) soll nicht erfolgen. Der Denkmalsweg ist schmal ausgebaut und verfügt nicht über Nebenanlagen. Der Ausbauzustand der Straße ist aber so, dass der nach Umsetzung der Planung zusätzlich zu erwartende Verkehr aufgenommen werden kann. Die Agnes-Miegel-Straße wird zur Erschließung des Wohngebietes mit einer Stichstraße ausgebaut. Im Gebiet wird eine Wendeanlage angelegt, die das gefahrlose Wenden von Kfz, insbesondere Müllfahrzeugen, erlaubt.

An der Elmeloher Straße werden die Bushaltestellen durch die Bürgerbus-Linie 222 Rethorn - Richtung Delmenhorst bedient.

Die im fußläufigen Einzugsbereich (Radius 600 m) gelegene Haltestelle Mittelweg/Denkmalsweg wird, bezogen auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung, auch von den Schulbuslinien 245 und 249 bedient.

Die nächste Haltestelle mit fahrplanmäßigem Busverkehr der delbusGmbH befindet sich in ca. 1 km Entfernung in Delmenhorst („Hoher Weg“). Die Elmeloher erhoffen sich bei höherer Fahrgastnachfrage, auch durch zusätzliche Einwohner, eine Verlängerung dieser Buslinie 203 zur Elmeloher Straße.

8 IMMISSIONEN

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Anlagen, deren Emissionen erheblich auf das Plangebiet einwirken könnten. Es befinden sich keine Stallanlagen, Sportanlagen oder Gewerbebetriebe in der Umgebung.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft in etwa 40 m Entfernung die Elmeloher Straße (K 227). Die Gemeinde hat bei einer Zählung 2013 einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von ca. 7000 Fahrzeugen ermittelt. Bei freier Schallausbreitung wäre am nordöstlichen Rand des Plangebietes eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu erwarten. Da sich direkt an der Straße jedoch bereits Bebauung befindet und sich die neue Bebauung

mit den Aufenthaltsräumen und Freisitzen eher nach Süden orientieren wird, ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet zu rechnen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine emittierenden Nutzungen geplant, da nur Nutzungen zulässig sein werden, die das Wohnen nicht stören (gem. § 4 BauNVO).

9 NATUR UND LANDSCHAFT

9.1 BESTAND

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich in der Ganderkeseer Geest, der sowohl von den vorhandenen Grünstrukturen aus Grünland und angrenzenden Wallhecken als auch den benachbarten Wohngrundstücken mit Hausgärten geprägt ist. So stellt sich der Bereich als Übergang von der bebauten Ortslage zum südlich angrenzenden Grünland dar, wobei großräumig betrachtet keine Verbindungsfunktion innerhalb der offenen Landschaft besteht. Auf der Westseite des Denkmalsweges befindet sich eine Bauzeile, die hier nur eine etwa 40 m breite Lücke mit Graben als Verbindung zum Grünland-Graben-Areal im Westen lässt. Im Süden schließt sich an die unbebauten Flächen (zunächst Grünland, dann südlich Riehenweg Acker) die Bebauung im Stadtgebiet Delmenhorst mit weiteren Wohngebieten an.

Boden

Es handelt sich um Podsole. Von der Planung ist kein kulturhistorisch wertvoller Eschboden betroffen.

Wasser

Das Plangebiet wird im Süden durch einen nicht ständig wasserführenden schmalen Graben begrenzt.

Klima/Luft

Es handelt sich um einen relativ kleinen Bereich, der teilweise von Bebauung umgeben ist. Aufgrund seiner Lage und Größe hat er keine besondere Funktion in Bezug auf Klima/Luft, da im weiteren Umfeld freie Landschaft vorhanden ist.

Landschaft

Das Plangebiet ist durch Bebauung, Gärten und einige Freiflächen mit begrenzenden Gehölzen geprägt. Die Grünfläche liegt sowohl innerhalb der Bebauung, bildet aber auch den Übergang zu weiteren freien Bereichen, die sich südlich des Plangebietes anschließen. Für das Ortsbild prägend sind die Wallhecken und einzelne Großgehölze am Nordrand des Plangebietes.

Arten und Lebensgemeinschaften

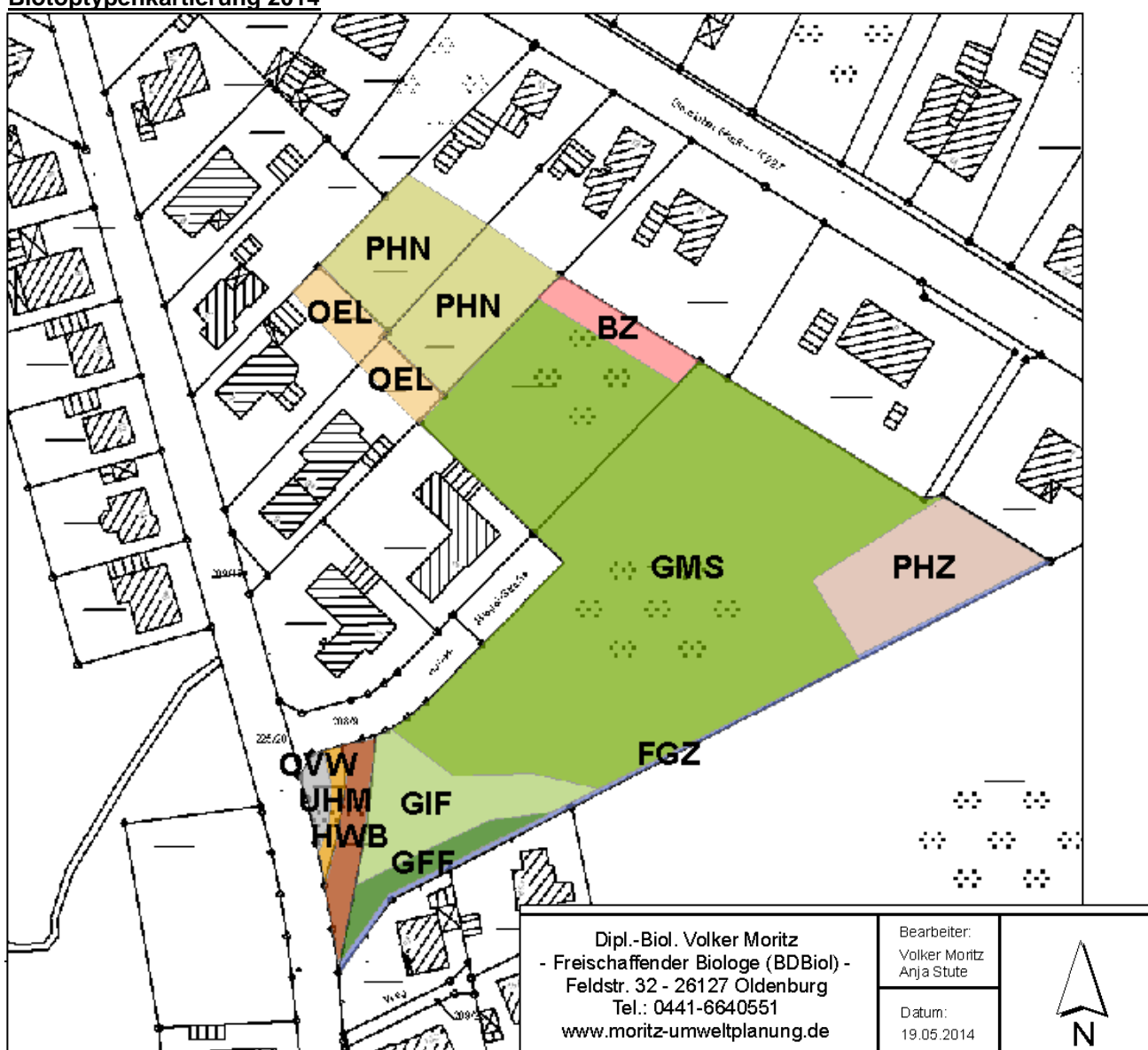
Im Mai 2014 wurden die Biotope im Plangebiet kartiert. Diese sind aus der folgenden Abbildung ersichtlich. (Dipl.Biol. Volker Moritz, Fachbeitrag Biototypen, Amphibien und Avifauna im Rahmen der Bauflächendiskussion Elmelo, Mai 2014)


















Das Grünland war zum Zeitpunkt der Begehung (07.05.2014) nicht gemäht. Der südliche Teil der Fläche ist durch hohes Aufkommen von *Rumex obtusifolius* geprägt. Weitere Arten des Intensivgrünlandes (GIF) sind u. a. *Alopecurus pratensis*, *Ranunculus repens*, *Taraxacum officinale*, *Poa trivialis*, *Dactylis glomerata*. Im südöstlichen Bereich der Fläche – entlang des dortigen Grabens (FGZ) – sind Flutrasenarten (*Glyceria fluitans*, *Alopecurus geniculatus*) vorherrschend (GFF). Der restliche Teil der Offenlandfläche wird – neben den vorgenannten Arten des Intensivgrünlandes – von zahlreichen Arten des mesophilen Grünlandes (GMS) mit breiter Standortamplitude geprägt:

Kartierschlüssel für Biototypen, v. DRACHENFELS 2015:

Cardamine pratensis, *Anthoxanthum odoratum*, *Rumex acetosa*, *Plantago lanceolata*, *Festuca rubra*, *Ranunculus acris*, *Trifolium pratense*.

Biototypenkartierung 2014



	Baum-Wallhecke (HWB)
	Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)
	Rubus-/Lianengestrüpp (BRR)
	Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)
	Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)
	Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)/ Seggen-, binsen oder hochstaudenreiche Nasswiese (GN)
	Sonstiger Flutrasen (GFF)
	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)
	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)
	Ruderalflur (UR)
	Naturgarten (PHN)
	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)
	Ziergebüsch/-hecke (BZ)
	Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)
	Sonstiges Bauwerk (OYS)
	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (OFZ)/ Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT)
	Weg (OVW)

Im Norden der Fläche ist eine kleine Gruppe mit überwiegend Seggen vorhanden. Aufgrund der Kleinflächigkeit wurde dieser Bereich nicht auf der Karte dargestellt.

Im Südwesten grenzt an den Graben ein Wallkörper mit Eichen, Buchen, Erlen, Birken und Pappeln. Die Wallhecke im Süden liegt außerhalb der Fläche; sie wird überwiegend von alten Eichen geprägt. Die Privatgärten im Nordwesten („Naturgärten“: PHN) werden zum Teil nicht mehr bewirtschaftet (gepflegt).

Es wurden keine Rote-Liste-Pflanzenarten vorgefunden.

Diese Flächen wurden im Mai 2015 (17.05.2015) erneut überprüft (*Dipl.Biol. Volker Moritz, Bebauungsplan Nr. 238 – Elmeloh (Agnes-Miegel-Straße): „Artenschutzbeitrag 2015“, Oktober 2015*)

Arten im GIF: *Poa trivialis*, *Holcus lanatus* dominant, weitere Arten: *Taraxacum officinale*, *Rumex obtusifolius*, *Bromus hordeaceus*, *Alopecurus pratensis*, *Elymus repens*, *Dactylis glomerata*, *Alopecurus geniculatus*.

Das **GFF** befindet sich in einer zeitweise überstauter Senke und ist sehr kleinräumig. Arten: *Holcus lanatus*, *Poa trivialis*, *Rumex obtusifolius*, *Stellaria media*, *Taraxacum officinale*, *Alopecurus geniculatus*, *Ranunculus repens*, *Ranunculus acris*.

Arten im GMS (Kennarten des GM unterstrichen): *Holcus lanatus*, *Bromus hordeaceus* dominant; weitere Arten: *Cardamine pratensis*, *Festuca rubra*, *Rumex acetosa*, *Ranunculus acris*, *Cerastium holosteoides*, *Plantago lanceolata*, *Stellaria media*, *Taraxacum officinale*, *Ranunculus repens*, *Rumex obtusifolius*, *Anthoxanthum odoratum*, *Alopecurus pratensis*.

Gegenüber den Einordnungen 2014 konnten keine wesentlichen Abweichungen festgestellt werden.

Schutzstatus des GMS: Das 2014 kartierte bzw. 2015 erneut bestätigte "Sonstige mesophile Grünland" (GMS) wird im Außenbereich bei ausreichender Flächengröße zu den sog. „Sonstigen naturnahen Flächen“ gemäß § 22 Abs. 4 Nr. 2 NAGBNatSchG gezählt und ist ein geschützter Landschaftsbestandteil.

Wallhecken geschützt gem. § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NAGBNatSchG: Am Südwestrand des Gebietes befindet sich ein Restbestand einer Wallhecke mit Eichen (HWB); südlich des Grabens verläuft eine nicht kartierte Wallhecke mit Rotbuchen, Eichen, Birken und Erlen.

9.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Darüber hinaus sind Teile des Plangebietes über eine Innenbereichssatzung (gem. § 34 BauGB) als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (siehe Kap. 4.2). Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Regelungen der Naturschutzgesetzgebung ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

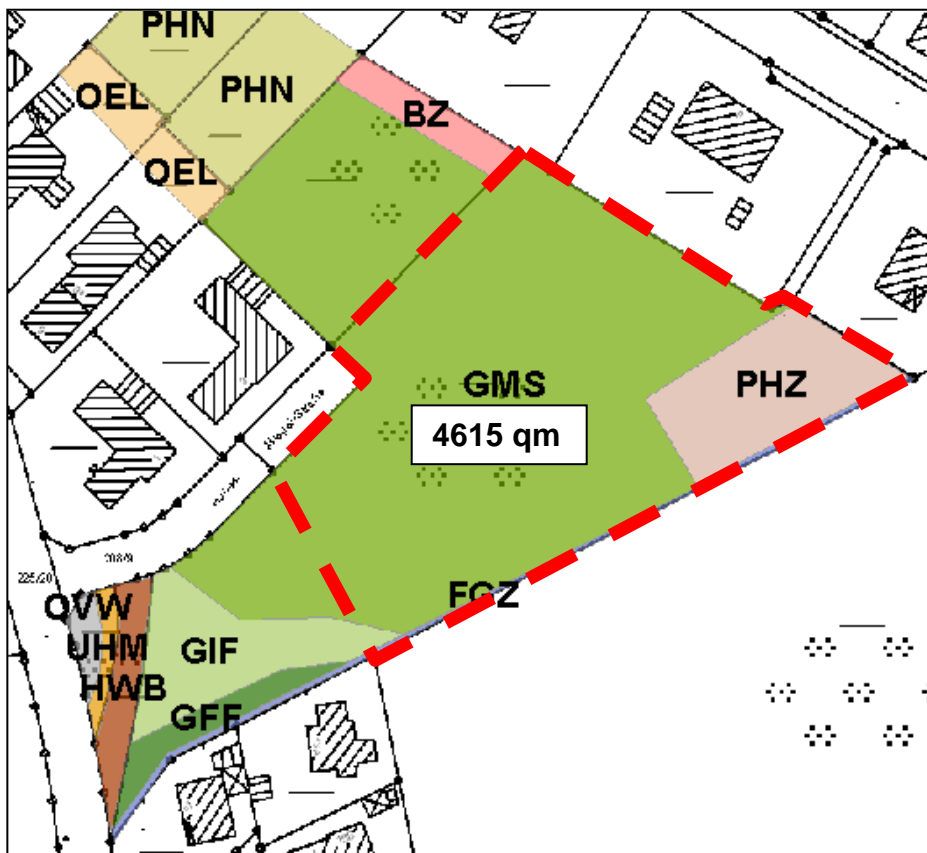
Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen, durch die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Umsetzung der Planung minimiert werden:

- Erhalt vorhandener Einzelgehölze (Eichen) am Nordrand des Plangebietes
- Abstand der Baugrenzen zu Gehölzen bis zu 10 m
- Erhalt westliche Wallhecke im Bereich einer öffentlichen Grünfläche
- 10 m Abstand mit Baugrenzen zum Graben mit benachbarter Wallhecke

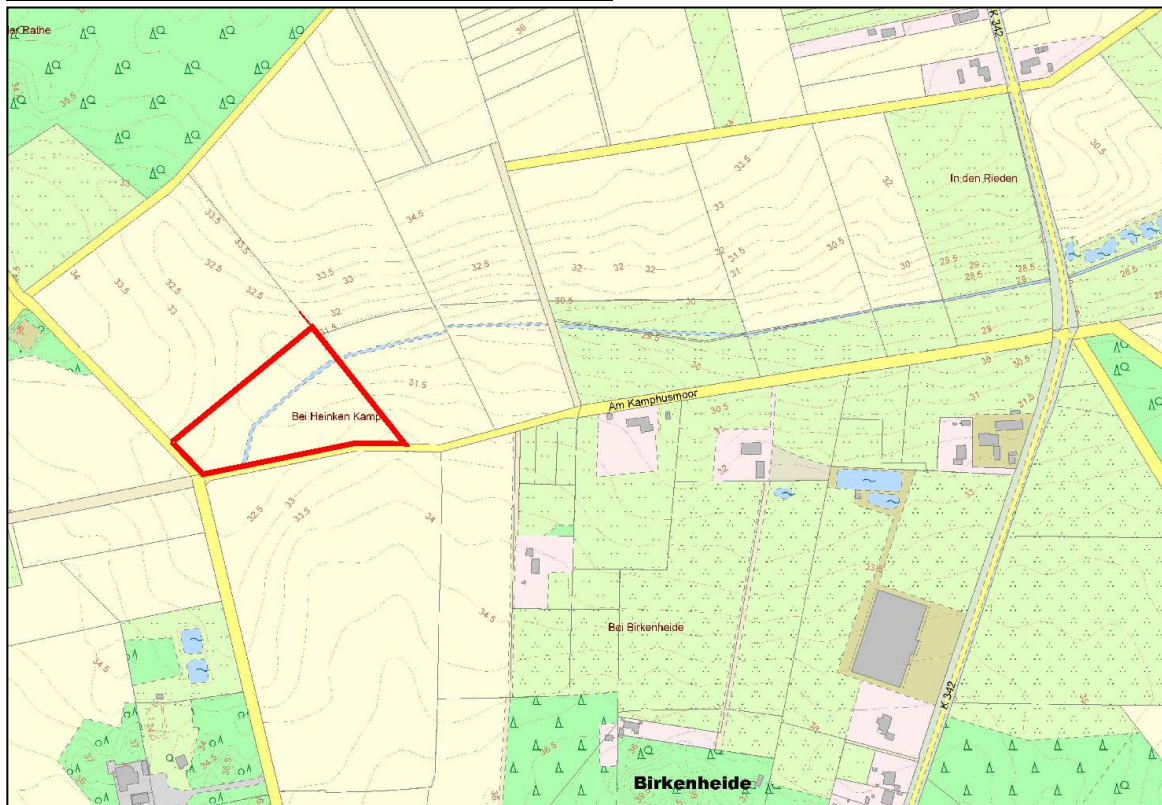
Mit der Umsetzung der Planung wird das im Plangebiet vorhandene „sonstige mesophile Grünland“ entfernt. Da es sich bei dem Teil, der sich im Außenbereich befindet, um einen gem. § 22 Abs. 4 Nr. 2 NAGBNatSchG (zu § 29 BNatSchG) geschützten Landschaftsbestandteil („sonstige naturnahe Fläche“) handelt, stellt die Gemeinde Ganderkesee bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg einen Antrag auf Befreiung von der Erhaltungspflicht. Gem. § 29 BNatSchG kann im Falle einer Bestandsminderung eine angemessene und zumutbare Ersatzpflanzung oder eine Ersatzgeldzahlung vorgesehen werden.

Als Ersatzmaßnahmen ist in diesem Fall geplant, einen Teil einer größeren Gesamtmaßnahme zur Aufwertung der Dumbbäkeniederung in Ansatz zu bringen. Es ist beabsichtigt eine bereits vorhandene Maßnahme auf einem Teilstück des Flurstückes 201/001 der Flur 41 weiterzuführen. Die Fläche wird bisher ackerbaulich genutzt. Beidseitig der Dumbbäke werden Streifen von mesophilem Grünland hergestellt und dauerhaft unterhalten. Als Rahmung und zur Strukturierung der Landschaft werden Wallhecken am Rand der Flächen angelegt. Entlang des Gewässers wird ein Saumstreifen mit einschüriger Mahd verlaufen. Hier ist das Entwicklungsziel eine Hochstaudenflur. Da die Flächen in das Eigentum der Gemeinde übergehen werden, wird die Maßnahme dauerhaft gesichert sein.

Flächengröße GMS (rot umrandet = Außenbereich)



Lageplan Kompensationsfläche (ohne Maßstab)





Zusammenstellung der Maßnahme:

GMF mesophiles Feuchtgrünland - Entwicklung	7.959 qm
GM mesophiles Grünland - Entwicklung	5.141 qm
HWN Wallhecken - Neuanlage	1.639 qm
NUB Bachuferstaudenflur - Neuanlage	1.689 qm
Summe Maßnahme	16.448 qm
Fließgewässer Dummbäke - Bestand	767 qm
Summe Gesamt	17.215 qm

Mit dieser Maßnahme wird die Aufwertung der Dummbäkeniederung weiter fortgesetzt. Die Qualität der Maßnahme liegt daher auch darin, dass sie Teil eines Gesamtkonzeptes ist. In Bezug auf die zu ersetzende Fläche an der Agnes-Miegel-Straße kann also gesagt werden, dass die dort verloren gehenden Eigenschaften des mesophilen Grünlandes (an einem Graben begleitet von Wallhecken und Einzelgehölzen als Teil einer größeren Fläche) hier wiederhergestellt werden. Da sich die Fläche aber nicht am Rand einer bebauten Ortslage befindet, werden auf der Fläche der Kompensationsmaßnahme weniger Störungen zu verzeichnen sein und die Fläche bietet daher besser Lebensbedingungen für eine natürliche Entwicklung.

Da auf der Kompensationsfläche also mindestens die gleichen Werte und Funktionen wieder hergestellt werden können, ist eine „Anrechnung“ von 4.615 qm (also im Verhältnis 1:1) als Ersatz für die verlorene Fläche an der Agnes-Miegel-Straße angemessen.

9.3 ARTENSCHUTZ

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Rahmen der nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gebotenen Erforderlichkeitsprüfung daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Einschlägig ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG, der dem Schutz besonders geschützter Arten und streng geschützter Arten gilt. Darunter fallen die im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten sowie alle europäischen Vogelarten.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtli-

chen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten
Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren
Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Ist eine Verschlechterung zu befürchten, können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)
- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Im vorliegenden Plangebiet ist alter Gehölzbestand derart vorhanden, dass das Vorkommen geschützter Arten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) möglich ist. Außerdem ist der Gemeinde bekannt, dass es sich hier bei dem weiteren Umfeld um einen wertvollen Amphibienlebensraum handelt (Stadt Delmenhorst, Dwoberg, Tiergarten). Zur Beurteilung der Situation im Plangebiet liegen zwei Fachgutachten vor.

- *Dipl.Biol. Volker Moritz, Fachbeitrag Biotoptypen, Amphibien und Avifauna im Rahmen der Bauflächendiskussion Elmeloh, Mai 2014 (hier Ausführungen zur „Fläche 6“)*
- *Dipl.Biol. Volker Moritz, Bebauungsplan Nr. 238 – Elmeloh (Agnes-Miegel-Straße): „Artenschutzbeitrag 2015“, Oktober 2015*

Zur Beurteilung der Frage, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten, wird hier eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Gutachten wiedergegeben.

Brutvögel

Kartiert wurde im Frühjahr 2014 in 5 Begehungen in einem 400-m-Umkreis eine typische Mischvogelwelt für Siedlungsbereiche mit Hausgärten mit überwiegend verbreiteten und häufigen Brutvogelarten des Oldenburger Landes (z.B. Zilpzalp, Buchfink). Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde ein Blaumeisen-Brutvorkommen kartiert. Im südlichen Bereich wurde ein Fasanenrevier geortet, das sich auf die südlich gelegene Fläche ausdehnt.

In Bezug auf Brutvögel wurde festgestellt, dass nur von geringen Konflikten auszugehen ist.

Bei der Nachkartierung 2015 wurden in den Gehölzreihen/Wallhecken folgende Arten festgestellt:

Elster, Eichelhäher, Rabenkrähe, Dohle, Buntspecht (alte Spechthöhlen und Hackspuren ebenfalls vorhanden), Buchfink, Fitis, Amsel, Rotkehlchen, Zilpzalp, Kohlmeise, Ringeltaube

Weitere Hinweise/Anmerkungen:

=> 1 Nest auf ca. 10-12 m Höhe in Birke vorhanden; könnte z.B. Ringeltaubennest sein

=> Mäusebussard mehrfach im Bereich des Untersuchungsgebietes überfliegend

Konkrete Hinweise auf aktuell genutzte Vogel-Brutstätten wurden nicht festgestellt.

Amphibien

Im Jahr 2014 wurden an 5 Begehungen Lurche kartiert. Es wurden weder in der Baufläche noch in der Nähe gefährdete und/oder streng geschützte Lurcharten festgestellt. Im Plangebiet wurde als einziges Individuum ein Grasfrosch festgestellt. Allerdings wies das Plangebiet solche Strukturen auf, dass von zeitweisen Amphibienvorkommen (Sommerlebensräume) und Lurchwanderungen auszugehen war.

Daher wurden im April/Mai 2015 sechs ergänzende Untersuchungen vorgenommen, die folgende Funde ergaben:

- Einzelne Erdkröten am Graben und im Bereich der Baumreihe => keine Rufer, kein Laich
- Einzelne Grasfrösche im Bereich der Flutmulde => keine Rufer, kein Laich

Beide Arten werden als bundes- und landesweit ungefährdet eingestuft. Aufgrund dieser Untersuchungen wurde festgestellt, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lurchlebensraum hat.

Eine Nachfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Delmenhorst hat ergeben, dass dort derzeit (Oktober 2015) keine möglichen Wanderwege über den Bereich des Plangebietes oder die südlich gelegenen Flächen bekannt sind.

Fledermäuse

Konkrete Hinweise auf aktuell genutzte Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt.

Im Plangebiet werden erfahrungsgemäß nahrungssuchende Fledermäuse vorkommen, z. B. über den Freiflächen oder entlang der Gehölzreihen. Zudem dürften Fledermäuse auch in oder an den Gehölzen (Altbaumbestände) am Rand des Plangebietes vorkommen und hier eventuell sogar Quartiere (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) haben.

Zusammenfassung

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG könnte bei der Fällung von Gehölzen, die als Brutplätze in Frage kommen, gegeben sein. Da aber die größeren Gehölze im Plangebiet entweder durch Festsetzung im Bebauungsplan oder aufgrund des gesetzlichen Schutzes (Wallhecken) nicht beseitigt werden dürfen, ist mit der Umsetzung dieser Planung in Bezug auf Fledermäuse und Brutvögel keine Beeinträchtigung des Artenschutzes zu erwarten.

In Bezug auf Amphibien haben die Untersuchungen keine Hinweise über eine mögliche Gefährdung von Lurchen bei der Umsetzung der Planung ergeben. Da in der weiteren Umgebung des Plangebietes jedoch Lurchwanderungen bekannt sind und mit dem Graben am Südrand des Plangebietes natürliche Strukturen vorliegen, die als Wanderweg in Frage kommen, wird im Bebauungsplan vorsorgend eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. In diesem 10 m breiten Grünstreifen entlang des Grabens muss das vorhandene Grünland erhalten werden und es darf während der Zeit der Amphibienwanderung (März-April) nicht gemäht werden. Die Fläche muss durchlässig bleiben und darf daher nicht flächig bepflanzt, bebaut oder für die Lagerung von Gartenabfällen genutzt werden. Die Pflanzung einzelner Sträucher oder die Anlage von Hecken auf den Grundstücksgrenzen sind zulässig.

10 INFRASTRUKTUR

Alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen können bei der Verlängerung der Agnes-Miegel-Straße in das Plangebiet hinein geführt werden.

Damit erfolgt eine Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikations-einrichtungen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse zum Schmutzwasserkanal in den angrenzenden Straßen. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Oldenburg. Die Agnes-Miegel-Straße wird so ausgebaut, dass die Müllfahrzeuge die Straße mit Wendeanlage gefahrlos benutzen können.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen aber auch des periodischen Bedarfs ist durch Angebote im benachbarten Delmenhorst gegeben. Als nahegelegene Einrichtung der sozialen Infrastruktur ist der Kindergarten an der Baumstraße zu nennen; dort befindet sich auch das Dorfgemeinschaftshaus. Zudem ist in Kürze die Ansiedlung eines Nahversorgers an der Elmeloher Straße/Bökenbusch vorgesehen.

11 ALTLASTEN

Kenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten liegen der Gemeinde nicht vor.

Bei einer Luftbildauswertung in Bezug auf Rüstungsaltlasten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde für das Plangebiet im Juni 2015 festgestellt, dass keine Bombardierungen im Plangebiet erkennbar sind.

12 FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet	6.632 qm
Verkehrsflächen	1.235 qm
Grünfläche öffentl.	658 qm
Grünfläche privat	1.581 qm
Gesamt	10.106 qm

13 HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

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

Bei Hinweisen auf **Kampfmittelbelastungen** ist unverzüglich die Gemeinde Ganderkesee zu benachrichtigen. Ggfs. hat der Grundstückseigentümer weitere Untersuchungen zu veranlassen.

Innerhalb des Plangebietes sowie direkt an der südöstlichen Grenze befinden sich **Wallhecken**, die nach § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützt sind. Der Schutz gilt dem Walkörper und dem Bewuchs insgesamt.

Sollten sich bei den geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. Vorkommen von Amphibien, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Schutz **gefährdeter Arten** zu beachten. Ggfs. kann eine fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.

14 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 238 öffentlich in der Zeit vom 21.03.2016 bis zum 21.04.2016 ausgelegen.

Ganderkesee, den 07.07.2016

gez. A. Gerken-Klaas

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 238 in der Sitzung am 16.06.2016 beschlossen.

Ganderkesee, den 07.07.2016

gez. A. Gerken-Klaas

.....

Bürgermeisterin