

Begründung zur Satzung Nr. 26
"Westlich der Gruppenbührener Straße"
(gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)

Gemeinde Ganderkesee

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANGRUNDLAGE	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	3
4.1	Raumordnung und Landesplanung	3
4.2	Darstellungen des Flächennutzungsplan	4
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT	5
5.1	Städtebauliche Situation	5
5.2	Zustand von Natur und Landschaft	5
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	6
7.	PLANINHALT	7
8.	FLÄCHENÜBERSICHT	8
9.	STÄDTEBAULICHE BELANGE	9
9.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
9.1.1	Gesetzliche Grundlagen	9
9.1.2	Anwendung der Eingriffsregelung	9
9.1.2.1	Vermeidung	9
9.1.2.2	Festlegung des Eingriffsraumes	10
9.1.2.3	Eingriffsbilanzierung	10
9.1.2.4	Ermittlung des "Eingriffsflächenwertes"	11
9.1.2.5	Ermittlung des "Kompensationswertes"	11
9.1.2.6	Ermittlung des "Kompensationsdefizites" / Ersatzflächenbedarfs	12
9.1.2.7	Abwägungsentscheidung	12
9.2	Belange der Landwirtschaft	13
9.3	Belange des Verkehrs	13
9.4	Belange der Wasserwirtschaft	14
9.5	Belange der Ver- und Entsorgung	14
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	14

1. PLANAUFSTELLUNG

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB i. d. F. v. 01.01.1998) sowie des § 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am die Aufstellung der Satzung Nr. 26 "Westlich der Gruppenbührener Straße" beschlossen.

2. PLANGRUNDLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung der von der Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land, Katasteramt Wildeshausen, herausgegebenen Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

3. GELTUNGSBEREICH



Der Geltungsbereich der Satzung Nr. 26 "Westlich der Gruppenbührener Straße" umfaßt einen im Ortsausgangsbereich sich westlich an die "Gruppenbührener Straße" anschließenden Siedlungsbereich. Neben der straßenorientierten Bebauung sind auch die sich nach Westen daran anschließenden Gartenbereiche Bestandteil der Satzung, vgl. nebenstehende Abbildung.

Die Größe des Satzungsgebietes beträgt ca. 3,13 ha.

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg (1996) ordnet die Gemeinde Ganderkesee zum **Ordnungsraum Bremen** zu. In den Ordnungsräumen soll die Siedlungsentwicklung schwerpunktartig auf die Zentralen Orte, hier die Ortschaft Ganderkesee, ausgerichtet werden, um die vorhandene Infrastruktur besser auszunutzen und auslasten zu können.

Zum Thema **Siedlungsentwicklung** ist dem RROP auf Seite 9 f. folgendes zu entnehmen:

"Die zentralen Orte sind auch künftig die Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung. Neben der Schaffung neuer Baugebiete sollten insbesondere alle Möglichkeiten der "Innenentwicklung" genutzt werden".

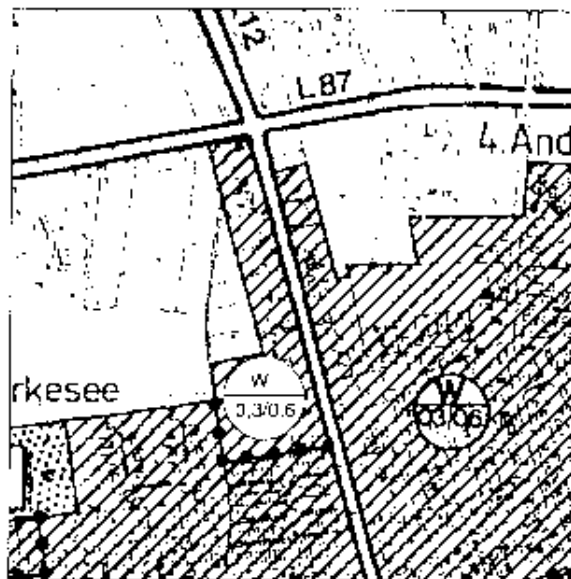
Weiterhin ist im zeichnerischen Teil des RRÖP das Plangebiet dem Siedlungsbereich des *Grundzentrums Ganderkesee* zugeordnet und als

- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung der Wohnstätten,
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Zudem sind die an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende "Grüppenhühnerer Straße" sowie die an der Nordgrenze liegende "Oldenburger Straße" (L 887) als Hauptverkehrsstraßen regionaler Bedeutung dargestellt.

Die vorliegende Satzung entspricht mit der Schaffung neuer Bauflächen durch die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) den raumordnerischen Zielen.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplan



Der gesamte Geltungsbereich der vorliegenden Satzung ist als *Wohnbaufläche* mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 dargestellt, vgl. nachfolgenden Planausschnitt. Eine Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung ist somit gegeben.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Städtebauliche Situation

Die Städtebauliche Situation wird im wesentlichen durch die einzeilige straßenorientierte Bebauung geprägt. Diese stellt sich überwiegend als eingeschossige wohnbaulich genutzte Einzelhausbebauung auf relativ großen, sich teilweise weit nach Westen erstreckenden Gartengrundstücken dar. Die Gestaltung der Gebäude ist hinsichtlich der Materialwahl, Formgebung und Farbgestaltung außerordentlich vielfältig. Dies läßt sich in erster Linie auf die unterschiedlichen Entstehungszeiten, aber auch die Tatsache zurückführen, daß zwischenzeitlich zahlreiche An- und Umbauten vorgenommen wurden. Damit ist das Siedlungsbild im Plangebiet, aber auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite, als sehr abwechslungsreich, aber durchaus noch regional typisch zu bezeichnen.

Aufgrund der erheblichen Größe der Grundstücke wurde die direkte gärtnerische Nutzung in den meisten Fällen auf die hausnahen Bereiche beschränkt und die verbleibenden Flächen dem nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb zu dessen Nutzung verpachtet. Positiv das Ortsbild prägende naturnahe Gehölzbestände sind im Plangebiet nur als Einzelbäume anzutreffen, deren Standorte sich überwiegend auf die hausnahen Ziergartenbereiche beschränken.

5.2 Zustand von Natur und Landschaft

Der Satzungsbereich ist der Naturräumlichen Region der "Ems-Hunte-Geest" und dort der Landschaftseinheit "Ganderkeeser Geest" zuzurechnen. Es handelt sich hier um den nordöstlichen Vorsprung der Geesthochfläche des flachwelligen Geschiebelehmplateaus, die sich aus Geschiebedecksand über Geschiebelehm zusammensetzt, der örtlich von einer Flugsanddecke überlagert ist. Vorherrschende **Bodentypen** sind demzufolge Braunerden und Pseudogley-Braunerden, örtlich auch Pseudogleye, die als mäßig trockene bis frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden zu charakterisieren sind¹. Örtliche Bohrungen haben ergeben, daß im Plangebiet unterhalb einer ca. 0,5 m bis 0,8 m mächtigen Schicht aus humosem Oberboden und geringmächtiger Sandlagen (0,2 m) bis zur Erdteufe von maximal 5,0 m unter Gelände Lehme von überwiegend weicher bis steifer Konsistenz anstehen.

Aufgrund dieser Bodenverhältnisse ist für den **Wasserhaushalt** des Plangebietes zu folgern, daß der Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen hoch, die Bedeutung für den Grundwasserhaushalt durch die mangelhafte Sickerfähigkeit jedoch gering ist. Oberflächengewässer kommen im Satzungsbereich nicht vor, so daß für das Schutzgut Wasser nur von einer geringen Bedeutung für den Naturschutz auszugehen ist.

Das **Klima** zeigt eine maritime Beeinflussung, die gekennzeichnet ist durch kühle Sommer und milde Winter. Die mittlere Janrestemperatur liegt bei 8,4° C, die mittleren Jahresniederschläge bei 700-750 mm. Kennzeichnend für das Plangebiet ist die sich an der Ostgrenze

¹ Quelle: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Oldenburg

erstreckende Bebauung mit ihrer stärkeren Erwärmung und der potentiellen Gefahr der Luftverunreinigung durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen. Demgegenüber kann in den westlichen, noch unbebauten Gartenbereichen ein stärkerer Luftaustausch mit den dortigen landwirtschaftlichen Flächen stattfinden, was zu einem Temperatúrausgleich führt. Eine besondere Bedeutung für das lokale Klima ist dem Plangebiet jedoch nicht beizumessen (⇒ allgemeine Bedeutung).

Hinsichtlich **Arten und Lebensgemeinschaften** ist dem Plangebiet insgesamt eine eher untergeordnete Bedeutung beizumessen. Aufgrund der vorherrschenden Nutzungen (bauliche Nutzung, Zier-/Nutzgärten, standortfremde Nadelgehölze sowie intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung) ist das Artenspektrum auf wenige, allgemein weit verbreitete Pflanzen- und Tierarten beschränkt. Biotope entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation (Buchen-Traubeneichenwald-Gebiet der Lehm- und Festsandböden) sind nicht anzutreffen. Höherwertige Biotopstrukturen beschränken sich lediglich auf eine kleine Ruderalflur innerhalb eines Gartens (Flurstück 329/1) sowie einigen standortheimischen Laubbäumen. Hierbei sind vor allem die Eichenreihe (Stammdurchmesser 0,4 bis 0,8 m) auf dem Flurstück 327/1 und die Linden (Stammdurchmesser 0,5 bis 0,7 m) auf den Flurstücken 328/8 und 328/11 hervorzuheben. Die folgende Tabelle faßt die Wertigkeiten der innerhalb des Plangebietes vorkommenden Biotoptypen zusammen.

Biotoptypen	Naturschutzfachliche Bedeutung	Wertfaktor nach dem "Osnabrücker Modell"
Sandacker	gering	0,7
Trockene Ruderalflur	mittel	1,5
Vorhandene Bebauung (versiegelte Bereiche)	sehr gering	0,0
Zier- und Nutzgärten	gering	0,8
Nadelgehölze überwiegend nicht heimischer Arten	gering	0,5
Standortheimische Einzelbäume, Baumreihen	hoch	2,2

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet - zumindest in den straßenseitigen Bereichen - bereits seit Jahren wohnbaulich genutzt. Vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielsetzung, Bauflächenpotentiale innerhalb des besiedelten Bereiches auszunutzen und damit den Verbrauch an 'freier Landschaft' so gering wie möglich zu halten, ist es seit Jahren das ständige Bemühen der Gemeinde Ganderkesee Flächen zu finden, auf denen eine zusätzliche Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erfolgen kann.

Nach Auffassung der Gemeinde stellt die vorliegende Satzung ein ideales, behutsam regendes Planungsinstrument zur Ermöglichung einer baulichen, dem Bestand angemessenen Weiterentwicklung dar.

7. PLANINHALT

Der **Geltungsbereich** der vorliegenden Satzung Nr. 26 umfaßt mit der straßenbegleitenden Bebauung sowohl "klassische" 34er-Bereiche, als auch, mit den daninterliegenden Gartenbereichen, Außenbereichsflächen, auf denen eine Bebauung ohne die Satzung nur für privilegierte Vorhaben (§ 35 BauGB) möglich ist. Diese, zur Ergänzung des Siedlungsbereiches herangezogenen Flächen, liegen alle innerhalb der Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes.

Entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB ist: *"innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist"*. Durch diese, im Baugesetzbuch direkt verankerten Anforderungen an eine zukünftige Bebauung soll sichergestellt werden, daß eine eng am Bestand orientierte Weiterentwicklung erfolgt. Bezogen auf die Art der baulichen Nutzung läßt die Umgebung eine zweifelsfrei Beurteilung zu, so daß hier keine zusätzlichen Festsetzungen für erforderlich gehalten werden. Anders stellt sich jedoch die Situation für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung dar. Da südlich angrenzend Reihenhäuser existieren, ist nicht auszuschließen, daß diese als Grundlage für eine Beurteilung nach § 34 BauGB mit herangezogen werden könnten. Planungsziel der Gemeinde ist es jedoch, eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, wie sie bereits der straßenseitige Satzungsbereich zeigt, zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden folgende Festsetzungen getroffen:

- maxima. ein Volligeschoß zulässig
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- maximal 2 Wohneinheiten.

Mit dem Ziel des Nachbarschutzes, aber auch um eine geordnetere städtebauliche Entwicklung einzuleiten, werden für die noch unbebauten Bereiche **überbaubare Grundstücksflächen** festgesetzt. Ihre Ausdehnung trägt im wesentlichen den sich aus den Grundstücksschnitts ergebenden Anforderungen Rechnung. So sollen im mittleren Satzungsbereich (Hausnr. 39 - 49) ausreichend große Gartenflächen für die bestehende Bebauung verbleiben, während für die südlichsten Grundstücke (Hausnr. 29 - 35) die Himmelsausrichtung (Bebauung im Norden, so daß Südgärten entstehen) die entscheidende Rolle spielt.

Da es aufgrund der erheblichen Tiefen der im Süden des Geltungsbereichs gelegenen Flurstücke 374/2, 334/1 und 330/4 und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen voraussichtlich zu mehreren Bautiefen kommen wird, sind zur Regelung der Erschließung für die beiden nach außen gelegenen Grundstücke **mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (GFL-Flächen) zugunsten der Anlieger festgesetzt. Neben der konkreten Bestimmung der Lage der 3,00 m breiten Zufahrten ist es städtebauliches Ziel, durch 6,00 m breite Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Flächen für den ruhenden Verkehr anzubieten, um diesen von der "Gruppenbühnenstraße" fern zu halten. Von einer vergleichbaren Regelung für das Flurstück 334/1 wurde Abstand genommen, da hier bei der Festlegung der Erschließung Gebäudebestand betroffen wäre, dessen Verfügbarkeit zum gegenwärtigen Augenblick noch nicht bekannt ist.

Eine weitere (*textliche*) **Festsetzung betreffend die Erschließung** neuer Vorhaben bestimmt, daß diese (ausgenommen genehmigter Zufahrten) ausschließlich über die "Gruppenbührener Straße" zulässig ist. Damit soll vermieden werden, daß eine Anbindung der neuen Bebauung nach Westen, an den dortigen landwirtschaftlichen Weg erfolgt, was gerade für die im Norden gelegene Bebauung zu der "mißlichen" Situation führen würde, von drei Seiten mit Verkehrsimmissionen belastet zu werden.

Ebenfalls unter dem Aspekt des Nachbarschutzes der Altanlieger, aber auch zur landschaftlichen Einbindung sind im Anschluß an die GFL-Flächen Flächen zum **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern** und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird einerseits die Quali- und Quantität der Anpflanzungen geregelt, aber auch der Erhalt der dort bereits stockenden Gehölze. Zum Schutz des vorhandenen ortsbildprägenden Gehölzbestandes wird dieser in der Planzeichnung als **Einzelbaum bzw. Fläche zum Erhalt** festgesetzt. Eine textliche Festsetzung regelt, daß bei Abgang eines festgesetzten Gehölzes eine artgleiche Nachpflanzung an ungefähr dem selben Standort zu erfolgen hat. Damit wird die Qualität des Siedlungsbildes langfristig sichergestellt.

Aufgrund der rechtlichen Bestimmung, daß für die nicht auf Grundlage des § 34 BauGB bereits bebaubaren Grundstücke / Grundstücksteile ein Ausgleich der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erforderlich ist, sind diese Flächen als **gesondert gekennzeichnete Bereich** festgesetzt. Für sie wird über eine textliche Festsetzung geregelt, daß auf mindestens 10 v. H. der Grundstücksfläche spätestens in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode eine standortheimische Bepflanzung zu erfolgen hat.

Weitere Regelungen werden in dieser Satzung Nr. 26 nicht getroffen.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

▪ Bestehende Bebauung (§ 34er-Bereich)	1,69 ha
davon:	
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet	0,031 ha
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,021 ha
▪ Besonders gekennzeichnete Bereich	1,44 ha
davon:	
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet	0,13 ha
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,034 ha
Gesamtfläche der Satzung	3,13 ha

9. STÄDTEBAULICHE BELANGE

9.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

9.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind entsprechend § 1a (Umweltschützende Belange in der Abwägung) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch *„die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)“* (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) zu berücksichtigen, ein *„Ausgleich ist (allerdings) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“*.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen ergibt sich für das Plangebiet folgende Situation:

1. Bereiche, in denen bereits ohne die Aufstellung der vorliegenden Satzung Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig waren, unterliegen entsprechend § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht der Eingriffsregelung im Planverfahren. Die Festlegung der durch sie verursachten Eingriffe und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage des § 15a Abs. 2 (Verhältnis zum Baurecht) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die untere Naturschutzbehörde.
2. Aufgrund der im § 34 Abs. 4 BauGB letzter Satz enthaltenen Regelung, derzufolge auf die Satzung *„ergänzend die §§ 1a und 9 Abs. 1a und 8 entsprechend anzuwenden“* sind, muß für die Flächen des Geltungsbereiches, auf denen Vorhaben nicht nach § 34 BauGB zulässig waren (→ gesondert gekennzeichnete Bereiche), die Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG angewendet werden.

9.1.2 Anwendung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Vermeidung

Dem **Vermeidungsgrundsatz** der Naturschutzgesetzgebung wurde bereits bei der Standortwahl weitestgehend Rechnung getragen, da die Ausweisung von neuen Bauflächen an geeigneter Stelle innerhalb des beschulten Bereiches als Nachverdichtung anzusehen ist und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt. Darüber hinaus ist die Bedeutung des Geltungsbereiches für den Arten- und Biotopschutz als relativ gering einzustufen. Weiterhin ist vorgesehen, die prägenden Laubbäume zum Erhalt festzusetzen. Schließlich enthält die Satzung Regelungen zur Grundstücksbepflanzung, die dazu beitragen werden, die zu erwartenden Auswirkungen einer baulichen Nutzung auf die Werte und Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

9.1.2.2 Festlegung des Eingriffsraumes

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 8 i. V. m. § 8a BNatSchG) entstehen durch die Umsetzung der Satzung Nr. 26 voraussichtlich überall dort, wo innerhalb des Geltungsbereiches noch unbebaute Flächen vorhanden sind, für die Bodenversiegelungen (Wohngrundstücke) vorbereitet werden und die nicht nach § 34 BauGB bebaut sind oder bebaut werden können. Demzufolge beschränkt sich der zu betrachtende Raum (insgesamt 1,44 ha) auf den in der Satzung gesondert gekennzeichneten Bereich. Hierbei handelt es sich um die westlichen Abschnitte (rückwärtige Grundstücksteile) der Flurstücke 328/5, 328/6, 328/11, 329/1, 325/4 sowie die Flurstücke 330/4, 334/1 und 374/2.

9.1.2.3 Eingriffsbilanzierung

Anhand des sog. "Osnabrücker Modells" soll dargestellt werden, wie sich die "ökologische Wertigkeit" der Fläche nach der Realisierung der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ändert. Zur Bilanzierung der Eingriffsschwere werden die Wertfaktoren mit der Flächengröße der Biotoptypen zu Werteinheiten multipliziert. Die Summe aller Werteinheiten vor dem Eingriff ("Eingriffsflächenwert") wird der Summe aller Werteinheiten nach dem Eingriff ("Kompensationswert") gegenübergestellt. Sollte die Bilanzierung ein Defizit ergeben, so lassen sich über dessen Höhe Art und Umfang weiterer Kompensationsmaßnahmen ermitteln.

Als Grundlage der Bewertung wird jedem Biotoptyp ein bestimmter Wertfaktor zugeordnet, mit dessen Hilfe sich Art und Umfang der benötigten Kompensationsleistungen berechnen lassen. Die Einstufung der Wertigkeiten (Wertfaktoren) erfolgt nach folgenden Kriterien:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Vielfalt an biotoptypischen Arten | 9. Alter |
| 2. Vorkommen gefährdeter Arten | 10. Größe |
| 3. Biotoptypische Ausprägung | 11. Selteneit |
| 4. Vegetationsstruktur | 12. Gefährdung |
| 5. Vernetzungsfunktionen | 13. Bedeutung für das Landschaftsbild |
| 6. Besondere Standortbedingungen | 14. Klimatische Bedeutung |
| 7. Nutzung/Pflegeintensität | 15. Kulturhistorische Bedeutung |
| 8. Regenerationsfähigkeit | |

Die einzelnen Parameter sind dabei - soweit vorhanden - als gleichwertig zu betrachten. Die Wertfaktoren reichen von 0,0 (niedrigster Wert) bis 4,0 (höchst möglicher Wert). Zur besseren Übersicht werden die einzelnen Wertfaktoren zu Wertklassen zusammengefaßt. Die Einteilung der Wertklassen richtet sich im wesentlichen danach, inwieweit die oben genannten Kriterien erfüllt oder nicht erfüllt sind:

Wertklasse	Bedeutung (Wert)	Wertfaktor	Kriterien
I	sehr hoch	> 3,6	im hohen Maß erfüllt
II	hoch	2,2 - 3,5	weitgehend erfüllt
III	mittel	1,0 - 1,9	teilweise erfüllt
V	gering	0,0 - 0,9	kaum erfüllt

9.1.2.4 Ermittlung des "Eingriffsflächenwertes"

Auf Grundlage der in Kap. 5.2 getroffenen Bewertung ergeben sich für die im definierten Eingriffsraum vorkommenden Biotoptypen folgende Werteinstufungen:

Biotoptypen	Wertfaktor	Wertklasse
Sandacker	0,7	IV
Trockene Ruderalflur	1,6	III
Vorhandene Bebauung (versiegelte Bereiche)	0,0	IV
Zier- und Nutzgärten	0,9	IV
Nadelgehölz überwiegend nicht heimischer Arten	0,9	V

Für das Plangebiet errechnet sich demzufolge folgender Eingriffsflächenwert:

Eingriffsflächenwert	Fläche	Wertfaktor	"Wert"
Sandacker	1,01 ha	0,7	0,71 WE
Trockene Ruderalflur	0,02 ha	1,6	0,03 WE
Vorhandene Bebauung (versiegelte Bereiche)	0,03 ha	0,0	0,00 WE
Zier- und Nutzgärten	0,35 ha	0,9	0,31 WE
Nadelgehölz überwiegend nicht heimischer Arten	0,03 ha	0,9	0,03 WE
Gesamt	1,44 ha		1,08 WE

9.1.2.5 Ermittlung des "Kompensationswertes"

Zur Bewertung der vom Eingriff betroffenen Baugebiete bedarf es zunächst einer Einschätzung des zu erwartenden Versiegradungsgrades. Ausgehend von der Annahme, daß eine Bebauung der ca. 1,44 ha großen Fläche entsprechenden den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (GRZ = 0,3) erfolgt, wird es planungsrechtlich zu folgenden "Maximaleingriffen" kommen:

- Vollversiegelung von ca. 0,43 ha durch die angenommene GRZ von 0,3.
- Teilversiegelung (ca. 0,22 ha wasserdurchlässig), die aufgrund der maximal zulässigen Überschreitung der GRZ um bis zu 50 v. H. (= GRZ 0,15) durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen zulässig ist.

Da in den voll versiegelten Bereichen grundsätzlich jegliche Lebensraumfunktion verloren geht, ist hier ein Wertfaktor von 0,0 anzusetzen. Bei den wasserdurchlässig befestigten Flächen fallen die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter "Boden", "Wasserhaushalt" und "Klima" vergleichsweise geringfügiger aus, so daß für diese Bereiche ein Wertfaktor von 0,3 angesetzt werden kann.

Innerhalb der vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen... (0,06 ha) sowie den Anpflanzflächen, die über das Gebot festgesetzt werden, 10 % der Baugrundstücke zusammenhängend zu bepflanzen, können aufgrund der Auswahl an standortheimischer Gehölzarten wertvolle Lebensräume entstehen (Wertstufe 1,5), die insbesondere für Vogel und Insekten von großer Bedeutung sind. Die in dem zu betrachtendem Baugebiet verbleibende

Restfläche ist als unversiegelter Gartenbereich anzusehen, der i. d. R. mit Rasen und Zierpflanzen begrünt wird. Demgemäß erscheint für diese Bereiche ein Wertfaktor von 0,9 angemessen. Insgesamt errechnet sich folgender Kompensationswert:

Kompensationswert	Fläche	Faktor	Wert
Baugrundstücke (1,44 ha), davon:			
- versiegelte Bereiche (30%)	0,43 ha	0,0	0,00 WE
- wasserdurchl. Befestigungen (* 5%)	0,22 ha	0,3	0,07 WE
- "Häfen zum Anpflanzen..."	0,06 ha	1,5	0,09 WE
- Pflanzgebot (* 0,2%)	0,14 ha	1,5	0,21 WE
- unversiegelte Restfläche (Garten)	0,59 ha	0,9	0,53 WE
Gesamt	1,44 ha		0,90 WE

9.1.2.6 Ermittlung des "Kompensationsdefizites" / Ersatzflächenbedarfs

Das "Kompensationsdefizit" wird aus der Differenz von "Eingriffsflächenwert" (hier: 1,08 Werteinheiten) und "Kompensationswert" (hier: 0,90 Werteinheiten) berechnet und stellt den "Eckwert" für die Ermittlung des Ersatzflächenbedarfs dar. Demgemäß errechnet sich ein Kompensationsdefizit von 0,18 Werteinheiten bzw. 16,67 %.

$$\begin{array}{rcl}
 & \text{Eingriffsflächenwert:} & 1,08 \text{ WE} \\
 - & \text{Kompensationswert:} & 0,90 \text{ WE} \\
 = & \text{Kompensationsdefizit:} & 0,18 \text{ WE}
 \end{array}$$

Die notwendige Größe der Ersatzfläche richtet sich nach dem Aufwertungsfaktor, der auf dieser Fläche durch Extensivierungs-, Bepflanzungs- oder Pflegemaßnahmen erreicht werden kann. Bei einer Umwandlung von intensiv genutztem Acker (Faktor 0,7) zu extensiv genutztem Grünland (Faktor 1,8) kommt ein Aufwertungsfaktor von 1,1 zum Tragen, so daß eine (externe) Kompensationsfläche von ca. **0,16 ha** einen vollständigen Ausgleich herbeiführt.

Eingriffsflächenwert Flangebiet:	1,08 WE	Kompensationswert Flangebiet:	0,90 WE
Eingriffsflächenwert Ersatzfläche (Acker; 0,16 x 0,7)	0,11 WE	Kompensationswert Ersatzfläche (Grünland, extensiv; 0,16 x 1,8)	0,29 WE
Gesamter Eingriffsflächenwert	1,19 WE	Gesamter Kompensationswert	1,19 WE

9.1.2.7 Abwägungsentscheidung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung Nr. 26 wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee seit mehreren Jahren als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet dargestellt. Damit liegt bereits eine das Verwaltungshandeln bindende Entscheidung über die städtebauliche Entwicklung vor.

Die vorliegende Planung trägt dazu bei, die Inanspruchnahme von "unverbrauchter" freier Landschaft so gering wie möglich zu halten. Da darüber hinaus die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche aus naturschutzfachlicher Sicht lediglich von geringer bis mittlerer Bedeutung sind, steht eine bauliche Nutzung nicht im grundsätzlichen Widerspruch zu den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Dennoch werden durch die vorliegende Bauleitplanung in den gesondert gekennzeichneten Bereichen Eingriffe vorbereitet, die trotz der festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen - folgt man dem Bilanzierungsmodell - nicht vollständig kompensiert werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß bei der rechnerisch durchgeführten Eingriffsbewertung nicht die erfahrungsgemäß erfolgenden (vgl. § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG), sondern die nach Flächennutzungsplan maximal möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zugrunde gelegt werden. Im Rahmen der Abwägung hat die Gemeinde sich daher dazu entschlossen, auf weitere Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten, um - durch eine geeignete Nachverdichtung - eine sinnvolle Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

9.2 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind zu berücksichtigen, da im Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen. Hier handelt es sich jedoch um ehemalige Gartenbereiche, die lediglich aufgrund des hohen gärtnerischen Pflege- und Unterhaltungsaufwandes einem Landwirt auf Pachtbasis überlassen wurden. Es ist daher nicht davon auszugehen, daß bei einer Bebauung die Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebes beeinträchtigt wird.

Die Prüfung, ob sich durch den westlich des Satzungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb verursachte Immissionen auf eventuelle neue Bauvorhaben auswirken, ist im einzelnen nicht Gegenstand der Abwägungsentscheidung im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden Satzung. Sie bleibt vielmehr dem konkreten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Da die durch die Satzung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur zum Teil und nur geringfügig näher an dem Betrieb liegen als die bereits vorhandene Wohnbebauung, dürfte es voraussichtlich nur im Einzelfall zu eventuellem Prüfungsbedarf führen.

9.3 Belange des Verkehrs

Die der Grundstückserschließung dienende "Gruppenbührener Straße" ist gut ausgebaut und damit in der Lage, den zusätzlichen Verkehr problemlos aufzunehmen. Durch die Regelung der Satzung, daß die gesamte Erschließung über diese Straße zu erfolgen hat, wird die Benutzung des westlich gelegenen landwirtschaftlichen Weges unterbunden. Dies kommt einerseits dem Nachbarschutz zu Gute, da die nördlichsten Grundstücke sonst von drei Seiten Verkehrsimmissionen hinzunehmen hätten, andererseits der Verkehrssicherheit, indem Ausfahrten auf die "Oldenburger Straße" vermieden werden. Negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind daher nicht zu erwarten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Um für die Flurstücke Nr. 330/4 und 374/2 dies bereits im Rahmen der vorliegenden Satzung vorzuformulieren wurden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt, die mit Breiten von 5,00 m sowohl gute Grundstückszufahrten mit Wendemöglichkeiten als auch PKW-Abstellflächen zulassen. Aufgrund der geringen Breite wurde für das Flurstück 334/1 allerdings auf eine vergleichbare Festsetzung verzichtet, so daß hier eine Einzelfall-Lösung erfolgen muß.

9.4 Belange der Wasserwirtschaft

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll entsprechend den Regelungen des Niedersächsischen Wassergesetzes und aus ökologischen Gründen grundsätzlich durch Versickerung oder eine andere Form der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auf dem jeweiligen Grundstück beseitigt werden. Aufgrund der anstehenden lehmigen Böden ist dies aber nicht zweifelsfrei möglich, so daß zur ordnungsgemäßen Entsorgung die Möglichkeit einer Einleitung in die zentrale Entsorgungsleitung gegeben sein muß. Da aber nur noch begrenzte Aufnahmekapazitäten vorhanden sind, muß durch geeignete Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch Zisternen, Teiche, Gräben) auf den jeweiligen Baugrundstücken dafür gesorgt werden, daß bei Starkregenereignissen keine ungedrosselte Ableitung erfolgt.

In diesem Zusammenhang ist von privater Seite auch zu prüfen, inwieweit ein Regenwassernutzsystem in den Haus- und Gartenwasserkreislauf integriert werden kann.

9.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neu zu bebauenden Grundstücke ist gesichert bzw. kann kurzfristig durch Anschluß an das bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

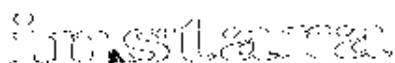
10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

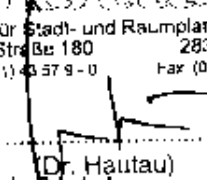
Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird nach den durchgeführten Bodenuntersuchungen nicht möglich sein. In den Regenwasserkanal in der Gruppenbührener Straße kann das Wasser nur gedrosselt eingeleitet werden. Die beabsichtigte Entwässerung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

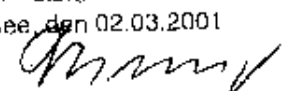
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Im Auftrage der Gemeinde Ganderkesee ausgearbeitet:

Bremen, den 07.06.2000 / 20.06.2000 / 30.06.2000 / 11.07.2000 / 13.11.2000


Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahner Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (04 21) 45 57 9 - 0 Fax: (04 21) 45 48 84


(Dr. Hautau)
Gemeinde Ganderkesee
Der Bürgermeister
Ganderkesee, den 02.03.2001


(Sprung)
Bürgermeister