

Gemeinde Ganderkesee

**Bebauungsplan Nr. 202
Bookholzberg,
„An der Ellerbäke“**

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Planaufstellung	3
2. Anlass und Ziele der Planung	3
2.1 Anlass und Ziele	3
3. Planungsrahmenbedingungen	4
3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3.2 Einfügen in die Bauleitplanung	5
3.2.1 Flächennutzungsplan	5
4. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	5
5. Natur und Landschaft	6
5.1 Anlass und Aufgabenstellung	6
5.2 Bestandscharakteristik	6
5.2.1 Grundlagen - Boden, Wasser, Klima	6
5.2.2 Arten und Lebensgemeinschaften	7
5.2.3 Landschaftsbild	8
6. Kurzbeschreibung der Planung und der Auswirkungen auf Natur und Landschaft	8
6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	9
6.2 Auswirkungen auf das Landschaftsbild	9
7. Maßnahmen zur Eingriffsregelung	9
7.1 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	9
7.2 Bilanzierung	10
7.3 Maßnahmen zur externen Kompensation	11
8. Beteiligungsverfahren gem. § 3 und § 4 BauGB	13
8.1 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	13
9. Inhalte des Bebauungsplanes	13
9.1 Art der baulichen Nutzung	13
9.2 Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	13
9.3 Grünordnerische Maßnahmen	14
10. Flächen zur Regelung der Oberflächenentwässerung	14
11. Verkehrsfläche	14
11.1 Parkplätze	14
12. Brandschutz	15
13. Ver- und Entsorgung	15
13.1 Trinkwasserversorgung	15
13.2 Stromversorgung	15
13.3 Abwasserbeseitigung	15
13.4 Müllbeseitigung	15
14. Schallschutz	15
15. Spielplatzverordnung	18
16. Städtebauliche Übersichtsdaten	18
17. Daten zum Verfahrensablauf	18

Anlagen:

Bestandsplan Natur und Landschaft mit Fläche für Kompensationsmaßnahmen

Bebauungsplan

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 der Gemeinde Ganderkesee sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

1.2 Planaufstellung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 6. 6. 2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 202 gefasst.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 202 liegt im Ortsteil Bookholzberg der Gemeinde Ganderkesee südlich der „Fischbeckstraße“ und östlich und nördlich der Straße „An der Ellerbäke“.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass und Ziele

Die Gemeinde Ganderkesee hat die Absicht, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, im Plangebiet eine Einrichtung in Form einer Altenwohnanlage mit betreutem Wohnen anzusiedeln. Die Lage des Grundstücks in Beziehung zum Ortskern sowie die verkehrliche Anbindung ist für Anlagen dieser Art gut geeignet.

Der Bedarf nach einem Seniorenzentrum mit betreutem Wohnen ergibt sich aufgrund der hohen Nachfrage bei den vorhandenen Anlagen in den umliegenden Kommunen sowie in der Gemeinde Ganderkesee selber. Das zeigt, dass ein entsprechender Bedarf besteht. Weiterhin steigt der Anteil der Senioren in der Bevölkerung der Gemeinde kontinuierlich. Zur Zeit sind 25 % der Bevölkerung der Gemeinde Bookholzberg älter als 60 Jahre und davon wieder 20 % älter als 75 Jahre. Dies geht aus der Statistik der Gemeinde Ganderkesee hervor.

Die Lage des Grundstücks ist für eine Anlage dieser Art sehr gut geeignet, da die Anbindung an den Ortskern Bookholzberg sehr gut ist, einmal für Fußgänger, zum anderen für den Fahrzeugverkehr.

Die Kombination Seniorenheim mit Gebäuden für betreutes Wohnen in der Nachbarschaft gewährleistet, dass die Wohnungen für betreutes Wohnen bei Bedarf optimal versorgt werden können. Weiterhin können auch evtl. einige Einrichtungen (Notruf usw.) gemeinsam genutzt werden. Der Betreuungsanspruch an das betreute Wohnen kann also bei Bedarf voll erfüllt werden.

Die umgebende Bebauung östlich, südlich und westlich des Gebietes ist eine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Nördlich ist ein „Mischgebiet“ vorhanden, das in diesem Zuge auch zu „Allgemeines Wohnen“ festgesetzt werden soll. Die dort bereits ansässigen Betriebe haben Bestandsschutz.

Um die geplante Nutzung des Gebietes gewährleisten zu können, ist es erforderlich, einen B-Plan aufzustellen. Bisher gibt es für die Fläche nur einen F-Plan.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt im nördlichen Teilbereich über die „Fischbeckstraße“ und im südlichen und westlichen Teil über die Straße „An der Ellerbäke“.

Die unbebaute Grundstücksfläche im Süden des Plangebietes hat eine Größe von ca. 1,51 ha und soll ausschließlich der Unterbringung der Altenheimanlage und dem betreuten Wohnen dienen. Nach Abschluss dieser Bebauung sind dann keine freien Grundstücke in dem Gebiet mehr vorhanden.

Um die Einrichtungen für das Seniorenzentrum und das betreute Wohnen innerhalb der Baufläche sinnvoll in entsprechender Größe unterbringen zu können, sind 2-geschossige Gebäude vorgesehen.

Es ist weiterhin geplant, das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Dazu soll eine Rigolenversickerung eingebaut werden. Die Straßen und Wege auf dem Gelände sollen, soweit möglich, wasserdurchlässig hergestellt werden. Das restliche Regenwasser bei einem Starkregenereignis wird in den noch zu bauenden Regenwasserkanal der Gemeinde eingeleitet. Der Anschluss einer Hochwasserentlastung bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen wird bei dem neu zu erstellenden Entwässerungssystem berücksichtigt. Das Regenwasser wird dann in das Ellerbäkental in Rückhaltebecken abgeleitet. Dies wird im gewässerrechtlichen Antrag aufgezeigt und zur Genehmigung gebracht.

3. Planungsrahmenbedingungen

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist ca. 2,49 ha groß und liegt im westlichen Bereich von Bookholzberg, südlich der „Fischbeckstraße“ und östlich und nördlich der Straße „An der Ellerbäke“.

Die Lage und die genaue Abgrenzung des Plangebietes innerhalb des Ortes bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 können der Planzeichnung (zeichnerische Festsetzung) bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

Für die angrenzenden Gebiete gibt es keine Bebauungspläne. Die Beurteilung für die Gebiete erfolgt im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Der nächste rechtskräftige Bebauungsplan, Nr. 22, befindet sich östlich der Poppestraße.

3.2 Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde

3.2.1 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. Die Flächen sind derzeit zum Teil als Wohnbaufläche, zum Teil als gem. Baufläche dargestellt. Für den derzeit als gemischte Baufläche dargestellten Bereich wird im Parallelverfahren die 79. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die Darstellung wird in „W“ geändert. Der Bebauungsplan Nr. 202 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für WA 1 + 2

Für WA 1 + 2 ist die Darstellung „WA“ geplant. In WA 1, entlang der „Fischbeckstraße“ ist eine 1-geschossige Bauweise vorgesehen. Damit soll gewährleistet werden, dass sich dort keine weiteren Betriebe mit störenden Emissionen zum Gebiet WA 3 ansiedeln können und dass bei Wegzug der vorhandenen Betriebe, die Bestandsschutz besitzen, dort keine neuen störenden Betriebe wieder ansiedeln können. Statt dessen ist dort dann Wohnbebauung möglich. Dies passt auch zum Charakter der umliegenden Bebauung.

Im WA 2 wird ebenfalls wie im WA 3 eine 2-geschossige Bauweise als Maß der baulichen Nutzung ermöglicht. Es ist geplant, in diesem Gebiet evtl. nach dem Wegzug der vorhandenen Betriebe das „betreute Wohnen“ zu erweitern. Die Erschließung des WA 2 erfolgt über die Fischbeckstraße.

Für WA 3

Im Gebiet 3 wird eine 2-geschossige Bauweise als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Abweichend zur offenen Bauweise sind in diesem Bereich Gebäude bis 84 m Länge zulässig. Aufgrund der geplanten Bebauung ist die Bauweise festgesetzt worden. Der nördlich angesiedelte Betrieb hat auch das Ausmaß eines 2-geschossigen Gebäudes.

Für WA 4

Im Gebiet 4 ist eine 1-geschossige Bauweise zulässig. Dies ist auch ein Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, das hier umgesetzt wird. Dadurch wird der Übergang zu der angrenzenden 1-geschossigen Bebauung gewährleistet.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. 9. 2002, Anlage 1 ff, wie sie in § 2 a BauGB gefordert wird, ist für die Baumaßnahmen (soziale Einrichtungen), wie sie hier auf dem Plangebiet gebaut werden sollen, nicht erforderlich. Die Anzahl der Betten für das Seniorenzentrum beträgt weniger als 100 Betten.

5. Natur und Landschaft

5.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ganderkesee plant, im Ortsteil Bookholzberg die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Seniorenzentrums mit betreutem Wohnen zu schaffen und leitet das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 202 - Bookholzberg, „An der Ellerbäke“ ein.

Zur Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung und der Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG werden im folgenden der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft erfasst und die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgezeigt.

Darauf basierend werden die im Zuge der Eingriffsregelung vorzusehenden Vermeidungs- und gegebenenfalls erforderlichen Kompensationsmaßnahmen abgeleitet und gem. § 1 a [3] BauGB aufgezeigt.

5.2 Bestandscharakteristik

5.2.1 Grundlagen - Boden, Wasser, Klima

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ganderkeseer Geest als Untereinheit der Ems-Hunte-Geest¹. Nördlich grenzen die Huder und Oldenburger Moore an. Bodenkundlich ist der Naturraum gekennzeichnet durch mäßig trockene bis frische, örtlich staunasse lehmige Sandböden. Es sind Pseudogley-Podsole als Bodentyp charakteristisch², die potentiell natürliche Vegetation sind hier im wesentlichen Stieleichen-Birken-Wälder, vereinzelt auch Eichen-Buchen- und Eichen-Hainbuchenwälder. Die Grundwasserneubildungsrate ist bei einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen als mittel (100-200 mm/a) einzustufen³.

Der Planungsbereich schließt sich an den westlichen Siedlungsrand von Bookholzberg an. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung ist für den Raum ein deutlicher Geländeabfall vom Siedlungsbereich nach Westen bis zur Niederung der Ellerbäke prägend.

Unter klimatischen Aspekten sind vor allem die bereits bestehende Bebauung und Versiegelung angrenzend an das Plangebiet sowie die Lage am Siedlungsrand und die Nähe zur Niederung der Ellerbäke zu beachten.

Ein besonderer Schutzbedarf der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft gem. der Hinweise des Niedersächsischen Städtetages⁴, der über die flächenbezogene Betrachtung der Biotoptypen zu berücksichtigen ist, liegt im Plangebiet nicht vor.

¹ Landkreis Oldenburg: Landschaftsrahmenplan, 1995

² Niedersächsisches Landesamt für Bodenkunde: Digitale Bodenübersichtskarte i. M. 1:50.000

³ Landkreis Oldenburg: Landschaftsrahmenplan, 1995

⁴ Landkreis Osnabrück, Fachdienst „Umwelt“: Das Kompensationsmodell, 1007

5.2.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Zur Erfassung von Arten und Lebensgemeinschaften wurde im August 2002 auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen⁵ eine Kartierung des Plangebietes durchgeführt. Die Bewertung orientiert sich am „Osnabrücker Modell“⁶. Durch Gegenüberstellung der Flächen vor und nach dem Eingriff wird eine rechnerische Größe der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee (1993) sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg treffen keine speziellen Aussagen zu diesem Bereich.

▼ Grünland

Die unbebaute Fläche stellt sich derzeit als grünlandartige Brache dar. Vorkommende Arten sind weitverbreitete Gräser und stickstoffliebende Arten und Störungsanzeiger (u. a. *Aegopodium podagraria*, *Alliaria petiolata*, *Anthriscus sylvestris*, *Artemisia vulgaris*, *Cirsium arvense*, *Conzya canadensis*, *Convolvulus arvensis*, *Hordeum murinum*, *Oenothera biennis*). Kleinflächig sind im Südwesten der Fläche zusätzlich Sommerblumen der angrenzenden Gärten eingestreut, die bei der Gesamtbetrachtung der Fläche jedoch von untergeordneter Bedeutung sind.

Nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen ist die Fläche als mehr oder weniger artenarmes, von Süßgräsern dominiertes Intensivgrünland auf mäßig trockenen bis frischen Böden (GIT) mit zum Zusatzmerkmal Brache (b) einzustufen.

▼ Hausgärten

Neben den unbebauten Grünflächen werden die umliegenden Grundstücke sowohl innerhalb des B-Plangebietes als auch die außerhalb angrenzenden Flächen durch eine Einzelhausbebauung charakterisiert. Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt (PHZ). Es dominieren intensiv gepflegte Rasen, Ziergehölze (Fichte, Kiefer, Kirschlorbeer, Stechpalme etc.) und Blumenbeete. Das im Nordosten an den unbebauten Bereich angrenzende Grundstück ist auf gesamter Länge mit einer dichten Koniferenhecke bewachsen. Die Flächen weisen eine sehr geringfügige Bedeutung als Biotop auf.

▼ Befestigte Flächen

Im Westen und Süden schließt sich an das Plangebiet die Straße „An der Ellerbäke“ an. Hierbei handelt es sich um eine ca. 5 m breite, mit Kies- und Schotterdecke befestigte Fläche (TFK). Lediglich in den seitlichen Randbereichen und im südöstlichen Bereich des Plangebietes zum Ende des dort offensichtlich weniger befahrenen Weges, ist punktuell ein schmaler Grassraum ausgebildet. Parallel zum Weg sind weder Gehölze noch eine besonders wertvolle Saumvegetation ausgebildet. Die im nördlichen Bereich nahe der Fischbeckstraße stehenden Bäume wachsen in den angrenzenden Gärten und sind nicht der Verkehrsfläche zuzuordnen. Diese Flächen befinden sich außerhalb des Plangebietes, dienen aber zur Erschließung dieses Bereiches.

⁵ NLÖ: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28b NatG geschützten Biotope. Stand September 1994, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4.

⁶ sh. 3

▼ Fauna

Faunistische Daten liegen für das Untersuchungsgebiet und die angrenzenden Flächen nicht vor. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Biotopausprägung und der zu erwartenden Artenzusammensetzung (für Siedlungsrandlagen und Gärten typischen Arten) wurde auf vertiefende Erhebungen verzichtet.

▼ Wechselbeziehungen / umliegende Strukturen

Der B-Planbereich liegt am westlichen Siedlungsrand von Bookholzberg. Die umliegenden Flächen sind bereits bebaut, es dominieren Wohngebiete mit Einzelhäusern und als Ziergärten gestaltete Freiflächen.

Westlich an das Plangebiet schließt die „Ellerbäke“ an. Die Flächen fallen zur Ellerbäke deutlich ab. Das Bachtal wird als Grünland genutzt, es dominieren Arten der Weidelgras-Weißklee-Weiden. Entlang der Bäke sind häufig vorkommende Unter- und Böschungspflanzen wie z. B. *Aegopodium podagraria*, *Anthriscus sylvestris* und *Ranunculus repens* verbreitet. Parallel zur Bäke ist das Grünland mit einzelnen Gehölzreihen - vorwiegend Eichen - bestanden⁷.

Abschnittsweise ist das Tal der Ellerbäke südlich der Huder Straße mit Grünländereien, Ufervegetation und Baumbeständen auf Grundlage von § 28 NnatG als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen (LB OL-221).

5.2.3 Landschaftsbild

Das Plangebiet wird vor allem durch die umliegende Wohnbebauung und die gärtnerische Gestaltung geprägt. Ortbildprägende Strukturen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind weder im Plangebiet selbst noch in den umliegenden Gärten ausgebildet. Die Bedeutung des Landschaftsbildes in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit ist im Vergleich zur umliegenden Landschaft, insbesondere zum Ellerbäkental, eingeschränkt. Sichtbeziehungen über den Bereich hinaus bestehen nicht. Von der Ellerbäke ist der Planbereich aufgrund der angrenzenden Bebauung nicht erlebbar.

6. Kurzbeschreibung der Planung und der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit Realisierung der Planung sind Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen verbunden, die im Sinne des Naturschutzgesetzes erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zur Folge haben können.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 24.900 m². Der Bereich des geplanten Seniorenzentrums mit einer Grundflächenzahl von 0,4 nimmt ca. 15.000 m² ein. Bei einem gem. § 19 (4) Baunutzungsverordnung anzusetzenden Versiegelungsgrad von 60 % kann damit eine Fläche von ca. 9.000 m² versiegelt werden. Auf ca. 9.975 m², die bereits als gem. Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und bebaut sind, sind keine Änderungen zu erwarten.

⁷ Zur „Ellerbäke“ liegt ein Entwicklungskonzept vor (Entwicklungskonzept Ellerbäke, i. A. Gemeinde Ganderkesee, 1995), welches bei den Angaben zur Ellerbäke im wesentlichen ausgewertet wurde

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die versiegelten Flächen (Überbauung, Anlage von Zuwegungen und Stellflächen) stehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Mit der Versiegelung geht sowohl das Potential der Bodenentwicklung als auch das biologische Potential verloren, als Versicherungs- und Verdunstungsmedium wird der Boden funktionslos.

Um die vorgesehene Bebauung zu ermöglichen, ist auf dem gesamten Grundstück eine Veränderung der Geländehöhe erforderlich. Aktuell weist das Grundstück einen Höhenunterschied von ca. 2 m auf. Dieser ist durch Bodenumlagerungen (es soll sowohl Oberboden abgetragen als auch in anderen Bereichen wieder aufgefüllt werden) auszugleichen. Damit findet auch über die versiegelten Flächen hinaus ein Eingriff in das gewachsene Bodenprofil statt, die natürlichen Bodenfunktionen werden vorübergehend eingeschränkt.

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind als Folge der Versiegelung zu erwarten. Es ist aber geplant, die anfallenden Regenwassermengen dezentral auf dem Grundstück durch den Einbau von Rigolen versickern zu lassen. Für Starkregenereignisse sind zwei Anschlüsse an das neu zu erstellende Entwässerungssystem in der Straße „An der Ellerbäke“ vorgesehen. Aus diesem Grund ist nicht mit erheblichen Mengen mehr an Regenwasser, welches in die „Ellerbäke“ abgeleitet werden muss, zu rechnen. Dies wird hauptsächlich nur bei Starkregenereignissen der Fall sein.

Mit der Versiegelung und Überbauung von Flächen wird deren Funktion für die Kaltluftbildung aufgehoben. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sind klimatische Auswirkungen auf den Niederschlagsbereich der Ellerbäke nicht zu erwarten, sie reichen nicht über das Plangebiet hinaus. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft liegt daher nicht vor.

6.2 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild wird durch die geplante Baumaßnahme verändert. Aufgrund der umliegenden Bebauung sind Auswirkungen über die eigentliche Fläche hinaus aber nicht zu erwarten. Anstelle des aufgelassenen Grünlandes wird der Eindruck des Siedlungsbereiches verstärkt. Das Siedlungsband rückt nicht weiter in die offene Landschaft. Ortsbildprägende und über das Grundstück hinaus wahrzunehmende Strukturen sind nicht betroffen. Mit Realisierung der Planung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht verbunden.

7. Maßnahmen zur Eingriffsregelung

7.1 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

▼ Lage des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes entspricht dem Vermeidungsaspekt. Es wird von bereits vorhandener Bebauung umschlossen.

Damit wird eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs vermieden, eine Ausweitung der Wohnbauflächen in die freie Landschaft hinein findet nicht statt. Durch die innerörtliche Lage werden außerdem Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.

▼ Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Gestaltung der Außenanlagen ist die Pflanzung von Laubbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgesehen. Es ist pro angefangene 500 m² versiegelter Fläche ein heimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei einer zu erwartenden Versiegelung von ca. 9.000 m² sind mind. 18 Bäume zu pflanzen. Sinnvoll ist die Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen aus 3 bis 5 Bäumen, es sind sowohl großkronige Laubbäume als auch kleinere Bäume und Großsträucher zu pflanzen. Geeignete Arten sind u. a. Buche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Eiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Eberesche (*Sorbus aucupari*). Als Pflanzqualität sind mindestens 2xv Bäume, StU 12-14 cm bzw. Sträucher 2xv ohne Ballen 80-100 cm hoch zu wählen (s. textliche Festsetzung).

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen wirken positiv auf den Boden und den Wasserhaushalt und bereichern die Standortvielfalt für Arten und Lebensgemeinschaften. Außerdem dienen sie zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Gebäude.

▼ Durchgrünung der Stellflächen

Innerhalb der Stellflächen sind Laubbäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Diese Maßnahme soll ebenfalls zur Kompensation der betroffenen Schutzgüter und zur besseren landschaftlichen Einbindung beitragen. Es sind kleinere Bäume oder Großsträucher wie z. B. *Acer campestre*, *Crataegus monogyna* oder *Sorbus aucuparia* zur Pflanzung geeignet. Je nach Anordnung der Stellflächen sollte für je 4 Plätze die Pflanzung eines Baumes vorgesehen werden. Als Pflanzqualität sind mindestens 3xv Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu verwenden (siehe textliche Festsetzung).

7.2 Bilanzierung

Auf den Flächen sind vor allem durch zusätzliche Bebauung und Zuwegung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, die im folgenden den Kompensationsmaßnahmen tabellarisch gegenüber gestellt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung muss aufgezeigt werden, inwieweit die Planung und die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen der Eingriffsregelung gerecht werden. Dazu wird mit Hilfe des „Osnabrücker Modells“⁸ der Kompensationsbedarf quantifiziert. Es erfolgt eine Bewertung der Eingriffsfläche in Abhängigkeit von den einzelnen Biotoptypen mit Hilfe der Wertfaktoren (Wertstufe 0 - keine Bedeutung für den Naturhaushalt, Wertstufe 3,5 und mehr - sehr große Bedeutung). Die Wertfaktoren werden mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert.

⁸ Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt: Das Kompensationsmodell Osnabrück 1997.

Entsprechend wird der Zustand nach Realisierung der Planung prognostiziert. Durch Gegenüberstellung des Eingriffsflächenwertes und des Kompensationsdefizits kann die Flächengröße für externe Kompensation ermittelt werden.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Altanlagenwert)

Biotoptyp	Code	Größe (ha)	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert
Grünland (ungenutzt)	KB	1,470	1,0	1,470
unbef. Weg mit Grassaum	VU	0,022	0,6	0,013
bebaute Bereiche, die keiner Änderung unterliegen	-	0,998	o.W.*	-
gesamt		2,490		1,482

o.W. ohne Wertung

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Neuanlagenwert)

Biotoptyp	Code	Größe (ha)	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert
bebaute Bereiche, die keiner Änderung unterliegen	-	0,998	o.W.*	
Wohngebiet (GRZ 0,4), davon max. Versiegelung (60 %)	OA	1,492 0,896	0	- 0
max. gärtnerische Fläche (40 %)	PG	0,596	1,5	0,894
gesamt		2,490		0,894

Die gegenüberstellende Betrachtung der Eingriffsfolgen und der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen verdeutlicht, dass die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, die erheblichen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt zu kompensieren. Es sind externe Maßnahmen darüber hinaus erforderlich. Aus der quantitativen Betrachtung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 0,588 Werteinheiten.

7.3 Maßnahmen zur externen Kompensation

Der Umfang der externen Kompensation bemisst sich nach dem Aufwertungspotential der Kompensationsflächen und wird analog der Eingriffsermittlung berechnet. Vorgesehen sind Maßnahmen im Bereich der Ellerbäke, die westlich an das Plangebiet angrenzt. Die Angaben zu diesen externen Kompensationsmaßnahmen basieren auf den Informationen im Entwicklungskonzept Ellerbäke, erstellt vom Ing.-Büro M. Bargel i. A. der Gemeinde Ganderkesee.

Im folgenden werden die Maßnahmen beschrieben, anschließend wird tabellarisch das Aufwertungspotential erläutert.

- Grünlandextensivierung (Maßnahme L 5 im Entwicklungskonzept)

Die entlang der Ellerbäke vorhandenen Grünlandflächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung mit Beweidung und mehrmaliger Mahd. Als Ziel ist die Entwicklung mesophilen Grünlandes anzustreben. Es werden folgende Bewirtschaftungsauflagen empfohlen:

- ▽ Nutzung als Dauergrünland, Verbot des Umbruchs;
- ▽ keine Neuanlage von Gräben und Drainagen;
- ▽ Unterlassen der Bewirtschaftungsmaßnahmen (Schleppen und Düngen) zwischen dem 15. März und dem 15. Juni;
- ▽ Verbot bzw. Beschränkung der N-P-K-Düngung;
- ▽ keine Veränderung des Kleinreliefs (mit Ausnahme von Senken und Blänken aus Gründen des Naturschutzes);
- ▽ Begrenzung des Viehbestandes auf 2 Großvieheinheiten;
- ▽ keine Verwendung von chemischen Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln und kein Aufbringen von Gülle und Klärschlamm.

Ermittlung des Kompensationsflächenwertes - Bestand Kompensationsflächen

Biotoptyp	Größe (ha)	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert
Grünland mit Gehölzreihen (Teilraum 9)*	2,5375	1,80	4,5675

* die Angaben zu den Teilräumen hinsichtlich Größe und Wertfaktor basieren auf dem Entwicklungskonzept zur Ellerbäke

Ermittlung des Kompensationsflächenwertes - Planung Kompensationsflächen

Biotoptyp	Größe (ha)	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert
Grünland mit extensiver Nutzung (Teilraum 9)*	2,5375	2,10	5,3288

* die Angaben zu den Teilräumen hinsichtlich Größe und Wertfaktor basieren auf dem Entwicklungskonzept zur Ellerbäke

Mit Hilfe des rechnerischen Kompensationsmodells ergibt sich für die Ersatzflächen eine Aufwertung von ca. 0,761. Dem steht ein Kompensationsdefizit von 0,588 gegenüber. Mit Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen können auf 2 ha dieser Fläche (entspricht einer Aufwertung von 0,6) die Beeinträchtigungen kompensiert werden, die mit Realisierung des Bauvorhabens verbunden sind.

8. Beteiligungsverfahren gem. § 3 und BauGB

8.1 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Bei der vorgenommenen frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Wunsch der Bürger, im Bereich WA 4 die Gebäude nur 1-geschossig zu bauen, aufgenommen.

An der östlichen Grenze wird außerdem eine Bepflanzung vorgenommen. Auch dies ist bei der Bürgerbeteiligung von den Anliegern so gewünscht worden.

9. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Ausweisungen im Plangebiet orientieren sich an den angrenzenden Baugebieten und den geplanten Nutzungen. Ziel ist neben einer maßvollen Verdichtung eine Bebauung, die sich in die vorhandene Umgebung einfügt.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird hierbei ausgeschlossen. Für Betriebe dieser Art ist der Standort nicht geeignet. Betriebe dieser Art sind in Außenbereichen und Hauptstraßen anzusiedeln. Weiterhin ist bei dieser Art von Betrieben mit einer zusätzlichen Lärm-Immission zu rechnen, die hier nicht gewollt ist. Die vorhandene und geplante Bebauung lässt eine Ansiedelung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht zu.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

WA 1 nördlicher Teil

Der nördliche Teil des Bebauungsplanes entlang der „Fischbeckstraße“ erhält eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine 1-geschossige offene Bauweise als Festsetzung. Als Art der baulichen Nutzung ist „Allgemeines Wohnen“ festgesetzt. Damit soll die Art der vorhandenen Bebauung erhalten bleiben.

WA 2 östlicher Teil

In dem östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher von der „Fischbeckstraße“ erschlossen wird, gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine 2-geschossige offene Bauweise. Hier soll eine Bebauung im Zusammenhang mit dem Gebiet WA 3 möglich sein. Die dort vorhandene Bebauung hat den Charakter einer 2-geschossigen Bauweise.

Die überbaubaren Flächen sind der Planzeichnung zu entnehmen, die Abstände zu den Verkehrsflächen betragen 3 m, im Bereich der „Fischbeckstraße“ 5 m.

WA 3 südlicher, bisher unbebauter Teil

Für die freie Fläche, auf der das Seniorenzentrum mit angegliedertem betreutem Wohnen errichtet werden soll, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bei 2-geschossiger Bauweise festgesetzt. Es gilt eine abweichende Bauweise, die in Abweichung von der Längenbegrenzung eine Gebäudelänge von 84 m zulässt. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auf diese Längenbeschränkung nicht anzurechnen. Auch in diesem Bereich soll eine Bebauung im Zusammenhang mit dem Gebiet WA 2 möglich sein.

WA 4 südöstlicher, bisher unbebauter Teil

Dieser Teil schließt sich an den Teil WA 3 an und wird südlich von der Straße „An der Ellerbäke“ erschlossen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 bei 1-geschossiger offener Bauweise. Dies ist ein Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

9.3 Grünordnerische Maßnahmen

Hierzu wird auf Abschnitt 4 verwiesen.

10. Flächen zur Regelung der Oberflächenentwässerung

Die Sicherung der Oberflächenentwässerung ist durch die geplante Rigolenversickerung auf dem Grundstück mit Überlauf zu dem gemeindlichen Regenwasserkanal gewährleistet. Das anfallende Regenwasser versickert gemäß dem vorhandenen Bodengutachten auf dem Gelände. Für die zu erwartenden Starkregenereignisse sind zwei Überläufe in das geplante Regenwassersystem in der Straße „An der Ellerbäke“ vorgesehen.

11. Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für die Erschließung des Gebietes 3 wird die Straße „An der Ellerbäke“ in einer Breite von 9 m und im südlichen Teil 7,50 m ausgebaut. Damit ist gewährleistet, dass auch der Lieferverkehr ohne Behinderung des normalen Verkehrs dort fahren kann. Über diese Straße besteht auch ein verkehrlicher Anschluss an das vorhandene Baugebiet südlich der Planungsfläche.

Die Ausbaumaßnahmen werden durch die Gemeinde Ganderkesee vorgenommen.

11.1 Parkplätze

Die erforderlichen Einstellplätze für das Seniorenzentrum werden auf dem Gelände zur Verfügung gestellt.

12. Brandschutz

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs für den Brandschutz sind als Löschwasserentnahmestellen Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 vorzusehen. Bei der Herstellung von Verkehrsflächen ist zu berücksichtigen, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend Platz haben müssen. Die Regelung der Löschwasserversorgung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser ist gesichert durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

13.2 Stromversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Strom ist gesichert durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

13.3 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt über die Einleitung in das vorhandene öffentliche Abwassernetz in der Straße „An der Ellerbäke“.

13.4 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr.

14. Schallschutz

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 202 sieht die Ausweisung eines gegliederten allgemeinen Wohngebietes mit den Teilflächen **WA 1 - WA 4** vor. Im „abstrakten Planfall“ grenzen danach Allgemeine Wohngebiete unterschiedlicher Geschossigkeit und mit unterschiedlichen Ausnutzungsziffern aneinander. Im Hinblick auf die angestrebte planungsrechtliche Situation ist dem gemäß mittel- bis langfristig ein Immissionskonflikt zwischen den verschiedenen Teilen des gegliederten Wohngebietes sicher auszuschließen.

Im Gebiet **WA 2** befindet sich zur Zeit ein Verleih- und Reparaturbetrieb für Bagger (Firma Hoffmann und Meyer, Fischbeckstraße 11). Dem gemäß ist zu berücksichtigen, dass die heutige Nutzung des Grundstücks Fischbeckstraße 11 nicht den Kriterien der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet entspricht. Die reale Nutzung dieses Betriebsgrundstückes stellt sich insoweit in der vorgesehenen planungsrechtlichen Ausweisung als „Fremdkörper“ dar. Der Bestandsschutz der vorhandenen gewerblichen Nutzung wird durch die Gemeinde Ganderkesee nicht in Frage gestellt, das heißt, der Betrieb kann in seiner jetzigen Form ohne weitere Auflagen weiter betrieben werden.

Um dem Betrieb die Möglichkeit zu geben, auf geänderte und rechtliche Verhältnisse reagieren zu können, wird dem Betrieb eingeräumt, die vorhandene Grundflächenzahl um insgesamt max. 10 % zu überschreiten. Dadurch sind kleine Baumaßnahmen möglich.

Unter Beachtung der vorliegenden Betriebsbeschreibung wurde der schalltechnischen Beurteilung über den derzeitigen Nutzungsumfang hinaus eine mögliche Zunahme der Einwirkzeiten sowie ein schalltechnisch ungünstiger Betriebszustand (u. a. ständig geöffnete Hallentore) zugrunde gelegt. Die hieraus abzuleitende Immissionsbelastung der geplanten Wohngebiete WA 3 und WA 4 zeigt, dass der nach Nr. 6.1 der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete maßgebliche Immissionsrichtwert (55 dB(A) tags) um bis zu 12 dB(A) überschritten werden kann. Eine Nutzung des Betriebsgrundstücks der Firma Hoffmann und Meyer über den zugrunde gelegten Umfang hinaus wäre nicht möglich, ohne dass sich hieraus ein Immissionskonflikt mit der schon heute vorhandenen Wohnnachbarschaft ergäbe. Die Emissionsansätze beschreiben insoweit die nach heutiger Nachbarschaftssituation maximal mögliche Nutzung des Grundstücks Fischbeckstraße 11.

Nach der vorliegenden Betriebsbeschreibung kann vorausgesetzt werden, dass in der Nachtzeit (zwischen 22.00 Uhr 6.00 Uhr) auf dem Grundstück keine betrieblichen Aktivitäten stattfinden, so dass von der Einhaltung des dann maßgeblichen Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) ausgegangen werden kann.

Das im südlichen bzw. südwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches gelegene Flurstück 78/7 ist z. Zt. Unbebaut. Der Entwurf zum Bebauungsplan sieht hier die Ausweisung der Teilflächen **WA 3** und **WA 4** vor. Im Hinblick auf die o. a., vorhandene gewerbliche Nutzung stellt sich die künftige Bebauung in den Wohngebieten **WA 3** und **WA 4** dem gemäß als heranrückende, schutzbedürftige Natur dar.

Eine mögliche Überschreitung des Immissionsrichtwertes am Tage betrifft bei „freier Schallausbreitung“ praktisch die gesamte Fläche der geplanten Baugebiete **WA 3** und **WA 4**.

Durch die sogenannte „Eigenabschirmung“ künftiger Baukörper im Gebiet WA 3 und WA 4 ergibt sich im Hinblick auf Geräusche vom Betriebsgrundstück eine deutliche Pegelminderung - mit der Folge, dass der Immissionsrichtwert an den abgewandten Gebäudeseiten der geplanten Bebauung und auch an Baukörpern „in zweiter Baureihe“ eingehalten wird (vgl. Anlage 5 zum schalltechnischen Gutachten).

Unter Beachtung dieser Ergebnisse werden für die Baugebiete WA 3 und WA 4 folgende Regelungen getroffen:

- I. Festlegung einer Grundrissgestaltung, bei der Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) ausschließlich in den dem Flurstück 76/1 abgewandten Gebäudeseiten zugelassen werden.
- II. Ausnahmen werden in folgenden Fällen zugelassen:
 - a) wenn sich die gewerbliche Nutzung des Flurstücks 76/1 gegenüber dem zugrunde gelegten Nutzungsumfang deutlich verringert hat.

- b) wenn durch die Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder vergleichbar wirkender Lärmschutzmaßnahmen am oder im Gebäude nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Immissionsbelastung der dem Flurstück 76/1 zugewandten Gebäudeseiten unter den Orientierungswerten / Immissionsrichtwerten eines allgemeinen Wohngebiets bleibt.

Wenn die tatsächliche Nutzung des Flurstücks 76/1 der planungsrechtlichen Festsetzungen eines WA-Gebietes entspricht, erlöschen die Einschränkungen.

Eine weitergehende Ausnahme soll zugelassen werden, wenn eine Grundrissgestaltung i. S. von Nr. I nicht möglich ist oder mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden wäre. Für diesen Fall werden für die i. S. einer Richtwertüberschreitung betroffenen Bauflächen bzw. Gebäudeseiten passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dabei muss im ungünstigsten Fall (nächstgelegene Baugrenze) von einer Außenlärmbelastung bis zu 70 dB(A) ausgegangen werden.

Eine pauschale Festsetzung der „erforderlichen“ Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich. Die Bemessung des baulichen Schallschutzes gegenüber „Außenlärm“ muss im jeweiligen Einzelfall erfolgen, wenn alle Einzelheiten einer künftigen Bebauung der Gebiete WA 3 und W 4 bekannt sind (Lage und Ausdehnung der Baukörper, Lage und Größe der Fenster schutzbedürftiger Räume ...).

Für die Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes wird auf die VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen verwiesen.:

An der nächstgelegenen Wohnbebauung im Gebiet WA 1 (Wohnhaus Fischbeckstraße 13) ist unter Beachtung der angesprochenen Emissionsansätze mit einem Beurteilungspegel von rd. 62 bis 63 dB(A) zu rechnen. Dies ist die nach derzeitigem Planungsrecht (Beuteilung nach § 34, gemischte Baufläche lt. F-Plan) in einer bestehenden Nachbarschaftssituation höchstzulässige Immissionsbelastung, wenn der im Falle einer „Nachmessung“ in Abzug zu bringende Messabschlag nach Nr. 6.9 der TA Lärm berücksichtigt wird. Bei Ausweisung eines **WA**-Gebietes erhöht sich der Immissionsschutzanspruch um 5 dB(A); darüber hinaus kann der angesprochene Messabschlag im Rahmen der hier zu beurteilenden städtebaulichen Planung nicht in Ansatz gebracht werden.

Im Planfall ist dem gemäß von einer Überschreitung der dann maßgebenden Orientierungswerte resp. Immissionsrichtwerte (55 dB(A) tags – vgl. Abschnitt 6.1) um rd. 7 bis 8 dB(A) auszugehen. Damit sind für künftige Bauvorhaben in diesem Bereich - ebenso wie für die geplante Bebauung in den Gebieten WA 3 und WA 4 – Lärminderungsmaßnahmen (Grundrissgestaltung, passiver Lärmschutz, s.o.) festzusetzen. Die Notwendigkeit für die Umsetzung derartiger Maßnahmen hängt davon ab, ob die gewerbliche Nutzung des Grundstücks Fischbeckstraße 11 zum Zeitpunkt der Bauantragstellung fortbesteht oder ob dann bereits eine Nutzungsänderung i. S. der planungsrechtlichen Ausweisung im Gebiet **WA 2** stattgefunden hat.

Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen für die neue Bebauung, sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der An- und Abfahrtsverkehr der Beschäftigten verteilt sich über den ganzen Tag. Als Anliegerverkehr für das Seniorenzentrum werden 1-2 Lieferfahrzeuge (2-achsen bis 3,5 to) erwartet.

15. Spielplatzversorgung

Gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) ist ein Kinderspielplatz im Plangebiet nicht erforderlich.

16. Städtebauliche Übersichtsdaten

<u>Plangebiet</u>	in m ²
Wohngebiet (WA), GRZ 0,4	24.900,90

17. Daten zum Verfahrensablauf

06.06.2001	Beschluss des VA der Gemeinde Ganderkesee nach nach § 2 (1) BauGB (Aufstellungsbeschluss)
15.10.2001	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
24.03.2003 - 25.04.2003	öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB
15.12.2005	Prüfen der Anregungen und Bedenken sowie Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Ganderkesee

Ganderkesee, den

Der Bürgermeister