

Inhaltsverzeichnis

Kap.		Seite
1	Rahmenbedingungen	2
1.1	Kartengrundlage	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
1.4	Wasserwirtschaft	3
1.5	Schallimmissionen	3
2	Anlass und Ziel der Planung	4
3	Inhalt der Abgrenzungssatzung	4
3.1	Überbaubare Grundstücksflächen	4
3.2	Wallheckenschutzstreifen	4
4	Natur und Landschaft	5
4.1	Fachplanerische Vorgaben und Hinweise	5
4.2	Naturräumliche Standortbedingungen	5
4.3	Biotoptypen	6
4.4	Formen der Landnutzung/Umgebung des Plangebietes	9
4.5	Landschaftsbild	9
4.6	Biotopverbund	10
4.7	Zusammenfassende Bewertung	10
4.8	Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	12
4.9	Landschaftspflegerische Maßnahmen	13
4.9.1	Grundsätze	13
4.9.2	Eingriffsregelung/-bilanzierung	13
4.10	Planungskonzept	14
4.10.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
4.10.2	Ausgleichsmaßnahmen	15
4.11	Pflanzungen; Angaben zur Gehölzartenwahl	16
4.12	Unterhaltung, Pflege	17
5	VERFAHRENSVERMERKE	18

1 RAHMENBEDINGUNGEN

Das Baugesetzbuch ermöglicht über den § 34 BauGB Satzungen mit und ohne Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche insbesondere im ländlichen Raum aufzustellen.

Durch die Darstellung der Satzungsgrenze wird ein eindeutiger planerischer Innen- bzw. Außenbereich beschrieben.

Unter Einbeziehung einzelner Außenbereichs-Grundstücke in den Innenbereich zur Abrundung des Siedlungsgebietes (§ 34 (4) Nr. 3 BauGB), besteht die Möglichkeit, innerhalb der sogenannten Abrundungssatzung einzelne Festsetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen zu treffen. Eine solche Satzungsregelung ist in ihrer Wirkung einem Bebauungsplan ähnlich. Deshalb begründet § 8a Abs. 1 BNatSchG die Pflicht, über die Vermeidung den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn Eingriffe zu erwarten sind.

Da Satzungen gem. § 34 BauGB keine Bauleitpläne darstellen, kann die Ermächtigung des § 2 (5) BauGB für die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichen-Verordnung (PlanzVO) nicht angewendet werden. Das hat zur Folge, das für alle dargestellten Festsetzungen eine eigene Definition im Rahmen der Satzung entwickelt werden muß.

1.1 Kartengrundlage

Der Plan wurde auf einer vom Katasteramt Delmenhorst zur Verfügung gestellten Kartengrundlage (Auszug Liegenschaftskarte) im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung Nr. 25 „Hoykenkamp“ befindet sich in der Ortschaft Hoykenkamp, unmittelbar südwestlich der Landesstraße 867 (Schierbroker Straße) und südlich der Straße Auf dem Hohenborn. Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt die Flurstücke 113/5, 113/7, 117/2, 117/5 und 117/6.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die den Planbereich begrenzenden Straßen (Schierbroker Straße L 867 und Auf dem Hohenborn).

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee wird das Plangebiet als gemischte Baufläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 dargestellt.

1.4 Wasserwirtschaft

Nach Absprache mit dem Ochtmverband und nach dem Kenntnisstand der Gemeinde mit Bezug der auf den Bauflächen vorhandenen Bodensituation, kann im Geltungsbereich der Satzung das anfallende Oberflächenwasser u. U. nicht versickert werden. Da aber in den zentralen Entsorgungsleitungen nur noch begrenzte Aufnahmekapazitäten zur Verfügung stehen, muß durch geeignete Rückhaltemaßnahmen (z. B. Zisternen, Teiche, Gräben, Regenrückhaltebecken etc.) auf den jeweiligen Baugrundstücken dafür gesorgt werden, daß bei Starkregenereignissen keine ungedrosselte Ableitung erfolgt. Die beabsichtigte Entwässerung (Rückhaltung) ist in den einzelnen Bauantragsverfahren zu prüfen.

1.5 Schallimmissionen

Der TÜV Nord mbH, Bremen wurde mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt, der Aufschluß über die Immissionssituation im Bereich der Satzung gibt. Das Gutachten ist dem Erläuterungsbericht zur Satzung Nr. 25 als Anlage beigefügt.

Auf das Satzungsgebiet wirken folgende Geräusche ein:

- Geräusche des KK-Schießstandes,
- Geräusche der Gaststätte Zum Grünen Hof,
- Geräusche durch den Betriebshof der Fa. Piepenbrock Industrieservice und
- Geräusche des Marmorwerkes.

Das Gelände des Marmorwerkes und der Schießstand werden nur tagsüber genutzt. Die Betriebsgeräusche des Marmorwerkes und des Schießstandes halten den Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tage für Mischgebiete in beiden Bauteppichen ein.

Auf Grund des Nachtbetriebes der Gaststätte und der Fa. Piepenbrock Industrieservice stellt die lauteste Nachtstunde die maßgebliche Beurteilungszeit für diese Betriebe dar. Dabei sind die frühen Nachtstunden mit Gaststättenbetrieb und die späten Nachtstunden mit Fahrzeugbetrieb auf dem Gelände der Fa. Piepenbrock getrennt zu betrachten.

Die Nutzung des Gaststätten-Pavillons für Tanzveranstaltungen ohne weitere Schallschutzmaßnahmen führt im gesamten Satzungsgebiet zu erheblich belästigenden Musikgeräuschen. Die Betriebsgeräusche der Fa. Piepenbrock Industrieservice zur Nachtzeit werden durch die Parkplatznutzung und die Beladung von Kleinbussen und Pritschenwagen bestimmt. Bei einer uneingeschränkten Verladetätigkeit kommt es in beiden überbaubaren Grundstücksflächen zu Überschreitung der Orientierungswerte. Um eine Bebaubarkeit der in der Satzung Nr. 25 dargestellten Grundstücksflächen zu ermöglichen sind Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Diese sind in dem Gutachten dargestellt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (tagsüber: 60 dB(A), nachts: 45 dB(A)) ist in den einzelnen Bauantragsverfahren zu prüfen, gemäß den

angegebenen Lärminderungsmaßnahmen des anliegenden schalltechnischen Gutachtens.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt mit der Fassung bzw. Aufstellung einer Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB Teile der Ortslage Hoykenkamp planungsrechtlich abzusichern. Hierbei sollen die vorhandenen ortsbildprägenden Strukturen gesichert und Entwicklungsspielräume geschaffen werden.

Des Weiteren soll durch die Satzung eine klare Grenze zwischen Innen- und Außenbereich definiert werden, so daß sich hieraus eine abgeschlossene Form des Siedlungsbereiches ergibt.

3 INHALT DER ABGRENZUNGSSATZUNG

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Zulässig sind Wohngebäude bis zu einer Grundfläche von maximal 180 m². Die Wohngebäude sind nur mit seitlichem Grenzabstand und bis zu einer Länge von 20 m zulässig.

3.2 Wallheckenschutzstreifen

Die Flächen innerhalb des Schutzstreifens sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

4 NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Fachplanerische Vorgaben und Hinweise

Landschaftsrahmenplan (LRP, 1998)

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (1995) liegt das Plangebiet im verdichteten Siedlungsbereich am Rande des Naturparks Wildeshauser Geest.

Landschaftsplan (LP, 1993)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee (Sept. 1993) stellt in der Karte 5 wichtige Bereiche für das Schutzgut Boden Podsole dar, die das südliche Plangebiet einnehmen. Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind keine wichtigen Bereiche gekennzeichnet (s. Karte 3). Für das Schutzgut Landschaftsbild ist das südliche Plangebiet als Geestbereich mit hohem Gehölzanteil ausgewiesen (s. Karte 4). Für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft sind keine wichtigen Bereiche dargestellt.

Das südliche und westliche Plangebiet sind als Sand-Lagerstätte 2. Ordnung ausgewiesen, wodurch sich bei einem potentiellen Abbau u. a. eine erhöhte Grundwassergefährdung durch Verminderung der Deckschichten ergeben könnte (s. Karte 6).

Als vordringliche Entwicklungsziele und Maßnahmen sind für das Plangebiet und seine Umgebung folgende angegeben:

- Schutz vor Zersiedlung
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Gehölzentwicklung von landschaftstypischen Arten im Siedlungsbereich

Ferner wird empfohlen auf eine Bebauung im Plangebiet möglichst zu verzichten, da als besonderes Konfliktpotential die Beeinträchtigungen von mesophilem Grünland, Wallhecken u. a. Gehölzstrukturen sowie des Landschaftsbildes in zum Teil hohem Maße gegeben ist.

4.2 Naturräumliche Standortbedingungen

Das Plangebiet ist gemäß LRP ein Bestandteil der naturräumlichen Region Weser-Aller-Flachland und zählt zur Haupteinheit Thedinghäuser Vorgeest sowie zur Landschaftseinheit Delmenhorster Talsandplatte. Es liegt in einer der Geesthochfläche vorgelagerten Talsandebene am nordwestlichen Stadtrand von Delmenhorst. Das Schmelzwassersandgebiet ist von Streusiedlungen durchzogen.

Das Plangebiet ist durch weichselzeitliche Fließerden über elsterzeitlichen Lauenburger Ton gekennzeichnet. Es sind frische, stellenweise trockene oder feuchte grundwasserbeeinflusste Sandböden aus denen Gley-Podsole bzw. in höheren Lagen Podsole und in tieferen Lagen Gleye entstanden sind. Die Geländehöhen liegen etwa zwischen 5,5 m und 7,0 m ü. NN.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet beträgt im langjährigen Mittel weniger als 100 mm/Jahr. Es besteht eine geringe Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen.

Die potentiell natürliche Vegetation besteht aus Buchen-Traubeneichenwald im Übergang zum Stieleichen-Birkenwald (vgl. Landschaftsprogramm Niedersachsen 1978, Karte der pot. nat. Vegetation 1 : 500.000).

4.3 Biototypen

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Mai 2000 eine Bestandsaufnahme im Bereich des Plangebietes durchgeführt.

Auf Grund der stark anthropogen geprägten Nutzungsstruktur des Plangebietes und seiner Umgebung sowie des eindeutig abgrenzbaren Wirkungsbereiches der Eingriffe wurden keine detaillierten vegetationskundlichen und faunistischen Erhebungen für erforderlich gehalten. Es wurde eine Ansprache und Bewertung der vorgefundenen Biototypen durchgeführt.

Die Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biototyp) stützt sich auf den "Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen" des Nds. Landesamtes für Ökologie, Stand September 1994.

Die Biotypenkartierung wurde in Hinsicht auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Satzungsbereich beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung des Planungsbereiches mit ein.

Auf Grund der Angaben im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan, die für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im Plangebiet keine wichtigen Bereiche darstellen sowie der durchgeführten Biotypenkartierung, wurden umfangreiche faunistische Bestandserhebungen für nicht erforderlich gehalten. Zumal auch die Gehölzbestände an den Rändern des Plangebietes, in denen i.d.R. Allerweltsarten ihren Lebens- und Nahrungsraum finden, erhalten bleiben.

Im Planungsgebiet bzw. dessen Umgebung treten Biototypen aus folgenden Gruppen auf:

- a) Gebüsche und Kleingehölze
- b) Binnengewässer
- c) Grünland
- d) Grünanlagen der Siedlungsbereiche
- e) Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

Die Lage, Verteilung und Ausdehnung der o. a. Biotypen ist dem Bestandsplan (Karte 1) zu entnehmen.

a) Gebüsche und Kleingehölze

Westlich wird das Plangebiet von einer Strauch-Baum-Hecke (HFM) mit Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Weidenarten (*Salix spec.*), Fichte (*Picea abies*) und Roß-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) begrenzt sowie daran anschließend von einer Baum-Wallhecke (HWB) mit 10 Stieleichen von Stammdurchmessern zwischen 30 und 50 cm.

Ferner befinden sich entlang des Weges in der Plangebietsmitte einzelne Bäume/Baumgruppen (HB) wie Sand-Birke (*Betula pendula*) und Stieleiche sowie Strauch-Baum-Hecken (HFM) mit dominanten Stieleichen.

Weitere Gehölze sind unter Grünanlagen der Siedlungsbereiche aufgeführt.

b) Binnengewässer

Im Plangebiet verlaufen drei Gräben (FGZ), die überwiegend vegetationslos sind, da sie größtenteils von Gehölzen beschattet werden. Der nördliche Graben ist ca. 2 m breit und führte zu den Untersuchungszeitpunkten im Mai 2000 und April 2001 Wasser. Der Graben auf dem Gaststättengrundstück ist nur ca. 50 cm breit und tief, kastenförmig ausgebildet und im Mai 2000 trocken gefallen, im April 2001 dagegen führte er Wasser. Er wies keine Gewässerflora auf. Der schmale und flache Graben entlang des großen Parkplatzes führte kein Wasser und ist eher als Entwässerungsmulde bzw. als Ruderalstreifen mit Brennessel und Giersch zu betrachten.

Potentiell bilden Gräben Saum- und Linienbiotope, in denen Röhrichte, Rieder, Schwimmblattgesellschaften und Unterwasservegetation ein kleinräumiges Mosaik bilden können. Faunistisch gleichen Gräben in der Regel kleinen Teichen, weisen also Arten stehender Gewässer auf. Ein produktives Grabensystem stellt auch für Libellen einen Lebensraum dar. Gräben mit gut entwickelter Vegetation, Dauerwasserkörper und geringem oder fehlendem Fischbesatz dienen vor allem Amphibien als Laichbiotope und Überwinterungsplatz (See- und Grasfrosch).

c) Grünland

Im Planungsgebiet besteht im Süden und in der Plangebietsmitte Grünlandnutzung. Die vorhandenen Grünländer, die vorwiegend als Weide genutzt werden, sind im Süden als mesophiles Grünland im Übergang zu Intensivgrünland (GI-GM) anzusprechen und in der Mitte als mesophiles Grünland (GM). Sie werden überwiegend durch Süßgräser charakterisiert. Die vorkommenden Arten können der Weidelgras-Weißklee-Weide (*Lolio-Cynosuretum*) zugeordnet werden. Auf dem mesophilen Grünland wurden die folgenden Arten festgestellt, wobei Knickfuchsschwanz und Wiesenschaumkraut typische Feuchtzeiger sind:

Knickfuchsschwanz
Weiche Trespe
Wiesen-Schaumkraut
Hornkraut
Sumpf-Schachtelhalm
Wolliges Honiggras
Deutsches Weidelgras
Gemeines Rispengras
Flohknöterich
Gänsefingerkraut
Scharfer Hahnenfuß
Kriechender Hahnenfuß
Kleiner Sauerampfer
Sauerampfer
Krauser Ampfer

Alopecurus geniculatus
Bromus hordeaceus
Cardamine pratensis
Cerastium holosteoides
Equisetum palustre
Holcus lanatus
Lolium perenne
Poa trivialis
Polygonum persicaria
Potentilla anserina
Ranunculus acris
Ranunculus repens
Rumex acetosella
Rumex acetosa
Rumex crispus

Stumpfbblätteriger Ampfer
Löwenzahn
Rotklee
Weißklee

Rumex obtusifolius
Taraxacum officinale
Trifolium pratense
Trifolium repens

Auf der Grünlandfläche im Süden ist auf Grund intensiverer Nutzung die Vegetation artenärmer ausgeprägt (GI). Dort finden sich auch einige Störzeiger wie Mittlerer Wegerich (*Plantago media*) oder Einjähriges Rispengras (*Poa annua*).

Innerhalb des mesophilen Grünlandes im Norden des Flurstücks 117/5 befindet sich eine ca. 1.000 m² große Flutrasenmulde (GNF) mit den vorherrschenden Arten Ufer-Segge (*Carex riparia*) und Schlanke Segge (*Carex acuta*). Bereichsweise ist auch das Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) vorhanden.

Auf Grund der überwiegend intensiven Nutzung ist neben dem eingeschränkten Vorkommen an Pflanzenarten auch nur eine geringe Artenvielfalt an Tieren auf dem Intensivgrünland anzutreffen. Zoologisch haben derart intensiv genutzte Grünlandflächen nur sehr eingeschränkte Bedeutung, da durch die intensive Bewirtschaftung und die daraus resultierende floristische Artenarmut nur wenige euryöke Wirbellosenarten auf diesen Flächen weiter existieren können.

Lediglich der kleineren mesophilen Grünlandfläche und den Randstreifen der Intensiv-Grünländer, die weniger intensiv genutzt werden, kommt insbesondere aus faunistischer Sicht eine höhere Bedeutung zu. Diese Grünlandbereiche stellen erfahrungsgemäß den erweiterten Lebens- und Aufenthaltsraum der in den z. T. angrenzenden Grabenbiotopen lebenden Fauna (Amphibien, Libellen etc.) dar. Diese nutzt diese Grünlandränder z. B. als Jagdrevier.

c) Grünanlagen der Siedlungsbereiche

Das Grundstück der Gaststätte Menkens ist im Norden als Schießstand und Parkanlage gestaltet, wo neben einzelnen Obstbäumen (Birnen, Äpfel), artenarmen Zierrasenflächen (GRA) sowie Wege und Plätze mit wassergebundener Decke (TFW) und Betonpflaster (TFZ) noch Bereiche mit Blumenbeeten (ER) sowie Gehölzflächen mit standortfremden (BZN) und standortgerechten (HE) Bäumen und Sträuchern ausgestattet sind. Es sind u. a. folgende Arten dort anzutreffen: Schwarz-Erle, Roß-Kastanie, Fichte, Sand-Birke, Rhododendron (*Rhododendron spec.*), Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), Tannen (*Abies spec.*), Kiefern (*Pinus spec.*), Korkenzieher-Hasel (*Corylus avellana* ‚Contorta‘), Magnolie (*Magnolia spec.*).

Entlang des Parkplatzes und der Schierbroker Straße befinden sich zwei Gehölzreihen (HE) aus Sand-Birke, Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Schwarz-Erle, Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Roß-Kastanie, Blut-Buche (*Fagus sylvatica purpurea*) und Hasel (*Corylus avellana*). Auf dem Flurstück 117/6 sind zwei alte Einzelbäume (HE) wie Stiel-Eiche und Blut-Buche vorhanden.

Auf den Grundstücken der nördlich und östlich des Planbereichs gelegenen Einfamilienhäuser befinden sich neuzeitliche Ziergärten (PHZ) mit überwiegend standortfremden Gehölzen (BZN).

Wenig gestörte Gehölzbestände aus heimischen Laubholzarten können ähnliche ökologische Funktionen erfüllen wie Heckenstrukturen und Einzelbäume der angrenzenden Agrarlandschaft (z. B. Ansitzwarte für Vögel, Nahrungs- und Brutbiotop).

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes sind die Hausgärten und Flächen mit Scherrasenflächen und Ziergehölzen als wenig bedeutsam einzuschätzen, zumal das weitgehende Fehlen von Spontanvegetation auf eine intensive Nutzung schließen läßt. Naturfern gestaltete, intensiv gepflegte Hausgärten bieten lediglich „Allerweltsarten“ einen Lebensraum. Ruderalbiotope werden i.d.R. auf Grund eines „gesteigerten Ordnungsbewußtseins“ (Blab 1993) nicht geduldet.

d) Verkehrsflächen

Verkehrsflächen (OVS), wie die Schierbroker Straße und die Straße „Auf dem Hohenborn“, begrenzen das Plangebiet im Osten und Norden. Die Straßen sind asphaltiert (TFV) bzw. mit Betonsteinpflaster (TFZ) versiegelt. Der Weg in der Plangebietsmitte ist als Grasweg mit einer sandigen Fahrspur ausgebildet. Die hausnahen Parkplatzflächen sind überwiegend mit Betonsteinpflaster (TFZ) versiegelt, während der große Parkplatz im südlichen Plangebiet als Schotterrasen angelegt wurde, der sich als artenarme lückige Rasendecke (GRA) darstellt.

Die ökologische Bedeutung dieser Biotoptypen ist als insgesamt gering einzuschätzen. Die intensiv genutzten, z. T. komplett versiegelten Verkehrsflächen sind kaum als "Lebensstätten" (Biotope) zu bezeichnen und haben häufig eine biotop-trennende Wirkung.

4.4 Formen der Landnutzung/Umgebung des Plangebietes

Da ein Planungsbereich nicht losgelöst aus seiner Umgebung, also isoliert betrachtet werden kann, sondern vielmehr im gesamten Raumgefüge mit seinen Wechselbeziehungen und -wirkungen zum Umland gesehen werden muß, wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme die nähere Umgebung des Planungsgebietes mit erfaßt.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet von Hoykenkamp. Im Osten und Norden grenzen an das Plangebiet locker bebaute Wohngrundstücke sowie ein Gewerbebetrieb an. Im Westen schließen sich Grünlandflächen mit Hecken- und Wallheckenstrukturen an und im Süden ein Gewerbebetrieb mit großen Gebäudeflächen. Die Gebäude sind mit Betonplatten oder gepflasterten Stellplatzflächen und vereinzelt Gehölzstrukturen umgeben. Diese Bereiche sind intensiven Störungen durch Begehen und Befahren ausgesetzt.

Die kleinflächigen Heckenstrukturen im Westen bilden einen schönen Ortsrand von Hoykenkamp.

4.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch seine Lage am gegenwärtigen, nordwestlichen Stadtgebietsrand von Delmenhorst charakterisiert. Es ist größtenteils unmittelbar von ande-

ren Siedlungsflächen umgeben. Im Norden und Osten schließen Wohnhäuser und Gewerbebetriebe mit überwiegend neuzeitlichen Ziergärten an das Plangebiet und im Süden ein Marmor- und Betonsteinwerk mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen.

Das große Gaststättengebäude sowie Heckenstrukturen und Einzelbäume mit überwiegend alten Laubbäumen prägen das Ortsbild. Weitere schöne raumwirksame Strukturen sind die alten Wallhecken mit großen Eichenüberhängen sowie die Grünlandflächen am westlichen Plangebietsrand.

4.6 Biotopverbund

Ein Biotopverbund zwischen dem Plangebiet und umgebenden Strukturen ist über die linearen Gehölzbestände im und außerhalb des Plangebietes gegeben. Sie werden allerdings in ihrer Funktion als Vernetzungselemente durch intensive gärtnerische Nutzung (schneiden, „sauber halten“ und Laub entfernen) durch die unmittelbar angrenzende verkehrliche Nutzung und die mittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche zurückgedrängt (Beeinträchtigungen durch Befahren und Emissionen).

4.7 Zusammenfassende Bewertung

Die Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aus Sicht der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und des Landschaftsbildes erfolgt in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung" (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94, Landesamt für Ökologie, Hannover).

Die Bewertungsstufen sind:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung

Um eine annähernd objektive Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erreichen, wird eine Modifikation der Bewertungsstufen der „Naturschutzfachlichen Hinweise des NLÖs“ durchgeführt. Für dieses Schutzgut werden zwei weitere Bewertungsstufen in Form von zwei Zwischenwerten eingeführt. Damit soll ausgeschlossen werden, daß z. B. Intensivgrünlandbereiche beim Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ die gleiche Einstufung wie Gewerbe- oder Verkehrsflächen erhalten.

Die Bewertungsstufen sind:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3,5: Bereich mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz

Als zusammenfassende Bewertung lassen sich folgende Aussagen treffen:

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Wertstufe 1: naturnahe und bedingt naturnahe Biotoptypen (Flächen mit naturnahen Elementen)

- Im Plangebiet nicht vorhanden.

Wertstufe 2: bedingt naturferne Biotoptypen (Flächen mit halbnatürlichen Elementen)

- Einzelbäume, Baumreihen, Wallhecken und Hecken die sich aus einheimischen Arten zusammensetzen.
- Mesophile Grünlandflächen mit artenreicher Vegetation

Wertstufe 3: naturferne Biotoptypen (Flächen, die durch ländliche Nutzung oder gärtnerische Pflege geprägt sind)

- Die intensiv genutzten Grünlandflächen.
- Die Grünflächen des besiedelten Bereiches mit standortfremden Gehölzen.

Wertstufe 3,5: technisch-baulich geprägte bzw. genutzte Flächen

- Die Straßenverkehrsflächen und befestigten Plätze (vollständig versiegelte Bereiche).
- Die Siedlungsflächen (überbaute Bereiche).

Schutzgut Boden

Wertstufe 1:

- Böden dieser Wertstufe treten nicht auf.

Wertstufe 2:

- stark überprägter Naturboden; durch frühere Landnutzungsformen veränderter Boden, der durch landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung überprägt ist.

Wertstufe 3:

- Alle versiegelten Flächen und Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Schutzgut Wasser-Grundwasser

Die geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials (1979) gibt für den Planungsraum bei einer geringen Grundwasserneubildungsrate (>100 mm/a) eine geringe Gefährdung des Grundwassers an.

Siedlungsgebiete und unmittelbar angrenzendes Grünland weisen i. d. R. auf Grund der Nutzung und Entwässerung eine beeinflusste Grundwassersituation (Wertstufe 2) auf.

Schutzgut Wasser-Oberflächengewässer

Die im Planungsgebiet anzutreffenden Oberflächengewässer (Gräben) sind auf Grund ihrer Wasserqualität und ihres stark wechselnden Wasserstandes der Wertstufe 2 zuzuordnen, da es sich um nährstoffreiche Gewässer handelt.

Schutzgut Klima/Luft

Aus Sicht des Schutzgutes „Klima/Luft“ ist der Planungsbereich der Wertstufe 2 zuzuordnen. Mit Ausnahme der versiegelten, überbauten Bereiche innerhalb des Plangebiets weisen die verbleibenden „offenen“ Bereiche und Gehölzflächen unter anderem Klimaausgleichs- und Schutzfunktion am Rande des Siedlungsgebietes auf, so daß eine Einstufung in die Wertstufe 2 gerechtfertigt ist.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet stellt einen „allgemeinen Landschaftsbildbereich“ (Wertstufe 2) dar, da die Gehölzbestände mit ihren alten Bäumen auf dem Gaststättengrundstück und entlang des westlichen Plangebietsrandes einen schönen Siedlungsrand bilden.

Das Ortsbild von Hoykenkamp weist mit dem Gaststättengebäude ein markantes Ortsbildelement auf; die naturraumtypische Eigenart ist daher bereichsweise gut ausgeprägt.

4.8 Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Durch die Umsetzung der Satzung mit den geplanten Bauflächen kann es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommen. Die Realisierung der Planung hat die Versiegelung und Überbauung von ca. 0,26 ha zur Folge.

Im Einzelnen ist von folgenden Auswirkungen auszugehen:

- | | |
|--------------------------------|--|
| Arten und Lebensgemeinschaften | <ul style="list-style-type: none">• Zerstörung von Biotopen (landwirtschaftl. Nutzfläche und Garten besitzen eine potentielle Bedeutung als Lebensraum).• Vernichtung von Vegetation.• Verdrängung von Tierarten.• Einschränkung des Habitatwertes von angrenzenden Flächen für die Tierwelt durch anthropogene Störungen. |
| Boden / Wasser | <ul style="list-style-type: none">• Zerstörung der natürlichen Leistungsfähigkeit von Bodenflächen durch Überbauung / Versiegelung.• Verlust vielfältiger Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt (u. a. Speicherraum für Niederschlagswasser, wirkungsvolles Filter- und Puffersystem).• Unterbindung der Austauschprozesse zwischen Boden und Luft; es findet keine Versickerung und kein Luftaustausch statt.• Unterbindung der Grundwasserneubildung. |

Klima / Luft

- Kleinräumige "Verstädterung" des Geländeklimas durch weitere Überbauung / Versiegelung. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert.
- Verminderung des Luftaustausches zwischen offener Landschaft und Bebauung aufgrund von Arrondierung.

Landschaftsbild

- visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung; Reduzierung eines offenen Geestbereiches.
- Überformung des gewachsenen Ortsrandes.

4.9 Landschaftspflegerische Maßnahmen

4.9.1 Grundsätze

Gemäß § 8 BNatSchG orientieren sich die landschaftspflegerischen Maßnahmen an folgenden Prioritäten:

- Vermeidung / Minimierung
- Ausgleich
- Ersatz

Das Schwergewicht soll dabei grundsätzlich (nach Prüfung der Möglichkeiten zur Vermeidung) in der Minimierung von Eingriffen liegen, da Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angesichts der Komplexität des Naturhaushaltes meist nur eine im Sinne des Naturschutzes unbefriedigende Kompensation des Eingriffes erlauben. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, wobei ein räumlicher funktionaler Bezug zu Ort und Art des Eingriffes gewährleistet sein muß. Erst wenn Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Kompensation des Eingriffes führen, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich, die die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherstellen.

4.9.2 Eingriffsregelung/-bilanzierung

Über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ist bereits in der Satzung bei Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zu entscheiden (nicht erst im Baugenehmigungsverfahren). Über die Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in der Satzung eine abschließende Regelung getroffen.

Die Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf Natur und Landschaft sind unter Kap. 4.8 beschrieben.

Im folgenden werden Maßnahmen festgelegt, die die Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung der Satzung Nr. 25 "Hoykenkamp" verbunden sind, kompensieren sollen.

Erläuterungen zur Eingriffsbilanzierung

Mit der Satzung Nr. 25 werden im südlichen Bereich intensiv genutzte Grünlandflächen und im Norden Grünflächen, die von Zierrasen dominiert werden, überplant. Aufgrund des überwiegend geringen floristischen und faunistischen Potentials werden die o. g. Biotoptypen / Nutzungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als wertarm eingestuft.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges, insbesondere der maximalen Versiegelung von Flächen wird wie folgt vorgenommen:

Überbaubare Fläche (4.320 m^2) x maximal zulässiger Versiegelung ($\text{GRZ} = 0,6$) ($4.320 \times 0,6$) ergibt eine maximale Neuversiegelung im Plangebiet von ca. **2.590 m^2** .

Zum Ausgleich dieser Neuversiegelung sind im Plangebiet die Neuanlage einer Wallhecke sowie die Aufwertung einer vorhandenen Wallhecke (durch Unterpflanzung) auf einer Fläche von **2.840 m^2** vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen, in der genannten Größenordnung, können die im Plangebiet zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

Es stehen somit einer maximalen Neuversiegelung von ca. 0,26 ha die Herrichtung bzw. Optimierung von insgesamt 0,28 ha Grünland/Grünflächen (im Plangebiet) zu höherwertigeren Bereichen im Sinne des Arten- und Biotopschutzes sowie der abiotischen Faktoren Boden, Wasser und Klima/Luft gegenüber.

Die mit der Realisierung der Satzung verbundenen Beeinträchtigungen können unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen über Vermeidungs-, Minimierungs- und durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen vorliegen. Es sind **keine weiteren Kompensationsflächen** bereitzustellen.

4.10 Planungskonzept

Wertvolle, erhaltenswerte Biotopstrukturen, wie z. B. die alten Wallheckenbestände im westlichen Plangebiet, werden in der Satzung Nr. 25 aufgenommen und durch entsprechende Maßnahmen erhalten.

Zudem erfordern die geplanten neuen Baugebiete und die damit verbundenen Eingriffe in das Ortsbild von Hoykenkamp besondere grünplanerische Maßnahmen mit einem Wallheckenschutzstreifen, um die vorhandene Wallhecke zu schützen und wieder einen für die Geest typischen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft zu schaffen.

Die Flächenversiegelung sollte bei der Realisierung der Satzung so gering wie möglich gehalten werden. Bei der Anlage von Parkplätzen und sonstigen Bereichen, die befahrbar gestaltet werden müssen und auf denen kein erheblicher Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sollten möglichst durchlässige Materialien benutzt werden.

Aussagen zur Oberflächenentwässerung finden sich in Kapitel 1.4

4.10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung gemäß § 8 BNatSchG wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- die Eingriffe erfolgen überwiegend auf für Arten und Lebensgemeinschaften wertarmen Bereichen (Intensiv-Grünland, Scherrasen);
- wertvolle Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften wie alte heimische Bäume bleiben erhalten;
- die Befestigung von Zufahrten usw. soll möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen) erfolgen;
- es werden Flächen zur ungestörten Grundwasserneubildung (Wallheckenschutzstreifen) angelegt (Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser);
- die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes mit Gehölzen trägt zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Kleinklimas sowie des Landschafts-/Ortsbildes bei;
- die Aufwertung wertarmer Biotopstrukturen durch die Realisierung von Gestaltungsmaßnahmen;
- eine zügige Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung bzw. Wiederherstellung ökologischer Funktionszusammenhänge.

4.10.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Für die mit der Realisierung der Satzung Nr. 25 verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist folgende Ausgleichsmaßnahme durchzuführen:

Anlage eines ca. 10 m breiten Schutzstreifens entlang der vorhandenen und der neu anzulegenden Wallhecke. Aufwertung der vorhandenen Wallhecke durch Unterpflanzungen mit standorttypischen Laubgehölzen und Neuanlage einer Wallhecke mit folgenden Maßen: Wallfußbreite = 2,50 m, Wallhöhe = 1,20 m, Wallkrone = 1,00 m. Der Wall ist mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Zur Kompensation der mit der Realisierung der Satzung verbundenen Beeinträchtigungen und zur Schaffung einer landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Gebäude sind die Entwicklung von Gehölzunterpflanzungen in Form von Strauch-Baumhecken und die Anlage einer Wallhecke in einer Größenordnung von insgesamt ca. 0,28 ha vorgesehen. Die Gehölzpflanzungen sind als "lebendiges", abwechslungsreiches Gehölzbiotop anzulegen, d. h., die Pflanzungen sind so zu gestalten, daß sich eine artenreiche "Waldrandsituation" mit vielfältigen Saumstrukturen einstellt. Nähere Angaben zu den Gehölzartenzusammensetzungen und zur Qualität der Gehölze finden sich in Kap. 4.11.

Zur Sicherung, Sanierung und Pflege der Wallhecke sind als Kompensation für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes folgende Maßnahmen durchzuführen (Art und Umfang der Maßnahmen sind je nach Erforderlichkeit festzulegen):

- Das Wiederaufsetzen teilweise abgetragener Wallbereiche. Die Höhe des Walls sollte der intakten Wallheckenstruktur vor Ort angepaßt werden.
- Das Bepflanzen mit standortgerechten Laubgehölzen.
- Pflegemaßnahmen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März durchzuführen.

Wallhecken sind nach § 33 (1) NNatG geschützt und zu sichern. Die Naturschutzbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 33 Abs. 1 NNatG zulassen, wenn dies mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar oder im überwiegenden öffentlichen Interesse geboten ist.

Abgesehen von der hohen Bedeutung für Fauna und Flora und dem Naturhaushalt im Allgemeinen, muß auf die besondere landschafts- und auch ortsbildprägende Funktion von Wallhecken hingewiesen werden.

Durch die geplanten Anpflanzungen werden ferner eine Verbesserung der Bodeneigenschaften und eine ungestörte Sickerfläche für Niederschlagswasser mit Filterwirkung geschaffen, Beeinträchtigungen des Kleinklimas vermieden sowie die Bauflächen in die Landschaft eingebunden.

4.11 Pflanzungen; Angaben zur Gehölzartenwahl

Grundsätzlich wird bei der Auswahl der Gehölze in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auf standortgerechte Arten zurückgegriffen.

• Anpflanzen von Laubgehölzen

Folgende Qualität ist bei den Bäumen vorzusehen:

- Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm.

Bei den Sträuchern ist die Qualität

- Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 100 - 125 cm

zu verwenden. Für die Anlage und Ergänzung der Baum-Strauchhecken werden folgende Gehölzarten mit einem Pflanzabstand von 1 - 1,5 m in der Reihe und untereinander von 1,5 m empfohlen:

Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sandbirke	Betula pendula

Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehdorn	Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Ohrweide	Salix aurita
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Eine Ergänzung dieser Artenliste um heimische Laubholzarten wie Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) usw. ist denkbar.

Hinweis:

Um eine möglichst schnelle Eingrünung und Einbindung des Baugebietes zu erreichen, sind unter anderem schnellwüchsige Pioniergehölzarten wie z. B. die Sandbirke und Holunder im Rahmen der Abpflanzungen vorgesehen. Diese Gehölze sind nach Erfüllung ihrer Funktion (schnelle Eingrünung) je nach Erfordernis, im Zuge eines Pflegeeingriffes zu entfernen, um anderen wertvolleren Gehölzen wie z. B. der Eiche ausreichend Entwicklungsraum zu geben.

Der genaue Aufbau der Pflanzungen ist im Rahmen von Ausführungsplanungen in einem Bepflanzungsplan unter der Prämisse „struktur- und formenreiche, visuell-ästhetisch lebendige Gehölzstrukturen zu schaffen“, festzulegen.

4.12 Unterhaltung, Pflege


Die Unterhaltung der Ausgleichsflächen ist in einer extensiven Art und Weise vorzunehmen. Der Krautbewuchs ist etwa alle ein bis zwei Jahre zu mähen, um eine optimale Entwicklung der Gehölze zu gewährleisten.

5 VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 16.02.2000 die Aufstellung der Satzung Nr. 25 Hoykenkamp beschlossen.
2. Zum Entwurf der Satzung Nr. 25 Hoykenkamp hat in der Zeit vom 06.07.2001 bis zum 07.08.2001 eine Beteiligung der Betroffenen und der berührten Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Änderungen wurden am Entwurf nicht vorgenommen.
3. Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 26.09.2001 aufgrund der §§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und 40 NGO die Satzung Nr. 25 Hoykenkamp beschlossen.

Ganderkesee, den 08.10.2001




(Der Bürgermeister)

Anlagen

Planzeichnung

Biotoptypen und Nutzungen

Schalltechnisches Gutachten (21.06.2001)

Satzung 26-06-01/08.10.2001/MR/4