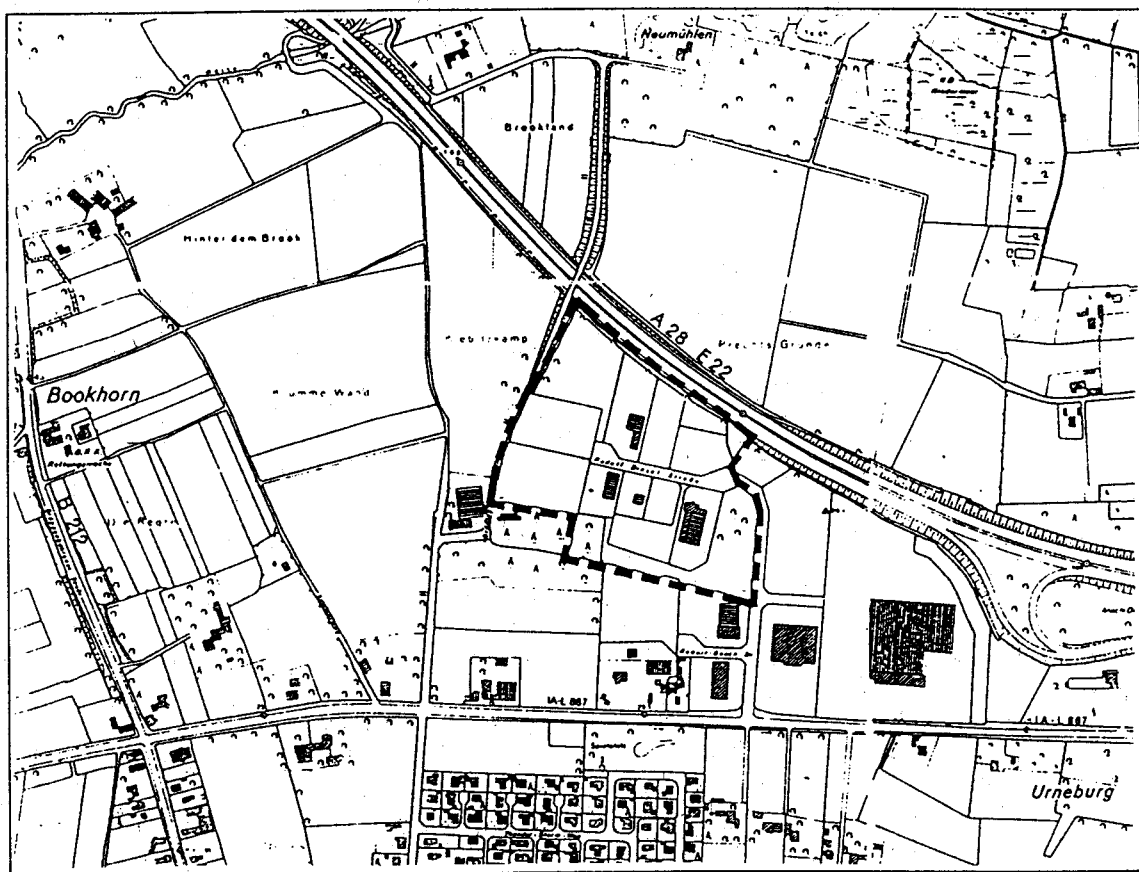


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 109A - Bookhorn

BEGRÜNDUNG

ORIGINAL



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.2	Flächennutzungsplanung	6
3.3	Bebauungsplanung	6
3.4	Sonstige Planungen	7
4	Bauliche Nutzung	8
4.1	Bestand	8
4.2	Planung	8
5	Immissionen	11
5.1	Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen	11
5.2	Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen	12
6	Natur und Landschaft	14
6.1	Bestand	14
6.2	Landschaftsplanung	15
6.3	Eingriff und Bewertung	17
6.4	Kompensation	19
7	Verkehr	21
7.1	Bestand	21
7.2	Planung	21
8	Infrastruktur	21
8.1	Bestand	21
8.2	Planung	22
9	Altlasten	22
10	Kosten	22
11	Flächenbilanz	22
12	Hinweise	23
13	Verfahrensvermerke	23

Anhang:

- Pflanzliste und Pflanzempfehlungen
- Karte: Flurstück 476/149 und 500/149 der Flur 46, Gemarkung Ganderkesee (Bestand)
- K. Taux (1995): Vegetationskarte
- Karte: Flurstück 476/149 und 500/149 der Flur 46, Gemarkung Ganderkesee (Planung)
- Planzeichenerklärung und Bilanzierung zu dieser Karte
- Karte: Flurstück 105/6 der Flur 6, Gemarkung Ganderkesee
- Geltungsbereiche der Bebauungspläne 109A und 109B
- Übersicht schalltechnische Berechnungen
- Schalltechnische Berechnungen Straßenlärm; Gewerbelärm (Bestand; Bestand und Neu)
- Anlage 3 des Immissionsschutzgutachtens der Landwirtschaftskammer Weser-Ems
- Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 109
- Verkleinerung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109

Bearbeitungsstand: 2. März 1999

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Am 27.2.1991 wurde der Bebauungsplan Nr. 109 - Bookhorn vom Rat der Gemeinde Ganderkesee als Satzung beschlossen, im Jahr 1992 wurde er rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan Nr. 109 umfaßt ein Gebiet zwischen der Autobahn 28 und der Landesstraße 887 westlich des Schützenplatzes Urneburg.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1992 beinhaltete eine Veränderung der geplanten Verkehrserschließung im Ostteil und entsprechend eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine ursprünglich vorgesehene Planstraße wurde nicht gebaut, da ein Großteil der Fläche östlich der heutigen Rudolf-Diesel-Straße von einem einzelnen Unternehmen genutzt wurde.

Mit der 2. Änderung vom 19.1.1993 wurde die textliche Festsetzung über die zulässigen Schallemissionen im Industriegebiet durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel im gesamten Plangeltungsbereich konkretisiert und differenziert.

Die Gemeinde Ganderkesee ist auch weiterhin bestrebt, Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109A anzusiedeln, aber auch den bestehenden Betrieben ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Die gegenüber der Gemeinde Ganderkesee zum Ausdruck gebrachten Erweiterungsabsichten verschiedener, im Gebiet ansässiger Betriebe bieten Anlaß, den Bebauungsplan Nr. 109 grundlegend zu überarbeiten und dabei vor allem nähere Festsetzungen über die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels zu treffen. Diese Festsetzungen werden in absehbarer Zeit im Bebauungsplan Nr. 109B konkretisiert.

Da das Plangebiet um eine angrenzende Fläche erweitert werden sollen, wird das Verfahren in Form einer Neuaufstellung durchgeführt. Der neue Bebauungsplan Nr. 109A - Bookhorn überdeckt dabei Teile des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109 - Bookhorn, er ersetzt für diese Flächen den Ursprungsplan mit dem Zeitpunkt seines Inkrafttretens. (siehe Anhang)

2 LAGE

Das Planungsgebiet wird nach Norden begrenzt durch die BAB 28, nach Süden durch die Landesstraße 887 (Oldenburger Straße), nach Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Brüniger Weg und nach Osten - neben weiteren gewerblichen Flächen - durch die Autobahnauffahrt Ganderkesee West bzw. durch den Urneburger Schützenplatz.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung und der Übersichtskarte auf dem Titelblattes zu entnehmen.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im folgenden werden die auf die Gemeinde Ganderkesee bezogenen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1996 (RROP 1996) des Landkreises Oldenburg dargestellt, soweit sie im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung von Bedeutung sind. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg wurde vom Kreistag des Landkreises Oldenburg am 25.6.1996 als Satzung beschlossen und am 6.5.1997 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt.

Nachfolgende zeichnerische Darstellungen werden für Ganderkesee und das Planungsgebiet getroffen (Die Nummern in Klammern beziehen sich auf die jeweiligen Kapitel des RROP 1996):

- Darstellung Ganderkesees als Grundzentrum (RROP 1996, 1.6.02)
- Ganderkesee als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (RROP 1996, D 1.6.03)
- Ganderkesee als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (RROP 1996, D 1.6.04)
- Ganderkesee als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (RROP 1996, D 1.5, 3.8)
- Ganderkesee mit Bahnhof mit Funktion für den ÖPNV und für übrige Verkehre (RROP 1996, 3.6.1, 3.6.2)
- Darstellung der Bahnlinie südöstlich des Planungsgebietes als sonstige Eisenbahnstrecke (RROP 1996, 3.6.2)
- Darstellung der Autobahn und der Anschlußstelle Ganderkesee - West (RROP 1996, 3.6.3)
- Darstellung des Planungsgebietes entsprechend der topographischen Kartengrundlage als weiße Fläche, also als Siedlungsfläche

Im folgenden werden die für die vorliegende Planung relevanten Textpassagen des RROP zitiert:

„Der Landkreis Oldenburg gehört zur Region Bremen-Bremerhaven-Oldenburg der Gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen und gehört zudem der Strukturkonferenz Land Oldenburg an.

Ziel einer regional abgestimmten Strukturpolitik des Landkreises Oldenburg ist eine Kooperation mit allen Kommunen bzw. staatlichen Nachbarn insbesondere in Fragen der Infrastrukturpolitik und des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen bei gleichzeitiger notwendiger Nutzung der Ressourcen.“ (RROP 1996, S. 4)

„Aufgrund der abschließenden Festlegung im Landesraumordnungsprogramm gehören die Gemeinden Hatten, Hude und Wardenburg zum Ordnungsraum Oldenburg und die Gemeinde Ganderkesee zum Ordnungsraum Bremen (Anlage zu C 1.4 03 LROP).“ (RROP 1996, S.7)

Die Gemeinden des Landkreises Oldenburg innerhalb des Ordnungsraumes sind so weiterzuentwickeln, daß sie auch künftig ihre Entlastungsfunktionen für die benachbarten Oberzentren Oldenburg und Bremen als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren erfüllen können (C 1.4 01 LROP).“ (RROP 1996, S. 7)

„Gewerbliche Bauflächen sind auf die zentralen Orte bzw. die vorhandenen Hauptverkehrsachsen auszurichten.“ (RROP 1996, S. 8)

„In einem so strukturschwachen Bereich wie dem Landkreis Oldenburg ist die Schaffung von Arbeitsplätzen ein Schwerpunkt regionaler Infrastrukturpolitik. Nur dadurch können langfristig die vorhandene Infrastruktur gesichert und ausgebaut und umweltbelastende Berufsverkehre abgebaut werden. Neue gewerbliche Bauflächen sollten schwerpunktartig grundsätzlich den zentralen Orten zugeordnet werden oder aber - soweit dies aus Gründen des Immissions-schutzes erforderlich erscheint oder berechtigten Forderungen der gewerblichen Wirtschaft Rechnung trägt - auf das Netz der Hauptverkehrsachsen ausgerichtet werden. Hierbei kommt den gewerblichen Standorten an den Bundesautobahnen und Haupteisenbahnstrecken wegen ihrer zusätzlichen Funktion als Standort regionaler Güterverkehrszentren besondere Bedeutung zu (3.6.3 04).“ (RROP 1996, S. 10-11)

„Als Grundzentren werden festgelegt in der Gemeinde Ganderkesee: Bookholzberg, Ganderkesee, Heide/Schierbrok“. (RROP 1996, S. 11)

„Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten haben die Grundzentren [...] Ganderkesee, Bookholzberg [...]“ (RROP 1996, S. 12)

„Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßprojekten sind an der jeweiligen zentralörtlichen Funktion auszurichten (C 1.6.04 LROP).“ (RROP 1996, S.12)

„Die Festlegung der Grundzentren erfolgte aufgrund einer kritischen Beobachtung und Auswertung der Entwicklung der einzelnen zentralen Orte, der tatsächlichen Funktionen und der politischen Willensbildung in den einzelnen Gemeinden. Berücksichtigt wurde insbesondere die Forderung des Nds. Innenministeriums, daß Grundzentren grundsätzlich mindestens einen Verflechtungsbereich von etwa 5.000 Einwohnern haben sollten. [...] Im einzelnen ergeben sich für die Grundzentren folgende Verflechtungsbereiche: [...]

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| • Bookholzberg, Gemeinde Ganderkesee | 8.000 Einwohner |
| • Ganderkesee, Gemeinde Ganderkesee | 13.500 Einwohner |
| • Heide, Gemeinde Ganderkesee | 7.500 Einwohner“ |

[...] Die zentralen Orte Ganderkesee, Heide/Schiebrok [...] sind die traditionellen Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. [...] Neben diesen Standorten, an denen schwerpunktartig Arbeitsstätten gesichert und entwickelt werden sollen, sind auch an anderen geeigneten Standorten insbesondere in den zentralen Orten bzw. in unmittelbarer Nähe der Hauptverkehrsachsen geeignete Standorte für die Schaffung von Arbeitsstätten durch Bauleitplanung auszuweisen, um den gravierenden Pendlerbewegungen insbesondere in Richtung der benachbarten Oberzentren entgegenzuwirken und die Erwerbssituation zu verbessern und damit den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu unterstützen.“ (RROP 1996, S. 13-14)

„Bei allen Planungen und Maßnahmen ist die Inanspruchnahme von Flächen auf das für die Zukunft prognostizierte notwendige Maß zu beschränken. Auswirkungen von Nutzungen auf die benachbarten Landschaftsbereiche sind möglichst weitgehend auszuschließen.“ (RROP 1996, S. 27)

„Die Flächenversiegelung, insbesondere durch Wohnen, Industrie und Gewerbe, durch Verkehrsflächen und andere Infrastruktureinrichtungen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu minimieren (C 2.205 LROP). (RROP 1996, S. 39)

„Die Planung und Errichtung von lärm erzeugenden Anlagen und Infrastruktureinrichtungen ist so zu gestalten, daß unverhältnismäßige Beeinträchtigungen von Wohngebieten und anderen lärmempfindlichen Nutzungen vermieden werden.“ (RROP 1996, S. 48)

„Durch vorausschauende Planungen ist eine räumlich ausgewogene wirtschaftliche Entwicklung zu fördern und gleichzeitig den Belangen von Natur und Umwelt gerecht zu werden.“ (RROP 1996, S. 53)

„Der Landkreis Oldenburg hat in den letzten Jahren einen erheblichen Bevölkerungszuwachs erfahren. Ziel der Entwicklungen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft ist es, neue Arbeitsplätze zu schaffen und die bestehenden Arbeitsplätze zu sichern und somit das Verhältnis zwischen Berufseinpendlern und Berufsauspendlern zu verbessern.“ (RROP 1996, S. 54)

„Aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung des Landkreises im Dreieck von drei Bundesautobahnen und überregionalen Bahnlinien sind neue Wirtschaftsstandorte zukünftig hauptsächlich im Bereich von Autobahnabfahrten und lagegünstiger Bahnhöfe zu schaffen. Hierdurch wird eine gute Erreichbarkeit der Betriebe gewährleistet und die dörflichen Strukturen werden nicht gestört.“ (RROP 1996, S. 54)

„Der Ansiedlung von kleinen und mittleren Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft ist Vorrang gegenüber Großunternehmen einzuräumen. Auf einen ausgeglichenen Branchenmix ist Rücksicht zu nehmen.“ (RROP 1996, S. 54)

„Der Landkreis Oldenburg ist mit 16,8% Waldanteil unterdurchschnittlich bewaldet. Nichtsdestoweniger kommt dem Wald als wichtiges raumbedeutsames Landschaftselement eine besondere Bedeutung zu. Auf seine Erhaltung, Pflege und Entwicklung und auf die Vergrößerung der Waldfläche ist daher bei allen Planungen und Maßnahmen mit Nachdruck hinzuwirken. [...] Aufgrund der geringen Bewaldung des Landkreises sind alle Möglichkeiten zur Vergrößerung der Waldfläche zu nutzen. Dies gilt vordringlich für die extrem waldarmen Gemeinde Wardenburg und Ganderkesee [...]“ (RROP 1996, S. 81)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Aussagen des RROP in keinem wesentlichen Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen. Insbesondere die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten soll mit dieser Planung unterstützt werden.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 überwiegend die Darstellung als Gewerbe- und Industriegebiet. Der nördliche flächenmäßig überwiegende Teil ist als Industriegebiet mit der Einschränkung E3 dargestellt (GI E3), der südliche Teil als Gewerbegebiet mit der Einschränkung E1 (GE E1). Dabei bedeutet

- E1: Nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die nicht wesentlich störend sind.
- E3: Nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind.

Als Höchstgrenze ist eine Geschoßflächenzahl von 1,6 und eine Baumassenzahl von 5,0 dargestellt. Die landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen sind entsprechend ihrer Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft und als Flächen für Wald dargestellt.

3.3 Bebauungsplanung

Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 109 in seiner zur Zeit rechtsverbindlichen Fassung sieht ein Gewerbegebiet vor, das verschiedenen, von Norden nach Süden hin zunehmenden Einschränkungen in der Nutzungsart -genauer: im zulässigen Störungsgrad - unterworfen ist. So sind im nördlichen Teil des Planungsgebietes nur Betriebe zulässig, deren

Emissionen nicht erheblich belästigend sind. Der Störungsgrad entspricht also dem eines Gewerbegebietes.

Im Süden und Osten des Gebietes sind nur Betriebe zulässig, die nicht wesentlich störend sind. Der Störungsgrad entspricht also dem eines Mischgebietes. Diese Gliederung ist aus der oben angesprochenen Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Eine kleinere Teilfläche am Ende der Rudolf-Diesel-Straße ist für Lagerplätze und -häuser vorbehalten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt überall bei 0,6, im Nordteil ist eine Baumassenzahl von 5,0 und im Südteil eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 18 m. Im Nordteil ist die offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge, im Südteil nur die offene Bauweise festgesetzt.

Die Erschließung des gesamten Planungsgebietes erfolgt über die Rudolf-Diesel-Straße. Weitere Zufahrten zur L 887 werden durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Außerdem sind an den Rändern des Planungsgebietes und entlang der Erschließungsstraßen größere Flächen für Anpflanzungen vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 109 wurde zweimal geändert. Die Änderungen wurden einleitend im Kapitel „Anlaß und allgemeine Zielsetzung“ bereits beschrieben.

Unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzende Bebauungspläne existieren nicht. Der Bebauungsplan Nr. 101 liegt südwestlich in einiger Entfernung vom Planungsgebiet. Seine Festsetzungen sind für die vorliegende Planung ohne Relevanz.

3.4 Sonstige Planungen

Der Landschaftsplan und der Landschaftsrahmenplan wurden im Hinblick auf die vorliegende Planung ausgewertet. Die Ergebnisse sind im Kapitel Natur und Landschaft wiedergegeben und zusammengefaßt.

ÖPNV-orientiertes Siedlungsstrukturkonzept

Im ÖPNV-orientierten Siedlungsstrukturkonzept der Gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen (2/96) wird der Ort Ganderkesee als Standort für verstärkte Siedlungsentwicklung abseits der Hauptsiedlungsachsen empfohlen. Der konkrete Standort sollte hierbei jeweils in einem Radius von 1 km um Bahnhöfe und in einem Einzugsbereich von 600 m um Buslinien liegen. Der Bahnhof in Ganderkesee ist in der Karte dargestellt, das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines 1,25 - 1,5 km von diesem Bahnhof. Die Bushaltestellen an der Oldenburger Straße sind in diesem Konzept nicht dargestellt.

Die unter diese Kategorie fallenden Siedlungsstandorte sind innerhalb des Siedlungsstrukturkonzeptes in suburbanen Räumen für eine alternative Schwerpunktbildung der zukünftigen Siedlungstätigkeit vorgesehen. „Alternativ“ meint, daß sich diese Orte, obwohl sie innerhalb der suburbanen Räume nicht auf der Hauptachse liegen, durch ihre Nähe zu den Oberzentren, ihre Lage auf einer Schnellbuslinie und ihre interne Siedlungsstruktur als eigenständige und leistungsstarke Zentren der Siedlungsentwicklung empfehlen.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des raumstrukturellen Leitbildes der dezentralen Konzentration, innerhalb dessen eine dezentralere Raumstruktur mit der Ausbildung eigenständiger Zentren gegenüber einem Zusammenwachsen ungenügend strukturierter Siedlungseinheiten in der Nachbarschaft von Oberzentren zu bevorzugen ist. (ÖPNVoS 1996, S. 30 - 31)

4 BAULICHE NUTZUNG

4.1 Bestand

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109 sind mittlerweile, mit Ausnahme weniger Grundstücke, bebaut und gewerblich genutzt.

Westlich der Rudolf-Diesel-Straße befinden sich in einem eingeschränkten Industriegebiet ein Betrieb, der Werbeartikel (Display-Design, Deko-Floristik) herstellt und vertreibt, ein Steinmetz, der auch mit Natursteinen und Grabgedenkesteinen handelt und ein Heizungsbaubetrieb. Ein Baugrundstück in zweiter Reihe (Flurstück Nr. 93/8) war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Juni 1997) noch unbebaut.

Die Flächen nördlich der Rudolf-Diesel-Straße werden von zwei Speditionen, einem Natursteinhandel, einem Schaustellerbetrieb, und einer Bürogemeinschaft mit einer Immobilienfirma, einem Betrieb für Ladenbau und einem Betrieb für Alarmanlagen genutzt. Auch diese Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 109 als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen.

Festgesetzt sind im Bebauungsplan Nr. 109 für diese beiden Industriegebietsflächen (GI(E3)) jeweils eine abweichende Bauweise, nach der Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden können, eine maximale Höhe von 18 m, eine GRZ von 0,6 und eine BMZ von 5,0. All diese Gebäude haben die Festsetzungen, die der Bebauungsplan ermöglicht, noch nicht vollkommen ausgeschöpft, Entwicklungsmöglichkeiten sind durchaus noch vorhanden. So wurden die Gebäude ausnahmslos in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet, die maximale Höhe von 18 m wird in keinem Falle auch nur annähernd erreicht. Damit wurde auch die zulässige Baumassenzahl nicht vollständig ausgeschöpft. Die Gebäude sind zum Teil in anspruchsvoller und repräsentativer Architektur gebaut worden und werden durch zweckmäßige Hallen und Lagergebäude ergänzt. An die Grenzen seiner baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ist der Werbeartikel-Betrieb gestoßen. Auch wenn bei einer bebauten Fläche von ca. 2.200m² auf dem ca. 5.300m² großen Grundstück rein rechnerisch noch Gestaltungsmöglichkeiten bleiben, so sind diese aufgrund der benötigten Zufahrtswege stark eingeschränkt.

Die Rudolf-Diesel-Straße mündet in einen Wendehammer, durch den zwei weitere, bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstücke 97/4 und 533/92) erschlossen werden könnten. Diese Flächen waren bisher nicht Teil des Geltungsbereiches, werden jetzt aber mit in die Planung einbezogen.

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 109 gliedert eine Grünfläche das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet in einen West- und Ostteil.

4.2 Planung

Art und Maß der Nutzung

• Industriegebiet GI (E3) mit Nutzungsbeschränkungen

Die nördlichen Teilgebiete (in der Erstfassung des Bebauungsplanes Nr. 109 als Nr. 3a und 3b bezeichnet) werden auch im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 109A weiterhin als Industriegebiet GI (E3) festgesetzt, wobei nur Betriebe zulässig sind, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² tags und von 50 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten.

Am westlichen Rand des Flurstückes 93/5 (im Bebauungsplan Nr. 109 ehemals als Teilgebiet Nr. 3a bezeichnet) war ein 10 breiter Streifen an der westlichen Grenze mit der Einschränkung einzuhalten, daß nur Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig sind, um einen ausreichenden

Abstand zum Landwirtschaftsbetrieb einzuhalten. Aufgrund der Erweiterung des Planungsgebietes kann auf diese Festsetzung nun verzichtet werden.

Die Festsetzung als Industriegebiet entspricht der von der Gemeinde beabsichtigten Nutzungsstruktur und läßt den Spielraum für eine breite Palette von Betriebsansiedlungen zu.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,2 und einer BMZ von 5,0 hat sich bewährt und entspricht den heutigen und zukünftigen Ansprüchen an Gewerbe- und Industriegebiete. Eine übermäßige Versiegelung wird so vermieden. Die Bauweise wird nun als abweichend (a) festgesetzt, um den Betrieben ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Danach sind bei offener Bauweise Gebäude ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig. Auf die oben genannten Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung, die im wesentlichen mit denen der Industriegebiete übereinstimmen, sei an dieser Stelle verwiesen.

• **Westliche Erweiterungsfläche GE**

Die Erweiterungsfläche GE auf den Flurstücken 97/4 und 533/92 arrondiert das Plangungsgebiet in Richtung Westen. Hier wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 db(A)/m² tags und von 50 db(A)/m² nachts festgesetzt. Aus Gründen des Lärmschutzes ist für die Erweiterungsfläche festgesetzt, daß Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zugelassen werden können, wenn Sie im Zusammenhang mit dem Betrieb zu sehen und dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz sind dabei vorzunehmen. Bei der Grundrißgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen des Lärmpegelbereichs V der DIN 4109 entsprechen.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß einerseits ein möglichst großer gestalterischer Spielraum für eine flexible Grundstücksnutzung verbleibt, andererseits aber eine ausreichende und geordnete Durchgrünung des Baugebietes sowie ein Mindestabstand zum Wald sichergestellt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit Ausnahme der maximal zulässigen Höhe den bereits beschriebenen Maßen. Die Höhe wird auf 15 m reduziert, um den Übergang zur freien Landschaft schonend herzustellen. Ein 10 m breiter Pflanzstreifen ist dieser Fläche vorgelagert und wird langfristig das Gewerbegebiet in Richtung Westen eingrünen. Damit ist ein abrundender Abschluß des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 109A - Bookhorn gegeben.

• **Sonstige Festsetzungen**

Um eine einheitliche Bezugsgröße für die Gebäudehöhen zu haben, wurden Bezugspunkte festgesetzt. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Sollten mehrere Zufahrten vorhanden sein, so ist die Hauptgrundstückszufahrt zu wählen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes.

Maximal dürfen pro Baugrundstück nur 2 Zufahrten mit jeweils max. 6 m Breite angelegt werden. In Ausnahmefällen ist die Anlage einer 3. Zufahrt zulässig. Damit ist eine gewisse Flexibilität gewährleistet, die es ermöglichen soll, beispielsweise die Pflanzflächen zu durchbrechen und auf die konkrete Festlegung einer Zufahrt im Bebauungsplan zu verzichten.

Weiterhin wurde im Bebauungsplan Nr. 109 die Unzulässigkeit von Tankstellen festgesetzt. Auch diese Festsetzung wird beim vorliegenden Bebauungsplan Nr. 109A beibehalten. Tankstellen beeinträchtigen als Betriebsart zum einen die ökologisch sensible Vernetzung von Grünbereichen, zum anderen soll mit dieser Festsetzung der Standort bisheriger Tankstellen in bebauten Ortslagen gesichert werden.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist das Sammeln und Entsorgen von bestimmten Müllarten sowie Kompostierungsanlagen und Verwertungseinrichtungen unzulässig, da die Gemeinde diese Nutzungsarten an anderen Standorten konzentrieren möchte und eine weitere Verbreitung vermieden werden soll.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE und der Industriegebiete GI (E3) sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher nur zulässig, soweit in ihrem Einzugsbereich durch Art und Größenordnung des jeweiligen Sortiments eine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung nicht zu befürchten ist. So soll verhindert werden, daß sich das Gewerbe- und Industriegebiete zu einem Standort des großflächigen Einzelhandels entwickelt und für das Ortszentrum Ganderkesee eine unerwünschte und städtebaulich nicht zu vertretende Konkurrenzsituation eintritt.

Durch die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das Gewerbe- und Industriegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Dadurch soll die angrenzende Wohn- und Mischgebietsbebauung geschützt werden. Der festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) bezeichnet die höchstzulässige Schallemission bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche in dB(A), angegeben als Tagwert und Nachtwert. Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption aus. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gemäß VDI 2729) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gemäß VDI 2714) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspiegels zugerechnet werden.

Aus Lärmschutzgründen wurde festgesetzt, daß innerhalb eines Schutzstreifens von 150 m parallel zur Autobahn Büro- und Aufenthaltsräume bei Neubauten, wesentlichen Änderungen oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, der lärmabgewandten Seite zuzuordnen sind.

Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, daß für die heutigen und zukünftigen Ansprüche an Nutzungen ausreichende Bauungsmöglichkeiten bestehen und zu Grünflächen, Wald und Pflanzstreifen ausreichende Abstände eingehalten werden können. Auf die entsprechenden Ausführungen zur Bauweise im vorangegangenen Abschnitt, in der die einzelnen Gebiete nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung beschrieben werden, sei noch einmal verwiesen.

5 IMMISSIONEN

5.1 Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen

Landwirtschaft

Südwestlich des Planungsgebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, von dem aufgrund der Tierhaltung Emissionen ausgehen können, die eventuelle Geruchsbelästigungen im Bereich des geplanten Erweiterungsgebietes (Flurstücke 533/92 und 97/4) verursachen können. Daher beauftragte die Gemeinde Ganderkesee die Landwirtschaftskammer Weser-Ems ein Immissionsschutzgutachten zu erstellen.

Die Bewertung erfolgte in diesem Gutachten unter Berücksichtigung der örtlichen und betrieblichen Gegebenheiten auf der Grundlage der VDI-Richtlinien und abschließend mittels eines Ausbreitungsmodells. Nach den VDI-Richtlinien ist für GE-Gebiete im Einzelfall über eine Sonderbeurteilung nachzuweisen, daß es nicht zu unzumutbaren Geruchsbelästigungen kommen kann.

Mit Hilfe des Ausbreitungsmodells ist die zu erwartende Situation simuliert worden. Im Ergebnis kann festgehalten werden, daß die Stallanlagen des Betriebes Geruchsstofffreisetzungen verursachen, die aber mit Ausnahme eines Teilbereiches (siehe Anhang) keine über das für ein GE-Gebiet tolerierbare Maß hinausgehende Geruchsbelästigungen darstellen. Der Teilbereich ist im Anhang zu dieser Begründung dargestellt (Isoplethe 1 GE/m³ in 8 % der Jahresstunden). Für diesen Teilbereich empfiehlt das Gutachten durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, daß Räume, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind (z.B. Büro- und Verwaltungsräume) sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber bzw. -leiter ausgeschlossen werden. Für sensible Einrichtungen (z.B. lebensmittelverarbeitende Industrie) empfiehlt es sich laut Gutachten, die Überschreitungshäufigkeit der Geruchswahrnehmungsschwelle in 5 % der Jahresstunden einzuhalten, die zu einem MI-Gebiet empfohlen wird. Auf eine Darstellung der Geruchswahrnehmungsschwelle von 1 GE/m³ in 5 % der Jahresstunden wurde im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens verzichtet. Sie würde aber einen Großteil der Flurstücke 533/92 und 97/4 einnehmen.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden auf Ebene der Baugenehmigung beachtet. Ein Betrieb der Lebensmittelverarbeitung hat ohnehin strenge hygienische und bauliche Auflagen zu beachten, so daß eine Beeinträchtigung durch Immissionen aus der Landwirtschaft technisch gelöst werden kann. Weiterhin wird festgesetzt, daß innerhalb eines Teilbereiches, der in der Planzeichnung gekennzeichnet ist und den Verlauf der Isoplethe (8% der Jahresstunden) markiert, Büro- und Aufenthaltsräume sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind.

Verkehr

Hauptemittent im Hinblick auf den Verkehrslärm ist die Bundesautobahn A 28. Daneben ist weiterer Emittent die Landeststraße L 887. Nach Auskunft des Straßenbauamtes Oldenburg Ost ergibt die Verkehrszählungen aus dem Jahr 1995 für diese Straßen folgende Werte:

Bundesautobahn A 28	
DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)	42.579
PKW-Anteil	36.099
Güterverkehr	6.480
MT (maßgebende stündl. Verkehrsstärke / Tag)	2.555
MN (maßgebende stündl. Verkehrsstärke / Nacht)	468
PT (maßgebender LKW-Anteil / Tag)	(15,6%)
PN (maßgebender LKW-Anteil / Nacht)	(25,1%)

Landesstraße L 887 „Oldenburger Straße“	
DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)	6.480
PKW-Anteil	5.958
Güterverkehr	522
MT (maßgebende stündl. Verkehrsstärke / Tag)	389
MN (maßgebende stündl. Verkehrsstärke / Nacht)	65
PT (maßgebender LKW-Anteil / Tag)	(8,1%)
PN (maßgebender LKW-Anteil / Nacht)	(8,1%)

Die schalltechnischen Berechnungen - das Ergebnis ist im Anhang dargestellt - ergeben für die A 28 bei einer Geschwindigkeit von 130 km/h in einem Abstand von 144 m von der Straßenachse einen Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags. Dies entspricht dem Orientierungswert der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet. Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden tags in 315 m Entfernung (60 dB(A)) eingehalten. Eine Betrachtung der Nachtwerte ist nicht erforderlich, da lärmempfindliche Nutzungen wie die Büronutzung im Planungsgebiet nur tagsüber stattfinden werden. Zudem wurde im Bebauungsplan festgesetzt, daß innerhalb eines Schutzstreifens von 150 m zur Autobahn Büro- und Aufenthaltsräume der lärmabgewandten Seite zuzuordnen sind. Eine Wohnnutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohnehin nur im begrenzten Rahmen möglich.

Von der L 887 aus betrachtet werden die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet tags bereits in einer Entfernung von 21 m - gemessen von der Straßenachse - eingehalten. Diese Entfernung überschneidet sich mit der vorhandenen Eingrünung des Planungsgebietes, eine Bebauung ist hier nicht vorgesehen, die Baugrenze beginnt erst 20 m nördlich der Straßenparzelle der L 887. Damit werden die Orientierungswerte bezogen auf die L 887 für das Planungsgebiet eingehalten.

Gewerbe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 wurde für das Industriegebiet ein Schall von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts festgesetzt. Aus der Tabelle im Anhang (Blatt 1) wird die jeweilige Lärmbelastung für die einzelnen Immissionspunkte deutlich. Die Berechnung ging insgesamt von der ungünstigsten Situation aus, d.h. von einer ungehinderten, freien Schallausbreitung.

Die Tabelle zeigt, daß an den Immissionspunkten IP6 und IP7 - also dort, wo theoretisch eine Wohnnutzung möglich ist - die Orientierungswerte im 1. Obergeschoß tags und nachts nur geringfügig überschritten werden. Am Immissionspunkt IP6 sind das jeweils 1,2 dB(A), am Immissionspunkt IP7 dagegen werden die Werte eingehalten, bzw. sogar unterschritten. An allen übrigen Immissionspunkten werden die Orientierungswerte eingehalten (zum Vergleich siehe auch Übersichtskarte und Tabelle Blatt 1 des Anhangs zu dieser Begründung).

5.2 Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen

Die Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109A wurde vor allem aufgrund der Erweiterung des Planungsgebietes um die Flurstücke 97/4 und 533/92 im Westen notwendig. Beide Erweiterungsflächen werden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dementsprechend gilt hier ein flächenbezogener Schalleistungspegel bezogen auf den Quadratmeter von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die schalltechnische Berechnung ergab dabei folgendes Ergebnis (zum Vergleich siehe auch Übersichtskarte und Tabelle Blatt 2 des Anhangs zu dieser Begründung):

Um zu überprüfen, ob eine mögliche bzw. bereits vorhandene Wohnnutzung durch die Erweiterung des Planungsgebietes in westliche Richtung eine zusätzliche Beeinträchtigung erfährt,

wurde eine weitere Berechnung durchgeführt. Ausgangspunkt für die Berechnung war die Festsetzung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes mit einem FSP von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für die Erweiterungsfläche.

Auch in diesem Fall werden die Orientierungswerte nur geringfügig höher überschritten. Im Immissionspunkt IP6 sind das im 1. Obergeschoß jeweils 1,4 dB(A), im Immissionspunkt IP7 0,1 dB(A), Werte, die im Vergleich zur Bestandssituation vernachlässigbar gering sind. Im Erdgeschoß werden die Werte sogar unterschritten.

Eine Wohnnutzung innerhalb des uneingeschränkten Gewerbegebietes kann nur unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Im Immissionspunkt 8 kommt es aufgrund der strengeren Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet zu einer Überschreitung, nämlich um 6,4 dB (A) tags und nachts. Daher sollte innerhalb dieser Fläche - bei Festsetzung als uneingeschränktes Gewerbegebiet - die Wohnnutzung nur unter bestimmten Voraussetzungen getroffen werden. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen.

Nach dieser Festsetzung können innerhalb des Gewerbegebietes GE Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung ist, daß für Innenräume Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorgenommen werden. Bei der Grundrißgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen des Lärmpegelbereichs V der DIN 4109 entsprechen. Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, daß die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können.

Auch bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Westen ist mit negativen Umwelteinwirkungen nicht zu rechnen, es ergeben sich nur unwesentliche Änderungen. Die Bebauung auch der neuen Flächen ist aus Sicht des Lärmschutzes also möglich.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Bestand

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 109 beschrieben, bewertet und bilanziert. Daher werden in diesem Kapitel nur diejenigen Bereiche beschrieben, um die der Bebauungsplan erweitert wird bzw. die von einem Eingriff betroffen sind. Konkret sind dies die Flurstücke 97/4 und 533/92 (Erweiterungsflächen im Westen) und der südliche Teil des Flurstücks 93/3 (in B-Plan Nr. 109 als Grünfläche festgesetzt).

Im Bebauungsplan Nr. 109 wurden unterschiedliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden nur zum Teil und nur unzureichend umgesetzt. Daher wird mit der vorliegenden Bauleitplanung nur eine Festsetzung gewählt, die sich in der Praxis bewährt hat und konkretere Pflanzhinweise bietet.

Im Auftrag der Gemeinde Ganderkesee wurden im Jahr 1995 an der Rudolf-Diesel-Straße in Ganderkesee Vegetationsuntersuchungen (zwischen Mitte Mai und Ende Juli) und Heuschrecken-Bestandserfassungen (im Juli und August) durchgeführt. Ergänzt wurden diese Untersuchungen durch eine nochmalige Begehung der Erweiterungsflächen im Juni 1997.

Flurstücke 97/4 und 533/92 und angrenzende Bereiche

In der Vegetationsuntersuchung und der Heuschreckenbestandserfassung von 1995 wurde zusammenfassend festgestellt, daß auf der Grünlandfläche (533/92) die Vegetation überwiegend von Weidelgras-Weide bestimmt wird. Die Ackerfläche (97/4) ist mit Weizen bestellt. An den Rändern befinden sich Ackerrandstreifen mit Ackerwildkraut-Flora. Detailliertere Artenzusammensetzung und -listen sind dem Anhang zu entnehmen.

Die nochmalige Begehung im Juni 1997 ergab, daß Flurstück 533/92 nach wie vor als Weide genutzt wird. Zudem wird die Fläche nach Osten gesäumt durch eine standortgerechte, junge Neuanpflanzung auf Flurstück 93/5. Südöstlich schließt ein Weg an, der an einen Wald grenzt. Zum Teil fanden in diesem Wald nicht standortgerechte Nadelbaumanpflanzungen statt. Der überwiegende Teil des Waldes kann aber als Eichen-Mischwald eingestuft werden, der über einen hohen Anteil an Totholz verfügt.

Flurstück 97/4 wird als Acker genutzt.

Entlang der Westgrenze beider Flurstücke verläuft eine Telefonfreileitung. Die Flächen westlich des Brüniger Weges werden als Weideland genutzt.

Flurstück 93/3

In der Vegetationsuntersuchung und der Heuschreckenbestandserfassung von 1995 wird diese Fläche in einer Zusammenfassung als Ruderfläche mit den Vegetationstypen Ruderal- und Stickstoffkrautflora, Laubmischgehölz und Brennesselgestrüpp eingestuft. Detailliertere Artenzusammensetzung und -listen sind dem Anhang zu entnehmen.

Der nördliche Teil der Fläche besteht aus einem kleinen Wald mit Pappeln und Eichen. Zahlreiche Brennesseln und Kletten-Labkraut weisen auf einen nährstoffreichen Boden hin.

Das südliche Drittel ist als Ruderal- und Stickstoffkrautflora zu bezeichnen. Weiterhin steht hier eine Birkengruppe. Abgegrenzt wird dieser Bereich in Richtung Westen durch einen Wall, in südlicher Richtung wird die Grenze durch eine ehemalige Wallhecke gebildet. Wall und der Bereich vor der Wallhecke zeigen Erscheinungen, die auf Nährstoffzufuhr schließen lassen. Im Straßenraum wurden direkt vor der Fläche 5 junge Eichen als Straßenbäume angepflanzt.

In der Vegetationsuntersuchung und der Heuschreckenbestandserfassung von 1995 konnten im Untersuchungsgebiet insgesamt 7 Heuschreckenarten nachgewiesen werden.

Gefäßpflanzen oder Heuschrecken, die in Niedersachsen als gefährdet gelten und auf der Roten Liste stehen, wurden in der Vegetationsuntersuchung nicht festgestellt. (vgl. Anhang: Taux, Vegetationsuntersuchung u. Heuschrecken-Bestandserfassung an der Rudolf-Diesel-Straße in Ganderkesee, 1995)

6.2 Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg aus dem Jahr 1995 zeigt in seinen jeweiligen Themenkarten für das Planungsgebiet folgende Darstellungen:

- Karte 1 „Landschaftsrahmenplan“:
⇒ 9b, Ganderkeseer Geest
- Karte 3 „Übersicht über Bodentypen und deren Standortkennzeichnung“:
⇒ 225, mäßig trockene bis frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden, zudem Darstellung als Eschflächen
- Karte 4 „Boden“:
⇒ Darstellung Bodenverlust in Siedlungsgebieten
- Karte 5 „Grundwasser“:
⇒ Darstellung der Grundwasserneubildung als mittel, der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag als gering; Darstellung als verdichtetes Siedlungsgebiet
- Karte 7 „Klima und Luft“:
⇒ Darstellung als Siedlungsfläche mit verändertem Lokalklima und Immissionsgrundbelastung; Verkehrsbelastung durch A 28 hoch (über 15.000 Kfz/24h)
- Karte 8 „Zielbereiche des Handlungskonzeptes“:
⇒ Zielbereich G
- Karte 10 „Arten und Lebensgemeinschaften“:
⇒ Darstellung als Siedlungsbereich (verdichtet), Darstellung des südwestlichen Drittels als Grünland und Ackerbereiche in kleinflächigem Wechsel
- Karte 11 „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“:
⇒ Darstellung als Siedlungsbereich (verdichtet), Darstellung des südwestlichen Drittels als erlebniswirksame Landschaftsteile - sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche
- Karte 12 „Ziele und Maßnahmen“:
⇒ Darstellung als Fläche mit allgemeinen Anforderungen an die Landwirtschaft; Darstellung entlang der A 28 Verbesserung/Neuanlage von Immissionsschutzpflanzungen
- Karte 13 „Geschützte, schutzbedürftige und schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft“:
⇒ keine Darstellung

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee aus dem Jahre 1993 weist das Planungsgebiet als Teil des Bereichs „G 18“ aus. Dieser Bereich wird wie folgt im Landschaftsplan beschrieben:

G 18 Weiträumiger Geestbereich nördlich, westlich und südlich von Ganderkesee mit zum Teil noch häufigen Gehölzstrukturen

Überwiegend von Acker geprägter Geestbereich. In feuchteren Senken sind noch zusammenhängende Grünlandbestände vorhanden, zum Teil kommen hier noch kleinräumige Feuchtgrünlandgesellschaften vor. Besonders bedeutsam sind die in diesem Bereich vorkommenden Schlatts (insbesondere im südlichen Teil des Gebietes).

Besonders in den grünlandgenutzten Bereichen ist die Dichte der Hecken und Gehölzstrukturen noch vielfach ausreichend. In den jedoch überwiegend ausgeräumten Ackerbereichen ist die Neuanlage von Hecken und Gehölzstreifen vordringlich.

Vordringlich in dem Entwicklungsbereich ist auch ganz besonders die Erhaltung und Renaturierung der noch vorhandenen Schlatts.

- Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
 - Fließgewässerrenaturierung im Bereich der Dummbäke
 - Entwicklung von Ufergehölz im Bereich der Dummbäke und des Wasserzuges vom Havelkoster Sand
 - Naturnahe Gestaltung (Renaturierung) der gestörten und stark gestörten Schlatts
 - Sicherung aller Schlatts
 - Sicherung/Entwicklung von Röhrich/Ried im Bereich der Schlatts
 - Entwicklung artenreicher Säume entlang der Gräben, Wege und Nutzungsgrenzen
 - Wiedervernässung insbesondere im Bereich von trockengefallenen Schlatts prüfen
 - Schutz/Wiederherstellung von Naß- und Feuchtgrünland
 - Sicherung/Wiederherstellung mesophilen Grünlandes bzw. extensiver Grünlandbewirtschaftung
 - Entwicklung von naturnahen Laubwaldbeständen in Teilbereichen denkbar
 - Alleepflanzungen entlang der B 213, K 232, K 234, K 342, L 887 und entlang der Straße von Immer nach Birkenheide
 - Entwicklung Biotopverbund mit Schwerpunkt Gehölzstreifen/Säume; Gräben; Schlatts; Feuchtgrünland
 - Erhalt des Feuchtwaldbereichs im Bereich Heidplacken
 - Entkusselung im Bereich gestörter Schlatts
 - Entwicklung von Hecken und Gehölzstreifen
 - Artenschutzmaßnahmen mit Schwerpunkt Lebensgemeinschaften von Feuchtgrünland, Schlatts, Feuchtwälder und Hecken
 - Unterschutzstellung aller Schlatts als geschützter Landschaftsbestandteil oder Naturdenkmal
 - Schwerpunkt für Flächenankauf zu Naturschutzzwecken im Bereich der Schlatts
 - Durchführung von Pflegemaßnahmen im Bereich der Schlatts nur auf Grundlage des zu erarbeitenden Pflege- und Entwicklungsplans sowie zu erlassender Schutzverordnung im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde

- Anforderungen an Nutzungen
 - Freihaltung von (weiteren) baulichen Anlagen
 - Freihaltung von (weiteren) baulichen Anlagen im Bereich von naturnahen Ökosystembeständen, Grünland (außer Intensivgrünland), Wald incl. Randbereich, alten Ackerfluren/Eschstandorten sowie in der Nähe der Schlatts bzw. am Rande der Flußaue/des Bachtals
 - Freihaltung von Erholungsnutzung im Bereich der Feuchtgrünlandbereiche und der Schlatts; Schwerpunktbereiche für siedlungsnahe Erholung in den verbleibenden Gebieten
 - Grünlandbewirtschaftung im Bereich des Feuchtgrünlandes und der Schlatts gemäß Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege, verbunden mit Ausgleichszahlungen an die Landwirtschaft
 - Freihaltung von Anpflanzungen/Aufforstungen im Bereich der Schlatts und des Feuchtgrünlandes
 - Umwandlung/Beseitigung standortfremder Nadelholzforsten/Aufforstungen in möglichst naturnahen Laubwald
 - Herausnahme holzwirtschaftlicher Nutzung im Feuchtwaldbereich Heidplacken
 - Bessere landschaftliche Einbindung des Flugplatzbereiches (prüfen)
 - Entwicklung/Wiederherstellung blütenreicher Ackerwildkrautfluren
 - Keine Neuanlage von Freileitungen prüfen
 - Bessere landschaftliche Einbindung des Gewerbebereiches nördlich von Ganderkesee (an der Autobahn) mit Umpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen

6.3 Eingriff und Bewertung

Eingriff und Bewertung

Eine Bestandsbeschreibung des Planungsgebietes wurde im entsprechenden Abschnitt dieser Begründung vorgenommen. Dabei wurden eine Vegetationsuntersuchung und eine Heuschreckenbestandserfassung aus dem Jahr 1995 und eine nochmalige Begehung der Flächen vor Ort im Jahr 1997 zugrunde gelegt. Die dargestellten Ergebnisse der Bestandsaufnahmen zeigen, daß die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt von nur mittlerem Wert ist.

So wurden Rote-Liste-Arten nicht gefunden. Seltene oder bedrohte Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften oder Tierarten wurden nicht festgestellt. Die Flächen sind daher aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes für eine Bebauung grundsätzlich geeignet, zumal sie unmittelbaren Anschluß an ohnehin schon bebaute Flächen besitzen.

Gleichwohl werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109A Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher bei der Aufstellung des Planes zu beachten. Die bevorstehenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen, in der teilweisen Beseitigung der vorhandenen Vegetationsdecke, in der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung des Gebietes und in der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Gemeinde Ganderkesee sieht es als notwendig an, gewerbliche Bauflächen in diesem Teil des Gemeindegebietes bereitzustellen. Dabei bietet sich eine Auswahl vorrangig solcher Flächen an, die an bereits bebaute Bereiche angrenzen und deren Bebauung zu einer Abrundung des Gewerbe- und Industriegebietes beitragen kann.

In der Bewertung der Belange von Natur und Landschaft kommt die Gemeinde Ganderkesee zu dem Ergebnis, daß die zu erwartenden Eingriffe nicht vermieden werden können. Es wird jedoch angestrebt, die Folgen dieser Eingriffe möglichst zu minimieren.

Dazu dienen die Nutzung bereits vorhandener Erschließungsflächen, der Grad der hohen Verdichtung bei einer Grundflächenzahl von 0,6, die Möglichkeit der vertikalen Ausbreitung bei einer festgesetzten Höhe von 15 m bzw. 18 m, die weitestgehende Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Bäume und Gehölze und die Begrünung von Grundstücksgrenzen.

Mit der vorliegenden Planung werden auch die Grundzüge der Grünplanung des Bebauungsplanes Nr. 109 beibehalten. Grundsätzlich soll das Planungsgebiet gegenüber der BAB A 28 in der Bauverbotszone bepflanzt werden, um damit z.T. eine Lärmabschirmung aber vor allem um einen Sichtschutz zu bieten.

In der „Linkskurve“ der Rudolf-Diesel-Straße wurden zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die der Vernetzung dienen und das Planungsgebiet gliedern. Mit der vorliegenden Planung soll lediglich das südliche Drittel dieser Fläche einer Bebauung zugeführt werden. Eine entsprechende Eingrünung ist aber im Bebauungsplan Nr. 109A weiterhin festgesetzt.

Teilweise können die zu erwartenden Eingriffe auch an Ort und Stelle ausgeglichen werden, dazu dient insbesondere die Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des Brüniger Weges, die das Gewerbegebiet nach Westen eingrünen und in die Landschaft einfügen wird.

Die Vorgaben der Landschaftsplanung werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt: Hecken und Gehölzstreifen werden geschaffen bzw. planungsrechtlich abgesichert und das Gewerbegebiet wird landschaftlich - so weit wie für ein Gewerbegebiet möglich - eingebunden.

Nachfolgend werden die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109A zu erwartenden Eingriffe flächenmäßig bilanziert und den geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Dabei wird in Anlehnung an das sogenannte „Osnabrücker Modell“ verfahren, die Abkürzung „WE“ steht für die nach diesem Modell vorgesehenen „Werteinheiten“.

Nicht berücksichtigt in der Berechnung wurden die bereits im Bauleitplanverfahren Nr. 109 ermittelten Eingriffe. Der Großteil des Planungsgebietes war bereits als GE oder GI festgesetzt, eine Bebauung war und ist hier zulässig, die Kompensation bereits bilanziert. Entsprechend entfällt dieser Teil bei der vorliegenden Bilanzierung.

Kompensationsberechnung		Bestand		Planung	
Biotop- / Nutzungstyp	Wert WE/ha	ha	WE	ha	WE
Ruderal- und Stickstoffkrautflora	1,6	0,2020	0,3232		
Brennesselgestrüpp	1,5	0,0260	0,0390		
Acker	0,8	0,5909	0,4727		
Brennesselgestrüpp	1,5	0,1120	0,1680		
Queckenrasen	1,4	0,0200	0,0280		
Gras- und Krautsaum	1,6	0,0130	0,0208		
Weidelgras-Weide	1,6	0,7650	1,2240		
Trittrassen-Gesellschaft	1,2	0,0330	0,0396		
Magerrasen	2,5	0,0150	0,0375		
überbaubare Fläche GRZ 0,6	0			1,0661	0
nicht überbaubare Fläche	0,6			0,4928	0,2957
Pflanzfläche	1,5			0,2180	0,3270
Summen:		1,7769	2,3528	1,7769	0,6227
		Defizit:		1,7 WE	

Die Berechnung zeigt, daß bei einem Kompensationswert von ca. 0,62 WE und einem Eingriffsflächenwert von ca. 2,35 WE der Eingriff innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgeglichen werden kann. Geringfügige Abweichungen durch Rundungen sind zu berücksichtigen.

6.4 Kompensation

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 109A ergibt ein Kompensationsdefizit von rund 1,7 WE/ha.

Die Kompensation des Eingriffes soll auf zwei Teilflächen geschehen, die im Eigentum der Gemeinde Ganderkesee sind. Es handelt sich dabei zum einen um das Flurstück 476/149 und einen Teilbereich des Flurstückes 500/149 der Flur 46 an der Hengsterholzer Straße in der Ortschaft Immer. Hier ist ein Kompensationsgewinn von ca 0,8 WE möglich. Dies geschieht durch die Anlegung von Wallhecken, Aufforstungsbereichen, Sandwegen, die wegen ihrer geringen Nutzungsfrequenz als Saumstreifen zu verstehen sind, Grünlandextensivierungsbereichen und Ausmüldungen zur besseren Verbreitung der Flutrasenbestände.

Die verbleibende Kompensation von ca 0,9 WE erfolgt auf dem Flurstück 105/6 der Flur 6, Gemeinde Ganderkesee im Ortsteil Gruppenbüren. Auch diese Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ganderkesee und umfaßt ca. 60.000 m². Sie befindet sich zwischen dem Hasbruch und dem kleinen Mittelhoop. Die Fläche stellt in ihrer Längsausdehnung ein ideales Vernetzungselement zwischen Hasbruch und B212 dar. Es ist eine Aufforstung mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation vorgesehen. Bei einer Aufwertung der jetzigen Ackerlandnutzung zu einer Aufforstungsfläche ist die Steigerung der Wertigkeit um eine Werteinheit (WE) zu kalkulieren. Die Restkompensation erfordert daher eine Fläche von 9060 m². Der verbleibende Teil des Grundstücks wird durch andere Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung einer Aufforstung zugeführt. Die Fläche ist somit als Poolfläche der Gemeinde Ganderkesee für die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen zu verstehen.

Hinweise zur externen Kompensationsfläche in Immer

Im Auftrag der Gemeinde Ganderkesee wurde im Jahr 1995 die Vegetation einer Waldparzelle und einer daran anschließenden Grünlandfläche an der Hengsterholzer Straße (K 234) in der Ortschaft Immer zwischen Mitte Mai und Ende Juli untersucht.

Die Waldparzelle auf lehmigem Boden - in den Jahren 1938/39 wurde auf den Parzellen Sand bis auf den darunterliegenden Lehm abgebaut - trägt „Laubmischgehölz“ und ist besonders in der Baum- und Strauchschicht sehr artenreich.

Die sich südlich an die Waldparzelle anschließende Grünlandfläche wird beweidet. Der größte Teil des Grünlandes wird von der im norddeutschen Tiefland häufigen Weidelgras-Weide eingenommen. Auf ihr bildet der Stumpfblättrige Ampfer lokal große Herden.

Auf einer relativ kleinen Fläche im tieferliegenden Zentrum des Grünlandes hat sich Flutrasen auf besonders im Winterhalbjahr unter Wasser stehendem Boden ausgebildet.

An den Gräben am Grünland wachsen verschiedene Stauden, Süß- und Sauergräser, stellenweise auch Gehölze wie Erle, Birke, Eiche und Zitterpappel.

Zusammenfassend läßt sich festhalten, daß gefährdete Gefäßpflanzen, die in Niedersachsen auf der „Roten Liste“ stehen, in der Vegetationsuntersuchung nicht festgestellt wurden. (vgl. Anhang: Taux, Vegetationsuntersuchung an der Hengsterholzer Straße in Immer, 1995)

7 VERKEHR

7.1 Bestand

Die Gemeinde Ganderkesee hat über ihre zentrale Verkehrsader A 28 direkten Zugang zum überregionalen Straßennetz. Auf dem Gemeindegebiet liegen die Anschlußstellen Hude, Ganderkesee-Ost und Ganderkesee - West. Über die B 212 / B 213 ist Ganderkesee direkt an die A 1 (Hansa-Linie) angebunden. Die Verbindung über die A 28 / B 75 ist zwischen Oldenburg und Delmenhorst Mitte (Hasporter Damm) als Autobahn durchgängig ausgebaut. Der Ausbau des B 75-Abschnittes Richtung Bremen befindet sich ebenfalls in der Planung. Damit ist bzw. wird sich die Anbindung Ganderkesees an die Mittel- und Oberzentren in Ost-West-Richtung weiter verbessern.

Von dieser Anbindung profitiert auch das Gewerbegebiet an der Rudolf-Diesel-Straße. So ist die Anschlußstelle Ganderkesee Ost von dem Gewerbegebiet ca. 700 m, die Anschlußstelle Ganderkesee-West ca. 2 km entfernt und über die Oldenburger Straße (L 887) erreichbar.

Die gute überregionale Verkehrsanbindung sowie die starke räumliche Nähe zu insgesamt vier höherrangigen zentralen Orten lassen im Hinblick auf die Versorgung der Ganderkeseer Bevölkerung eine erhebliche Nachfrageverflechtung erwarten. So beträgt die Entfernung zum Oberzentrum Bremen 20 km, zum Oberzentrum Oldenburg 25 km, zum Mittelzentrum Delmenhorst 4 - 8 km und zum Mittelzentrum Wildeshausen 18 km.

Als Grundzentrum ist Ganderkesee mit dem öffentlichen Nahverkehr nur unzureichend versorgt. Ein innergemeindlicher Busverkehr existiert nicht. Die Ortsteile Heide / Schierbrok besitzen eine Anbindung an das Busnetz der Stadt Delmenhorst. Die Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG ist in den Ortsteilen Bookholzberg und Schierbrok als ausreichend, im Ortsteil Ganderkesee jedoch als mangelhaft zu bewerten.

7.2 Planung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt bereits über die ausgebaute Rudolf-Diesel-Straße und ist somit gesichert. Eine weitere Erschließung ist nicht notwendig. Der Anschluß an das überörtliche Straßennetz ist durch die Anbindung an die Landesstraße L 887 gesichert.

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung zwischen einer Höhe von 80 cm und 2,50 m über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen davon ist im Bebauungsplan festgesetzter Baumbestand. Die Bauverbotszonen an der BAB 28 sind einzuhalten, der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist zu berücksichtigen.

Desweiteren ist zu beachten, daß entlang der A 28 Anlagen der Außenwerbung innerhalb der 40 m breiten Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG unzulässig sind; innerhalb der Baubeschränkungszone von 100 m bedürfen sie der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

8 INFRASTRUKTUR

8.1 Bestand

Die Infrastruktureinrichtungen des Grundzentrums Ganderkesee befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung.

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes sichergestellt. Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch den Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation gesichert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Oldenburg.

8.2 Planung

Die Ver- und Entsorgungsnetze sind bereits vorhanden. Weitere Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Planungsgebietes sind nicht geplant.

9 ALTLASTEN

Der Gemeinde Ganderkesee sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung keine Altablagerung bekannt.

10 KOSTEN

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungseinrichtungen, entstehen der Gemeinde lediglich Kosten für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

11 FLÄCHENBILANZ

Öff. Grünfläche/Maßn.fl.	6.960 m ²
GE	15.750 m ²
- (davon Pflanzflächen	2.020 m ²)
GI (E 3) nördlich	25.890 m ²
- (davon Pflanzflächen	8.340 m ²)
GI (E 3) südlich	19.040 m ²
- (davon Pflanzflächen	3.320 m ²)
Wallhecke	975 m ²
Wald	2.540 m ²
	<hr/>
	71.155 m ²

Verkehrsflächen

öff. Verkehrsfläche	3.640 m ²
---------------------	----------------------

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches rund 7,5 ha.

12 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

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

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 - Bookhorn auf soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 109A öffentlich in der Zeit vom 02.12.1998 bis zum 04.01.1999 ausgelegen.

Ganderkesee, den 13.7.99

gez. Sprung
Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 109A in der Sitzung am 25.3.99 beschlossen.

Ganderkesee, den 13.7.99

gez. Sprung
Gemeindedirektor

Anhang zum Bebauungsplan Nr. 109A - Bookhorn

- Pflanzliste und Pflanzempfehlungen
- Karte: Flurstück 476/149 und 500/149 der Flur 46, Gemarkung Ganderkesee (Bestand)
K. Taux (1995): Vegetationskarte
- Karte: Flurstück 476/149 und 500/149 der Flur 46, Gemarkung Ganderkesee (Planung)
Planzeichenerklärung und Bilanzierung zu dieser Karte
- Karte: Flurstück 105/6 der Flur 6, Gemarkung Ganderkesee
- Geltungsbereiche der Bebauungspläne 109A und 109B
- Übersicht schalltechnische Berechnungen
- Schalltechnische Berechnungen: Straßenlärm; Gewerbelärm (Bestand; Bestand und Neu)
- Anlage 3 des Immissionsschutzgutachtens der Landwirtschaftskammer Weser-Ems
- Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 109
- Verkleinerung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109

Pflanzliste und Pflanzempfehlungen

Freiwachsende Hecke

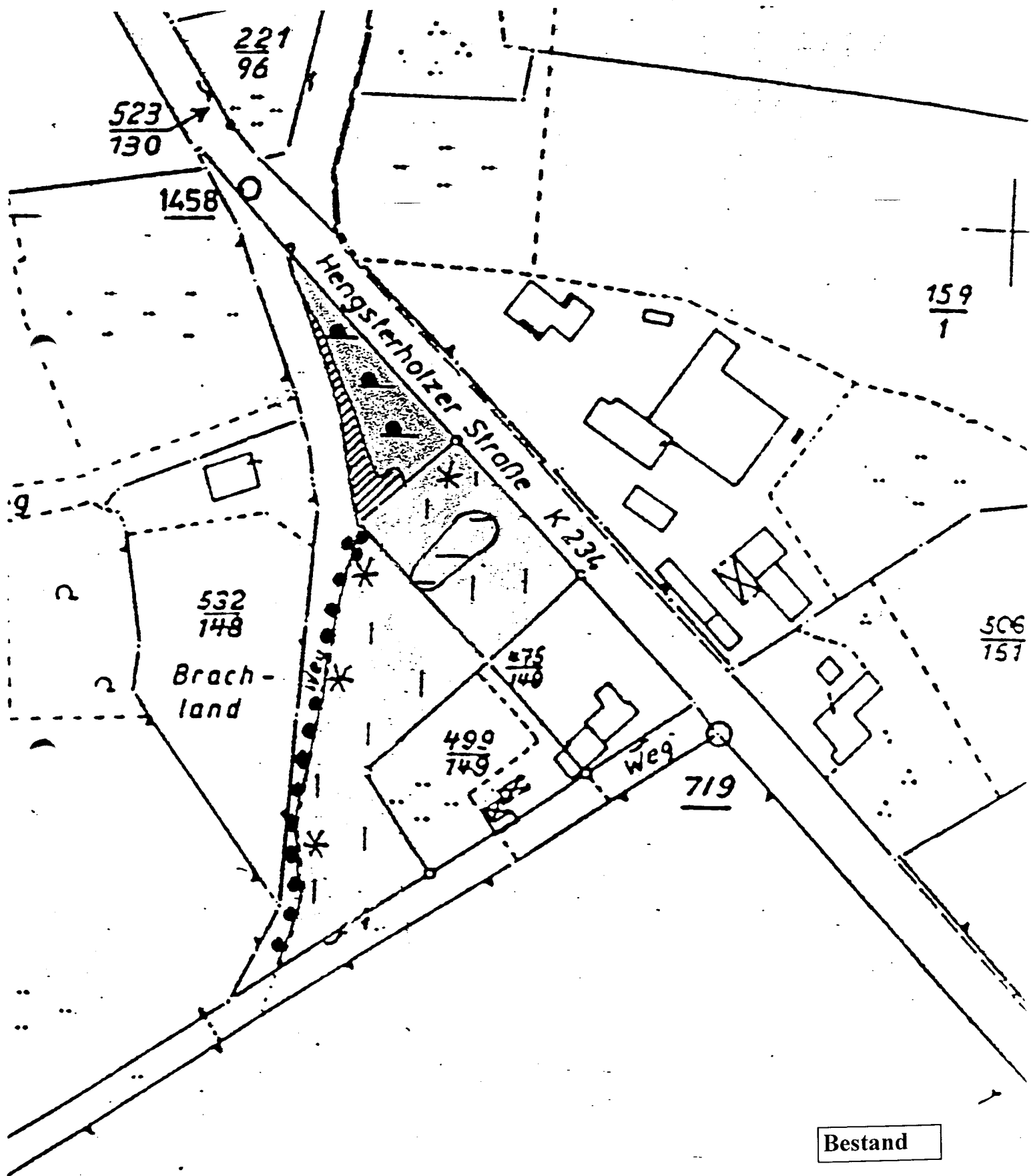
Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Hölunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß.

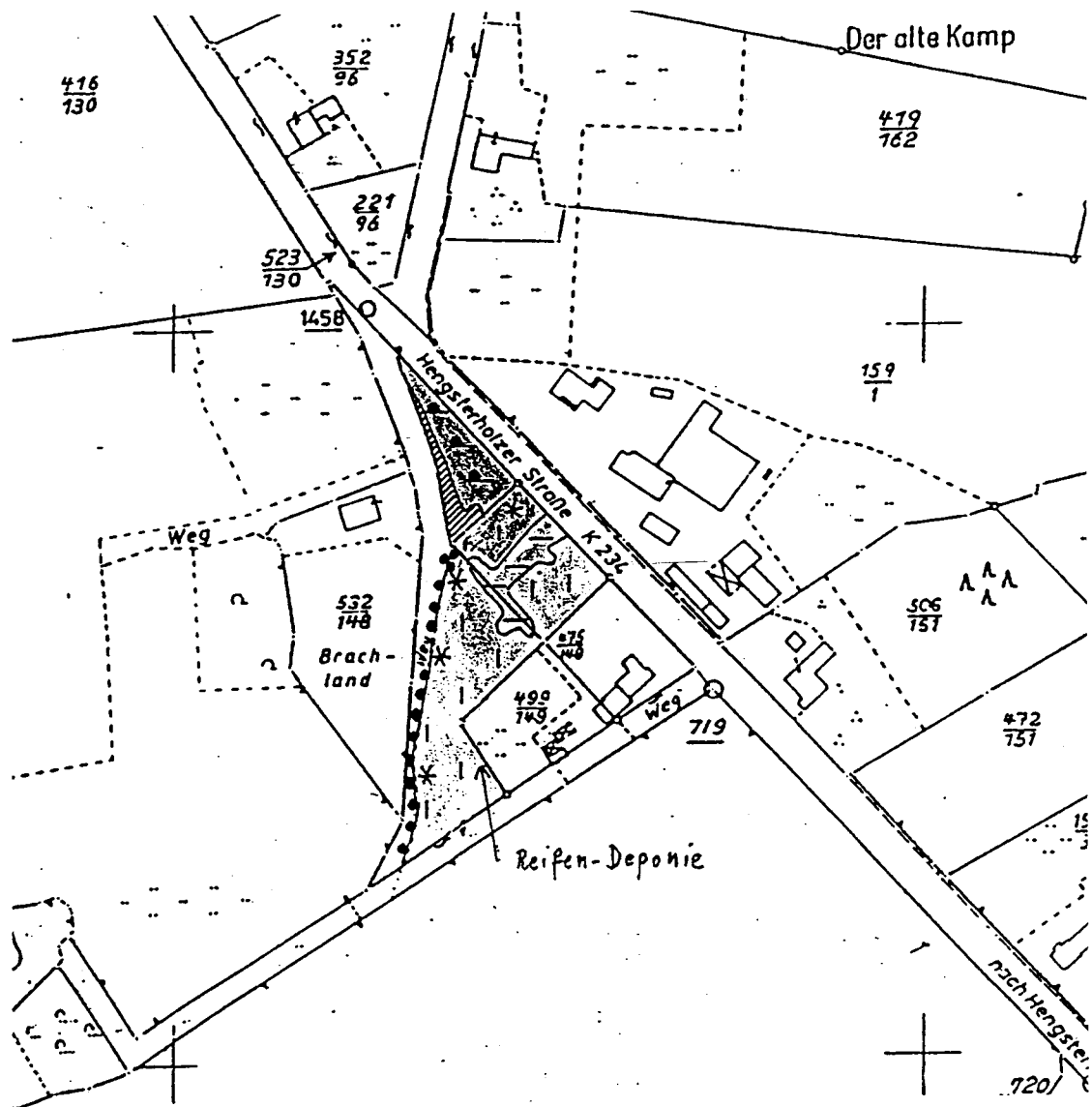
Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je zwei Quadratmeter Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen.

Begrünung der Grundstücksgrenzen







Die Einfriedung der Grundstücke soll in Form von Heckenpflanzungen erfolgen. Es sind nur standortheimische Pflanzen (je nach Standort z.B. Eiche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Rotbuche, Stechpalme, Hainbuche, Esche, Erle; 2 x verpflanzte Ware) zu verwenden. Alternativ zu den Heckenpflanzungen ist die Anlage von Baumreihen (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde; Stammumfang 12/16 cm bis 14/16 cm) zulässig.

Karte: Flurstück 476/149 und 500/149 der Flur 46/Gemarkung Ganderkesee

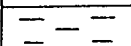




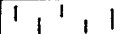
K. Taux (1995): Vegetationskarte

-  Laubmischgehölz
-  Weidelgras-Weide
-  Flutrasen
-  Stumpfblättr. Ampfer (gehäuftes Auftreten)
-  Bäume, Sträucher
-  Rasen (angelegt)


Planzeichenerklärung und Bilanzierung

	Bewer- tung	Größe in ha	VE.- Bestand	VE- Planung
	2	0,0675	0,135	


Flutrasen (GFFw, Flutrasen)

	1,6	0,4511	0,72176	
---	-----	--------	---------	--

Weidelgrasweide (GIFw, Intensivgr.)

	1,2	0,0365	0,0438	
---	-----	--------	--------	--

Trittrasen (Gr am Waldrand)

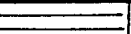
	3	0,091	0,273	0,273
		0,6461	1,17356	Zwischens.

Mischwald

(WQT, Buchen-Eichenwald, Fago-Quercetum, Naturverjüngung eingetreten)

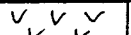
	nicht berührt			
--	------------------	--	--	--

Bäume und Sträucher

	2,6	0,095		0,247
---	-----	-------	--	-------


Grünlandextensivierung

(1 malige Mahd J pro Jahr im Juli oder August eines jeden Jahres bei Abfuhr des Mähgutes)

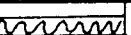
	2,8	0,0675		0,189
---	-----	--------	--	-------

Bodenaushubbereiche

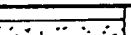
(Für verbesserte Ausbreitungsbedingungen der Feuchtgrünlandbestandteile)

	2,7	0,218		0,5995
---	-----	-------	--	--------

Aufforstungen

	2,7	0,084		0,231
---	-----	-------	--	-------

Wallheckenneuanlage

	2,5	0,1816		0,454
---	-----	--------	--	-------

Sandweg (Neuanlage)

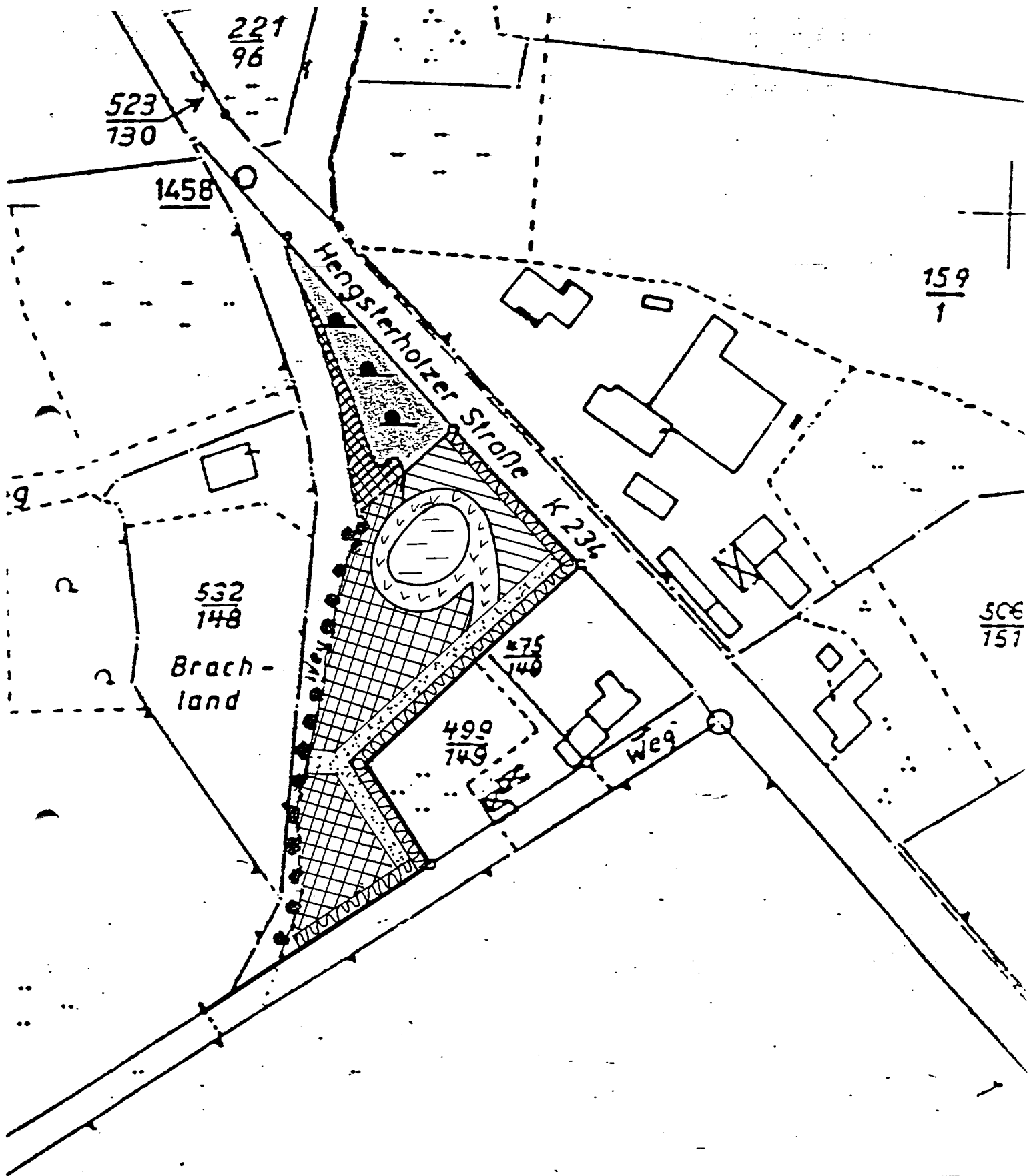
				1,9784
				0,80484

Kompensationswert

Kompensationsgewinn

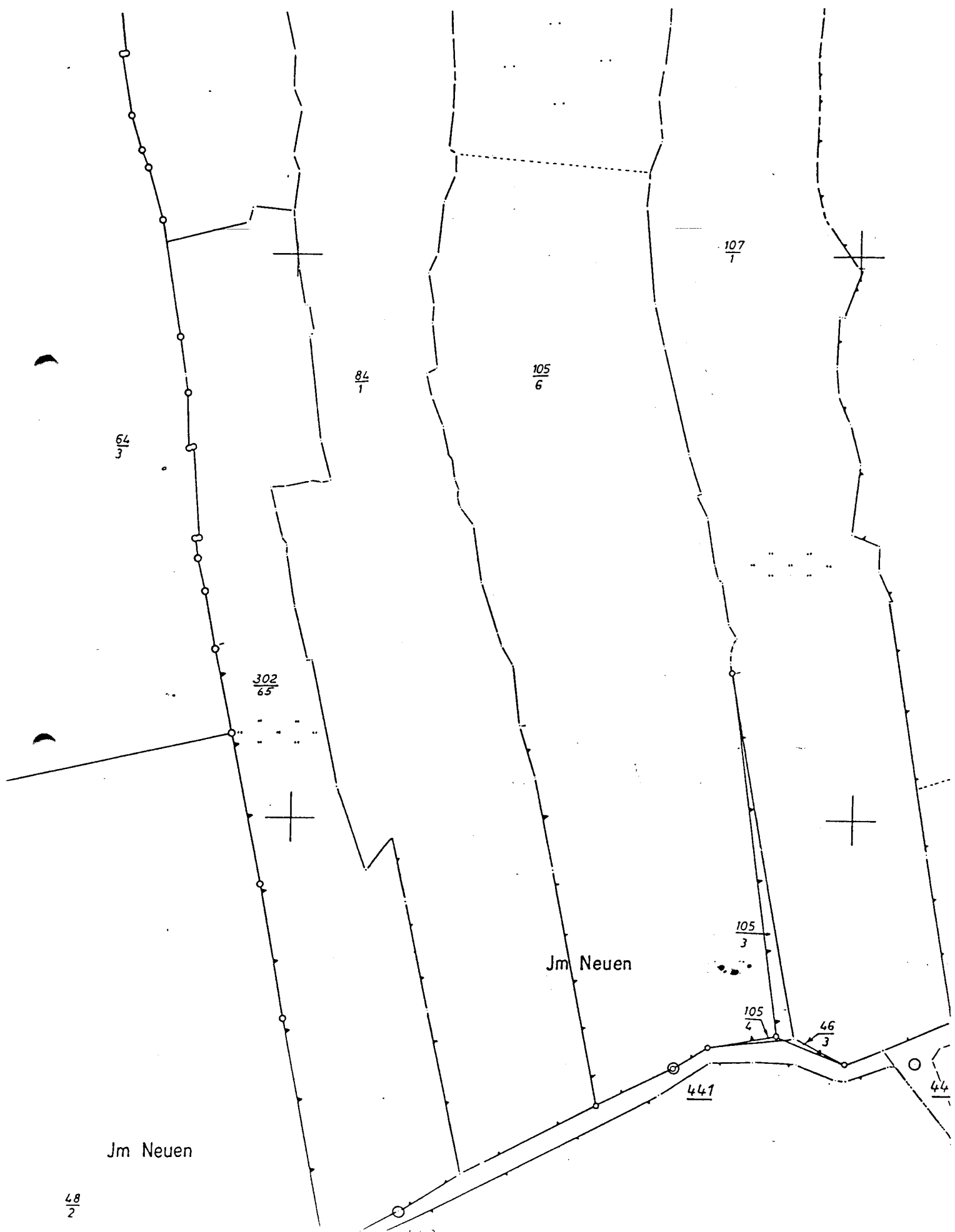
- b = Brache bzw. keine Nutzung
w = Beweidung
m = Mahd

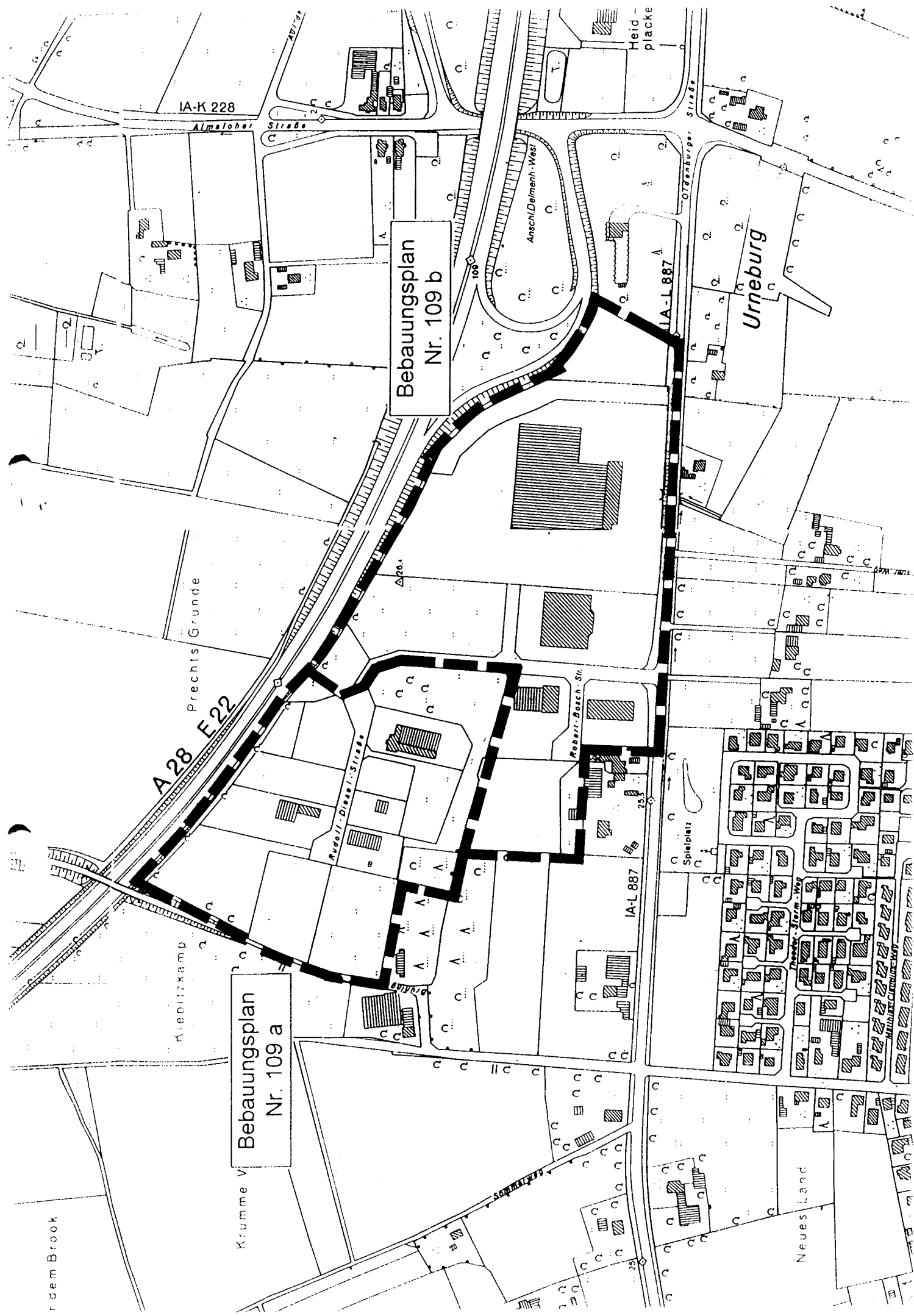
Karte: Flurstück 476/149 und 500/149 der Flur 46/Gemarkung Ganderkesee



Planung

Karte: Flurstück 105/6 Flur 6/Gemarkung Ganderkesee





pk plankontor städtebau gmbh

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort : Ganderksee, Bebauungsplan Nr. 109A
Straße : L 887 "Oldenburger Straße"
Straßengattung : Landesstraße
V zul. [km/h] : 70
Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gußasphalt
Steigung [%]: 0

DTV [Kfz/24h]: 6480
M T [Kfz/h]: 389
M N [Kfz/h]: 65
P T [%]: 8,1
P N [%]: 8,1

D v T/N [dB(A)]: -2,3
D StrO [dB(A)]: 0,0
D Stg [dB(A)]: 0,0

L m,E,T/N [dB(A)]: 63,1 55,4

Immissionspunkt (IP)	Beurteilungspegel ohne Abschirmung					Beurteilungspegel mit Abschirmung				
	s	H	h	Ds	D BM	K	D refl	L r,T	L r,N	Dz
	m	m	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
GE (tags)	21	5,8	2,9	2,4	-0,5			65,0	57,2	
MI (tags)	42	5,8	2,9	-0,8	-2,4			60,0	52,2	
IP1 (MI, Haus Nr. 85)	32	5,8	2,9	0,4	-1,6			61,9	54,2	
IP2 (MI, Haus Nr. 81)	19	5,8	2,9	2,8	-0,3			65,6	57,8	

Verwendete Abkürzungen :

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	D Stg	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	Reine Wohngebiete,	50 / 40	dB(A)
M T/N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	D z	Abschirmmaß eines Lärmschirms	Wohnendhaus- u.		
P T/N	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	s	Horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort	Ferienhausgebiete		
V zul.	zulässige Höchstgeschwindigkeit	H	Höhen Differenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche	Allgemeine Wohngebiete,	55 / 45	dB(A)
L m,E,T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht)	h m	mittlerer Abstand zw. Grund und Verbindungslinie zw. Emissions- u. Immissionsort	Kleinsiedlungen u.		
L r,T/N	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtzeichenanlagen	Campingplatzgebiete	55 / 55	dB(A)
D BM	Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung	h	Höhe der Abschirmeinrichtung über Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche	Friedhöfe, Kleingarten- u.		
D s	Pegeländerungen durch unterschiedliche Abstände	a	horizontaler Abstand zw. 1. Schirmkante (Beugungskante)	Parkanlagen	60 / 45	dB(A)
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten	b	horizontaler Abstand zwischen letzter Beugungskante und Immissionsort	Besondere Wohngebiete	60 / 50	dB(A)
D StrO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen			Dorf- u. Mischgebiete	65 / 55	dB(A)
D refl	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion			Kern- u. Gewerbegebiete		

Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

Berechnungsgrundlagen: Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort : Ganderkese, Bebauungsplan Nr. 109A
 Straße : A 28
 Straßengattung: Bundesautobahn
 V zul. [km/h]: 130
 Straßenoberfläche: Asphaltbeton
 Steigung [%]: 0

DTV [Kfz/24h]: 42579
 M T [Kfz/h]: 2555
 M N [Kfz/h]: 468
 P T [%]: 15,6
 P N [%]: 25,1
 D v T/N [dB(A)]: 1,4
 D StrO [dB(A)]: 0,0
 D Stg [dB(A)]: 0,0
 L m,E,T/N [dB(A)]: 76,4
 70,1

Immissionspunkt (IP)	Beurteilungspegel ohne Abschirmung					Beurteilungspegel mit Abschirmung				
	s	H	h	Ds	D BM	K	D ref	L r,T	L r,N	Dz
	m	m	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
GE (tags)	144	5,8	2,9	-7,0	-4,3			65,0	58,7	
MI (tags)	315	5,8	2,9	-11,7	-4,6			60,0	53,7	

Verwendete Abkürzungen :

DTV Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
 M T/N maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)
 P T/N maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)
 V zul. zulässige Höchstgeschwindigkeit
 L m,E,T/N Emissionspegel (Tag/Nacht)
 L r,T/N Beurteilungspegel (Tag/Nacht)
 D BM Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung
 D s Pegeländerungen durch unterschiedliche Abstände
 D v Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten
 D StrO Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen
 D ref Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion

Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

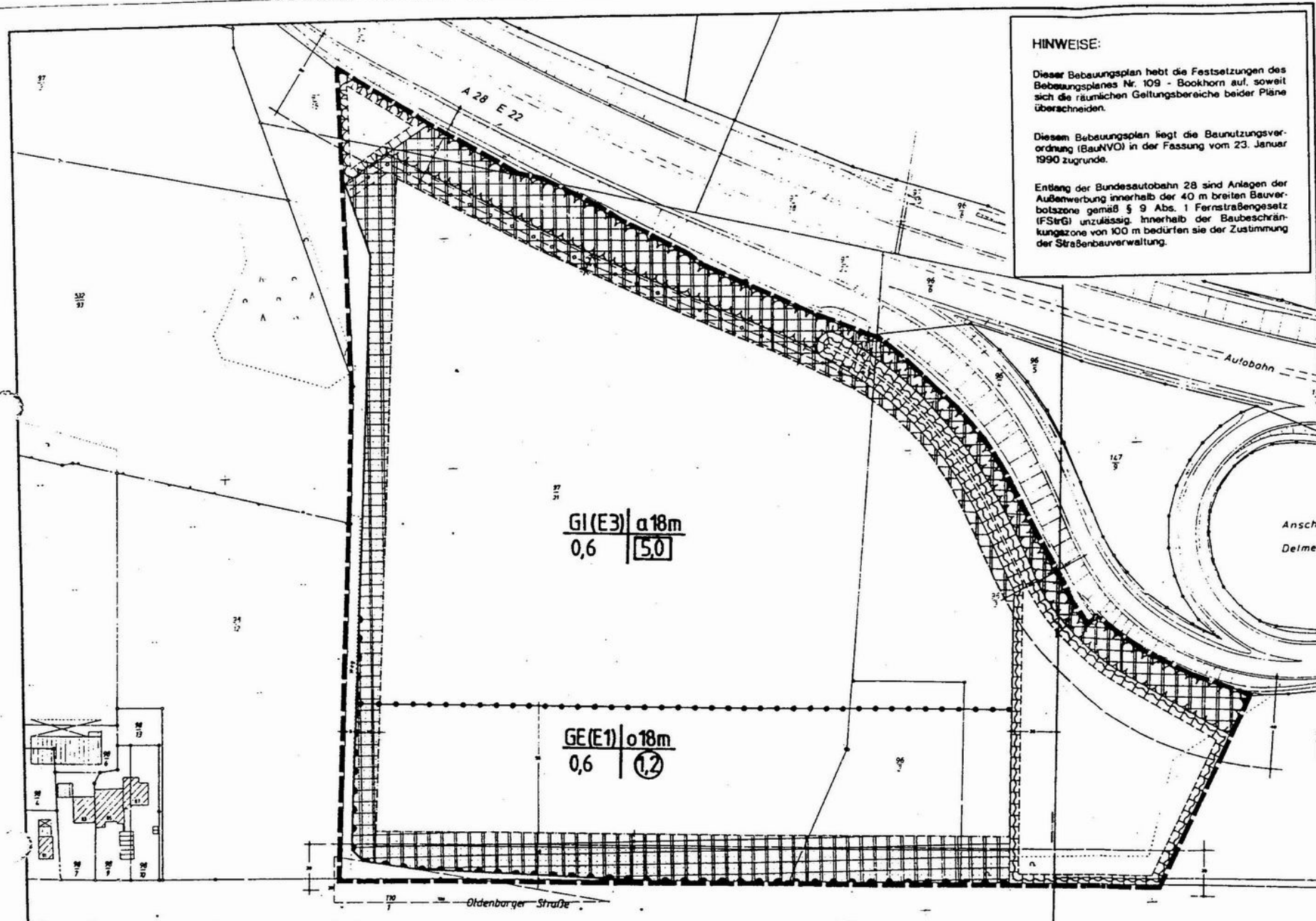
Reine Wohngebiete, 50 / 40 dB(A)
 Wochenendhaus- u. Ferienhausgebiete
 Allgemeine Wohngebiete, 55 / 45 dB(A)
 Kleinsiedlungen u. Campingplatzgebiete
 Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen 55 / 55 dB(A)
 Besondere Wohngebiete 60 / 45 dB(A)
 Dorf- u. Mischgebiete 60 / 50 dB(A)
 Kern- u. Gewerbegebiete 65 / 55 dB(A)

Erweiterung BP 109 zu BP_109A**Bestand, Gewerbegebiet ohne westliche Erweiterungsfläche
Einzelpunkte**

Blatt: 1

Immissionspunkt	Geschoß	Gebiets- nutzung	Orientg.wert tags dB(A)	Orientg.wert nachts dB(A)	Lr,T tags dB(A)	Lr,N nachts dB(A)
1	EG	MI	60	45	58,3	43,3
	1. OG	MI	60	45	58,7	43,7
2	EG	MI	60	45	55,3	40,3
	1. OG	MI	60	45	55,7	40,7
3	EG	WA	55	40	52,9	37,9
	1. OG	WA	55	40	53,1	38,1
4	EG	WA	55	40	49,9	34,9
	1. OG	WA	55	40	50,0	35,0
5	EG	MI	60	45	51,6	36,6
	1. OG	MI	60	45	51,7	36,7
6	EG	GI	70	55	69,3	54,3
	1. OG	GI	70	55	71,2	56,2
7	EG	GI	70	55	67,7	52,7
	1. OG	GI	70	55	69,6	54,6
8	EG	GE	65	50	58,0	43,0
	1. OG	GE	65	50	58,5	43,5

Immissionspunkt	Geschoß	Gebiets- nutzung	Orientg.wert tags dB(A)	Orientg.wert nachts dB(A)	Lr,T tags dB(A)	Lr,N nachts dB(A)
1	EG	MI	60	45	58,4	43,4
	1. OG	MI	60	45	58,9	43,9
2	EG	MI	60	45	55,6	40,6
	1. OG	MI	60	45	56,0	41,0
3	EG	WA	55	40	53,1	38,1
	1. OG	WA	55	40	53,4	38,4
4	EG	WA	55	40	50,4	35,4
	1. OG	WA	55	40	50,5	35,5
5	EG	MI	60	45	54,7	39,7
	1. OG	MI	60	45	55,1	40,1
6	EG	GI	70	55	69,5	54,5
	1. OG	GI	70	55	71,4	56,4
7	EG	GI	70	55	68,3	53,3
	1. OG	GI	70	55	70,1	55,1
8	EG	GE	65	50	69,7	54,7
	1. OG	GE	65	50	71,4	56,4



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet, es sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die nicht wesentlich störend sind
- Industriegebiet, es sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belastend sind

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
- 12 Geschossflächenzahl
- 0,5 Baumassenzahl
- 18m maximale Gebäudehöhe in Metern über angrenzender Fläche der Straßeneinschneidung, der/ ausnahmsweise überschritten werden

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise, offene Bauweise ohne Beschließung der Gebäudelängsflächen
- Baugrenze: Überschreitung durch Gebäudeteile um bis zu 1,0 m oberhalb des Erdgeschosses um bis zu 1,5 m ausnahmsweise zulässig
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche/Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Schwellen: im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberfläche von jeder schwellenartigen Nutzung freizuhalten
- Bauverbotszone: Hochbauten jeder Art und im Abstand von 40 m bzw. 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn bzw. der Landesstraße unzulässig

sonstige Festsetzungen

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Anlage einer permanent aufgestockten Anpflanzung ausschließlich landschaftstypischer, standortgerechter Laubbäume; Entfaltung nur auf der dem Grundstück zugewandten Seite zulässig)
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Anlage einer permanent aufgestockten Anpflanzung ausschließlich landschaftstypischer, standortgerechter Laubbäume)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) zuletzt geändert durch den Erlassungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. S. 689 und 1121) und der §§ 9 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1990 (Nds. GVBl. Nr. 15, S. 1151) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 - Bookhorn, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 09.03.1992
Gemeindedirektor gez. L.V. Lange
Bürgermeister gez. Schack

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am ... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 - Bookhorn im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... öffentlich bekanntgemacht worden.

Ganderkesee, den ... Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 16 und 17, Gemarkung Ganderkesee, Gemeinde Ganderkesee, Maßstab: 1:1000. Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Kataster-Gesetz v. 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.10.1988). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 18.05.92
Katasteramt Delmenhorst
gez. Brandt - Weiser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

plan
kontor oldenburg

Oldenburg, den 09.03.1992
Nadster Straße 139, 2900 Oldenburg, Tel. 0441/98071-0 Fax 0441/98071-90
gez. Peter Meyer
Dipl.-Ing. P. Meyer

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die angelegte Bebauungsplanänderung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde am 02.03.1992 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28.02.1992 gegeben.

Ganderkesee, den 09.03.1992
Gemeindedirektor gez. L.V. Lange

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die angelegte Bebauungsplanänderung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde am 02.03.1992 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28.02.1992 gegeben.

Ganderkesee, den 09.03.1992
Gemeindedirektor gez. L.V. Lange

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.1992 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 09.03.1992
Gemeindedirektor gez. L.V. Lange

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Oldenburg mit Bericht vom ... gemäß § 11 BauGB angezeigt worden. Der Landkreis Oldenburg hat am ... erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird. Der Landkreis Oldenburg hat bis zum ... (Ablauf der Dreimonatsfrist gemäß § 11 Abs. 2 BauGB) die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Ganderkesee, den ... Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee ist den in der Bebauungsplanänderung vom ... (AZ: ...) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen in seiner Sitzung am ... beauftragt. Zuvor wurde wegen der Auflagen/Maßnahmen vom ... eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde am ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Ganderkesee, den ... Gemeindedirektor

Die Bebauungsplanänderung ist am ... 20.03.92 im Amtsblatt i.d. Bez. Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist am ... 20.03.92 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 02.04.92
Gemeindedirektor gez. L.V. Lange

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verkehrs- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den ... Gemeindedirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

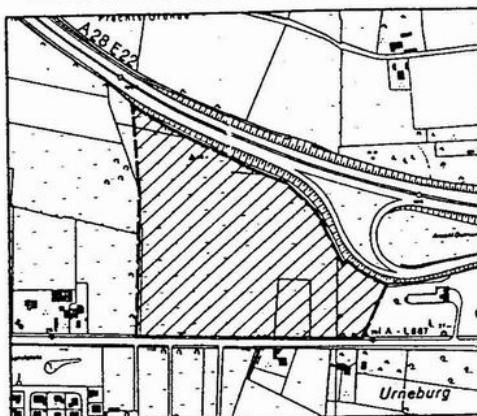
Ganderkesee, den ... Gemeindedirektor

Bearbeitungsstand: 03.03.92

GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 109 - Bookhorn 1. Änderung

für ein Gebiet zwischen der Autobahn 28 und der Landesstraße 887 westlich des Urneburger Schützenplatzes



plan
kontor oldenburg

Nadster Straße 139, 2900 Oldenburg, Tel. 0441/98071-0 Fax 0441/98071-90

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Gewerbegebiet GE(E1) und Industriegebiet GI(E3) sind unzulässig:
 - Tankstellen und Anlagen, die nach § 7 des Abfallgesetzes einer Genehmigung bedürfen, insbesondere die Sammlung und Entsorgung von Leichtstoffbehältern, Kühlmitteln, Personal-Computern, Fernsehgeräten, Baumischabfällen, Kunststoffabfällen und Gewerbeabfällen / Hausmüll sowie die Annahme von Sondermüll.
 - Kompostierungsanlagen.
 - Anlagen, die der Sammlung und Verwertung von Stoffen dienen, die nach § 3 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Oldenburg ausgeschlossen sind.
- Im Industriegebiet GI(E3) ist eine Überschreitung der Lärmwert-Höchstgrenze von 85 dB (A) unzulässig.
- Die Erdgeschoßbodenoberkante darf höchstens 0,60 m über dem Höchstpunkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- Bei Gebäuden über 50 m Länge sind mindestens 10 v.H. der Fassadenlänge dauerhaft mit Schling-/Kletterpflanzen zu bepflanzen.
- Maximal dürfen pro Baugrundstück nur zwei Zufahrten mit max. je 6,0 m Breite angelegt werden.
- Mindestens 10 v.H. der Grundstücksfläche sind mit landschaftstypischen und standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.
- Entlang der Grenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind ausschließlich Hecken sowie Zäune bis 1,8 m Höhe in Kombination mit Hecken oder Strauchpflanzungen zulässig, es sind nur einheimische Laubbäume zu verwenden.
- entfällt.
- Mülltonnenplätze sind mit einem festen Sichtschutz und einer zusätzlichen Bepflanzung zu umgeben.
- Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in auf dem Grundstück anliegende Rückhalteanlagen (Zisternen) zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 30 l/m² überdachter Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem für das Regenwasser anzuschließen.
- Antennen sind außerhalb von Gebäuden unzulässig für den Amateur- und Betriebsfunk und Antennen ausnahmsweise zulässig.
- Entlang der L 887 sind Anlagen der Außenwerbung innerhalb der 20 m breiten Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStzG unzulässig. Innerhalb der 40 m breiten Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStzG sind Reklamewerklungen und Beleuchtungsanlagen, durch welche die Verkehrsteilnehmer abgelenkt oder geblendet werden, nicht zulässig.

