

GEMEINDE GANDERKESEE

LANDKREIS OLDENBURG

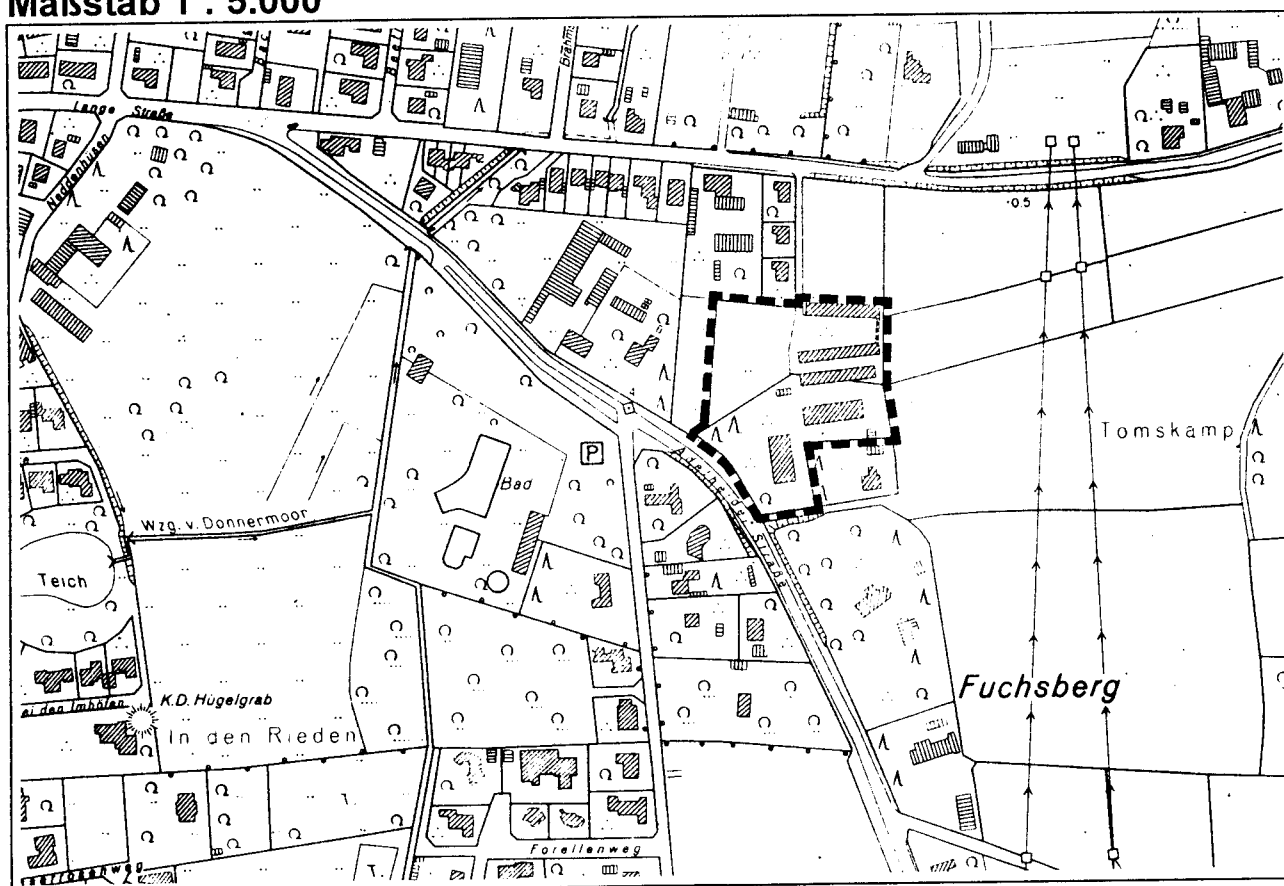
BEBAUUNGSPLAN NR. 173

"Gelände an der Adelheider Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

- Begründung -

Maßstab 1 : 5.000



ORIGINAL

April 1995

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 wurde ausgearbeitet von der:
NWP-Planungsgesellschaft mbH, Industriestr. 3, 26121 Oldenburg

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	1
1.	Planaufstellung	1
2.	Anlaß und Ziel der Planung	1
II.	Rahmenbedingungen	3
1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2.	Einordnung in die bestehende Bauleitplanung	3
III.	Ergebnisse der Bestandsaufnahme	4
1.	Naturräumliche Gegebenheiten	4
1.1	Naturräumliche Gliederung	4
1.2	Biotoptypen und Nutzungen	6
1.3	Landschaftsbild	8
2.	Siedlungs- und Verkehrsstruktur	8
3.	Planungsvorgaben / Restriktionen	10
IV.	Grundlagen für die Abwägung	11
1.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
2.	Eingriffsregelung nach dem Nds. Naturschutzgesetz	12
2.1	Voraussichtliche Auswirkungen des Eingriffs	13
2.2	Vermeidung und Kompensation	14
2.3	Eingriffsbilanzierung	16
3.	Altablagerung im Planbereich	20
V.	Inhalte des Bebauungsplanes	21
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
2.	Verkehrerschließung	23
3.	Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
4.	Immissionsschutz	24
5.	Ver- und Entsorgung	25
6.	Textliche Festsetzungen	26
7.	Örtliche Bauvorschriften	27
8.	Hinweise	28
9.	Städtebauliche Übersichtsdaten	29
10.	Daten zum Verfahrensverlauf	29

I. VORBEMERKUNGEN

1. Planaufstellung

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 - Ganderkesee sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der geltenden Fassung.

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 04.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 beschlossen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee geändert (Parallelverfahren).

2. Anlaß und Ziel der Planung

Wesentlicher Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 - Ganderkesee ist die planungsrechtliche Absicherung eines Seniorenzentrums für Wohnen, Rehabilitation und Pflege am Rande des Ortskerns an der Adelheider Straße.

Die Gemeinde Ganderkesee konnte in den letzten Jahren erhebliche Bevölkerungsgewinne verzeichnen. Mit einer Bevölkerungszunahme wird auch noch in den nächsten Jahren zu rechnen sein. Der Anteil der über 60jährigen wird dabei überproportional steigen. Für den benachbarten Landkreis Diepholz wird bis zum Jahr 2000 ein Zugewinn von 23% in dieser Altersgruppe erwartet. Für den Landkreis Oldenburg sind ähnliche Werte anzunehmen, da es sich hier tendenziell um einen bundesweiten Trend handelt. Diese Entwicklungen haben erhebliche Folgen für die stationären und ambulanten Einrichtungen der Altenhilfe sowie für den Bedarf an Altenwohnungen. Eine Bereitstellung altersspezifischer Infrastruktur muß zunehmend Berücksichtigung in der gemeindlichen Planung finden.

Ziel der Gemeinde Ganderkesee ist es, zukünftig eine adäquate Versorgung der Einwohner sicherzustellen. Zur Zeit befinden sich in der Gemeinde Ganderkesee 136 Altenwohnungen, davon befinden sich im Ort Ganderkesee nur 68. In den drei Alten- und Altenpflegeheimen gibt es gegenwärtig 397 Alten- und Pflegeplätze, sieben Kurzzeitpflegeplätze und sechs Tagespflegeplätze.

Bei dem geplanten Seniorenzentrum handelt es sich um ein Vorhaben mit Modellcharakter. Geplant ist eine Kombination aus:

- Rehabilitation
 - ausgelagerte Krankenhauspflege
 - Kurzzeitpflege, einschließlich Urlaubspflege
- Tagespflege
- Dauerpflegestation
- betreutes Wohnen

Geplant sind neben zehn Tagespflegeplätzen 83 Dauerpflegeplätze, 20 Kurzzeitpflegeplätze sowie 93 (alternativ 86) Wohnungen im Bereich des betreuten Wohnens; weiterhin 32 Plätze in der geriatrischen Rehabilitation, eine Sozialstation mit mobilem Hilfsdienst, eine Altenpflegeschule und ein Kultur- und Kommunikationszentrum. Letzteres wird öffentlich nutzbar sein.

Mit dem Planungsvorhaben wird zukünftig nicht nur in der Gemeinde Ganderkesee, sondern auch für die umliegenden Gebietskörperschaften eine adäquate Versorgung der älteren Menschen sichergestellt. Nach Einschätzung des Gutachtens zur Altenhilfe für den Landkreis Diepholz ist die Kombination aus Pflegeheim, Sozialstation, Altenwohnungen und Begegnungsstätte auf einem Gelände und unter einer Trägerschaft eine zukunftsweisende Lösung. Für eine Gemeinde stellt dieses Dienstleistungszentrum hinsichtlich der maximalen Ausnutzung der eingesetzten finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen einen Idealfall dar.

Die Schaffung von Seniorenwohnungen hat neben der eigentlichen Zielsetzung weitere indirekte positive Effekte auf die gemeindliche Entwicklung. Zum einen wird der Wohnungs- und Häusermarkt dadurch entlastet, daß alte Menschen die Möglichkeit wahrnehmen, ihren altersspezifischen Bedürfnissen nachkommend, entsprechenden Wohnraum zu beziehen. Des weiteren werden durch die geplante Einrichtung qualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze zur Verfügung gestellt.

Der Standort bietet sich für das Vorhaben am Rande des Ortskerns der Gemeinde Ganderkesee an. Die Entfernung zum Ortskern zur täglichen Versorgung ist zumutbar und wird zusätzlich durch einen Fahrdienst sichergestellt. Gleichzeitig bietet die angrenzende freie Landschaft die Möglichkeit zum Spaziergehen und zur stillen Erholung. In diesem Zusammenhang ist auch das in der Nähe befindliche Freibad als weitere Möglichkeit zur aktiven Freizeitgestaltung zu werten.

II. RAHMENBEDINGUNGEN

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 173 - Ganderkesee liegt im östlichen Teil des Ortes an der Adelheider Straße (Bundesstraße 212) in etwa einem Kilometer Entfernung vom Zentrum.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 210/8, 477/208, 208/4, 213/1 und 213/2.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet wird aus der Übersichtskarte auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes deutlich.

2. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Für die Gemeinde Ganderkesee besteht seit 1978 ein wirksamer Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 173 - Ganderkesee wird im gültigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Motel" dargestellt. Für den Planbereich existiert kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Flächen stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft und westlich angrenzend Wohnbauflächen dar.

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes ist durchgeführt. Der Änderungsbereich umfaßt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Seniorenzentrums für Wohnen, Rehabilitation und Pflege zu schaffen. Entsprechend wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohnen, Altenpflegeheim" dargestellt.

Nördlich an den Planbereich angrenzend plant die Gemeinde die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen.

III. ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

1. Naturräumliche Gegebenheiten

1.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands¹ zählt das Untersuchungsgebiet zur naturräumlichen GroÙeinheit der Delmenhorster Geest, in deren weiterer Untergliederung die Ganderkeseeer Geest den nordöstlichen Geestvorsprung darstellt.

Diese wird geprägt durch das flachwellige Geschiebelehmplateau, das von einigen nach Norden und Westen entwässernden Niederungen schwach gegliedert wird. Nur der Rand ist stärker zerschnitten.

Geologie

Der geologische Untergrund des Gebietes wird bestimmt durch pleistozäne Ablagerungen der Saale-Kaltzeit. Während der östliche Bereich aus Grundmoränenmaterial aufgebaut wird, das aus sandigem, tonigem oder kiesigem Schluff besteht, wird der westliche Bereich aus glazifluviatilen Ablagerungen, bestehend aus Sand und Kies, gebildet. Die Grenze zwischen der Grundmoränenauflage und der glazifluviatilen Ablagerungen verläuft in etwa durch das Plangebiet.²

Boden

Da westlich des Untersuchungsgebietes eine Niederung ausgebildet ist, die sich sowohl an der Morphologie als auch an den geologischen Schichten erkennen läßt, sind verschiedene Bodentypen ausgebildet. So wird der westliche und tieferliegende Bereich durch die Böden der Talauen geprägt, die als frische bis feuchte Sandböden ausgebildet sind. Es handelt sich überwiegend um Auengleye.

Die höhergelegenen Bereiche sind der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zugehörig und werden als mäßig trockene bis frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden beschrieben. Im Untergrund, stellenweise auch im Oberboden, können Lehmschichten eingelagert sein. An Bodentypen sind Braunerden und Pseudogley-Braunerden verbreitet; stellenweise können auch Pseudogleye auftreten.³

Auch das landwirtschaftliche Ertragspotential, als Maß für die Eignung und Klassifizierung der Böden, ist aufgrund der geologischen und bodenkundlichen

¹ Meisel, S.: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 56 Bremen, Institut für Landeskultur (Hg.), Bad Godesberg 1962

² Geologische Übersichtskarte 1:200 000, Blatt CC 3110 Bremerhaven, Hannover 1975

³ Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Oldenburg, Hannover 1977

Verhältnisse unterschiedlich. Während die frischen und feuchten Sandböden der Talauen für die Ackernutzung mit einer geringen und für die Grünlandbewirtschaftung mit einer mittleren Wertigkeit belegt werden, erreichen die Böden der Grundmoränenbereiche generell eine mittlere Wertigkeit. Als Erschwernis der Bodenbearbeitung ist hier jedoch auf die hohen Steingehalte in der Ackerkrume hinzuweisen. Demgegenüber wird die Nutzung der feuchten Sandböden durch die oftmals notwendig werdende Entwässerung erschwert.⁴

Klima

Das Klima dieser Region, die zum norddeutschen Klimabereich zählt, wird durch den mäßigenden Einfluß des Meeres bestimmt. Die jährliche Durchschnittstemperatur wird mit 8°C bis 8,5°C angegeben, wobei im allgemeinen eine Jahresschwankung von 16 bis 16,5°C auftritt.

Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 650 und 700 mm, wobei an der Station Delmenhorst im Juli und August die meisten Niederschläge verzeichnet werden und die Wintermonate Januar bis März am niederschlagsärmsten sind.⁵

Grundwasser

Entsprechend der unterschiedlichen geologischen und bodenkundlichen Ausprägung des Gebietes verändern sich auch die Grundwasserneubildungsrate und die Grundwassergefährdung innerhalb des Gebietes.

Der höherliegende Geestbereich weist mit 100 bis 200 mm/Jahr nur eine geringe bis mittlere Neubildungsrate von Grundwasser auf, und die Gefährdung aufgrund der Beschaffenheit und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Schichten ist gering. Mit 200 bis 300 mm/Jahr liegt die Grundwasserneubildungsrate der tieferliegenden Bereiche zwar höher, aber auch die Gefährdung des Grundwassers ist erhöht.

Allgemein ist der gesamte Bereich nicht für die Entnahme von Grundwasser geeignet, da ungünstige Entnahmebedingungen vorherrschen.⁶

Potentiell natürliche Pflanzendecke

Unter der potentiell natürlichen Pflanzendecke wird die Vegetation verstanden, die sich nach Aufgabe jeglicher menschlicher Einflußnahme entsprechend der jeweiligen Standortverhältnisse einstellen würde. Auf der vorliegenden Untersuchungsfläche würde sich ein Buchen-Traubeneichen-Wald einstellen, der sich an den Lehm- und Flottsandböden orientiert. Stellenweise ist auch die Ausbildung eines frischen bis

⁴ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000, Bodenkundliche Standortkarte - landwirtschaftliches Ertragspotential - Blatt CC 3110 Bremerhaven, Hannover 1979

⁵ Deutscher Wetterdienst (Hrsg): Klima-Atlas von Niedersachsen, Offenbach/Main 1964

⁶ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000, Grundwasser - Grundlagen - Blatt CC 3110 Bremerhaven, Hannover 1979

feuchten Eichen-Hainbuchen-Waldes möglich. Heute unterliegen diese Bereiche vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung.⁷

1.2 Biotoptypen und Nutzungen

Die Kartierung der Biotoptypen und Nutzungen erfolgte im Juni 1993, wobei neben landwirtschaftlichen Nutzflächen unterschiedlicher Intensitätsstufe überwiegend Siedlungsstrukturen abgegrenzt werden konnten. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Bestandskarte dargestellt und werden im folgenden beschrieben.

Eine faunistische Bestandserhebung des Geländes liegt nicht vor. Aufgrund der bereits stark gestörten Standortbedingungen (überwiegend gepflastert, bebaut und nicht-standortgerechte Ziergehölzanpflanzungen) sind auch keine besonders seltenen und gefährdeten Tiergruppen zu erwarten.

Gehölze

Der überwiegende Teil der Gehölze besteht aus Ziergehölzen und Nadelbäumen, die sowohl als Begrenzung des Geländes als auch zur Einbindung der Häuser angepflanzt worden sind. Es handelt sich hier in wechselnder Zusammensetzung und Häufigkeit überwiegend um folgende Arten:

Picea abies (Fichte)
Pinus sylvestris (Kiefer)
Cotoneaster spec. (Zwergmispel)
Pyracantha spec. (Feuerdorn)
Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
Corylus avellana (Hasel)
Thuja sec. (Lebensbaum)
Juniperus communis (Wacholder)
Rosa rugosa (Runzel-Rose)
Rhododendron

Nur vereinzelt sind neben den Zier- und Nadelgehölzen auch heimische Arten anzutreffen. Als Begrenzung zwischen der bisherigen Motelanlage und der westlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ackerbrache) ist eine ca. 50 m lange Reihe aus überwiegend standortgerechten Baum- und Straucharten verbreitet. Die Baumschicht besteht aus *Betula pendula* (Birke) und *Quercus robur* (Stieleiche), die Strauchschicht wird aus *Frangula alnus* (Faulbaum), *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

⁷ Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens, Landschaftsprogramm Niedersachsen 1978, Hannover

und auch aus Rhododendron gebildet. Markante Einzelbäume sind - bis auf die an der Adelheider Straße stehenden Linden (*Tilia cordata*) - kaum ausgebildet.

Auf der südlichen Anschlußfläche stockt ein Mischwald aus überwiegend Fichten und einigen randlichen Eichen.

Rasenflächen

Neben den Ziersträuchern und Nadelgehölzen wurden andere Freiflächen des Motelgeländes als Rasenflächen genutzt, die jedoch nicht mehr gepflegt werden. Südlich der Terrasse sind innerhalb des Rasens vereinzelt Nadelgehölze gepflanzt worden.

Ackerbrache

Die Fläche westlich des Motelkomplexes ist als landwirtschaftliche Nutzfläche einzustufen, die jedoch aus der Bearbeitung genommen wurde. Diese Ackerbrache zeigt neben offenen Bodenabschnitten eine lückige Ruderalflur, in der *Holcus lanatus* (Wolliges Honiggras) und *Matricaria inodora* (Geruchlose Kamille) aspektbestimmend sind. Weitere Arten sind *Bromus spec.* (verschiedene Trespenarten), *Tanacetum vulgare* (Rainfarn), *Brassica napus* (Raps), *Melandrium album* (Weiße Lichtnelke) u.a. Bei dieser Ackerbrache handelt es sich um eine sogenannte Rotationsbrache, die im Zuge des Flächenstillegungsprogramms des Bundes zeitlich begrenzt aus der Nutzung genommen wurde. Es ist davon auszugehen, daß eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung in spätestens drei Jahren erfolgt.

Versiegelte Bereiche

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes ist entweder bereits bebaut (Motel) oder es handelt sich um gepflasterte Zuwegungen zu den einzelnen Motelgebäuden.

Versiegelte und gepflasterte Bereiche sind sowohl als Vegetationsstandorte als auch bezüglich der Lebensraumqualitäten ohne Bedeutung für den Naturhaushalt. Darüber hinaus gehen von versiegelten Flächen nachhaltige Beeinträchtigungen des gesamten Naturhaushaltes durch die Unterbrechung der Austauschfunktion zwischen der Atmosphäre und dem Boden aus (Verlust der Versickerungsleistung des Bodens, Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, Unterbrechung der Bodengenese, Zerstörung der Biozöten).

Angrenzende Nutzungen

Auf den angrenzenden Flächen im Osten wird Ackerbau betrieben, wobei jedoch auch einige Flächen stillgelegt sind. Im Westen dominieren Siedlungsstrukturen, in denen entweder Wohnhäuser oder aber noch landwirtschaftliche Hofstellen liegen.

Prägende Vegetationsstrukturen sind ebenfalls die überwiegenden Zier- und Nadelgehölze sowie Rasenflächen der Ziergärten. Nur vereinzelt sind noch Nutzgärten anzutreffen. Darüber hinaus wird der Südwesten des Untersuchungsgebietes durch die Adelheider Straße, eine überregionale Straße, begrenzt.

1.3 Landschaftsbild

Die Untersuchungsfläche wird fast ausschließlich durch eingeschossige Gebäude, versiegelte Wege und Parkplätze sowie die eingestreuten Zier- und Nadelgehölzbestände geprägt. Die Ackerbrache im Westen und die sich daran anschließende ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle vermitteln nur bedingt einen Dorfcharakter bzw. den Eindruck einer bäuerlichen Kulturlandschaft. Im Osten ist der Zugang zur freien, landwirtschaftlich geprägten Landschaft erhalten.

2. Siedlungs- und Verkehrsstruktur

Das Plangebiet liegt einen Kilometer vom Ortszentrum entfernt und umfaßt eine ca. 1,25 ha große Fläche. Das Gebiet zeigt ein Geländegefälle in westliche bis nordwestliche Richtung. Das Gefälle beträgt vom höchsten Punkt der südöstlichen Planbereichsgrenze bis zum tiefsten Punkt der nordwestlichen Planbereichsgrenze ca. 5 m.

Auf dem Gelände befand sich ehemals eine Motelanlage mit fünf Hauptgebäuden, die überwiegend erhalten sind. Alle Gebäude der Motelanlage sind eingeschossige Baukörper mit Flachdach bis zu einer Länge von 50 m. Aufgrund der Parkplatzflächen in unmittelbarer Nähe zu den Zimmern/Appartements zeigt die ganze Fläche einen hohen Versiegelungsgrad. Die nichtversiegelten Flächen an den Grundstücksrändern sind mit Ziergehölzen bzw. Zierrasen bestanden.

Im nordwestlichen Planbereich befindet sich eine Ackerbrache.

Im Süden, an den Planbereich angrenzend, befinden sich Wohnhäuser. Auch entlang der Adelheider Straße sind eingeschossige Wohngebäude vorhanden. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude, das über den gleichen Zufahrtsweg wie die ehemalige Motelanlage an die Bundesstraße angeschlossen ist.

Auch westlich und nördlich schließt sich Wohnbebauung sowie eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an das Plangebiet an. Im Osten bestimmen landwirtschaftliche Nutzflächen das Landschaftsbild.

Insgesamt stellt sich die Umgebung des Planbereiches als typische Siedlungsrandlage dar. Wohnen und landwirtschaftliche Hofstellen wechseln sich mit eingestreuten Freiflächen ab. Die Siedlungsdichte ist gering. Die ehemalige Motelanlage bildet mit ihrer siedlungsuntypischen Ausprägung (hoher Versiegelungsgrad, Flachdachbauweise, große Fensterfronten) im Orts- und Landschaftsbild einen Fremdkörper.

Altablagerung im Planbereich

Es bestand der Verdacht, daß sich auf der Fläche eine Altablagerung befindet. Dieser Verdacht wurde durch gutachterlichen Untersuchungen bestätigt. Eine konkrete flächenmäßige Abgrenzung wurde vom Gutachter vorgenommen und entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige Sandgrube, die vollständig mit abgelagerten Materialien (Müll) verfüllt worden ist. Die Ausdehnung der Ablagerungsfläche beträgt ca. 1800 m², wobei die maximale Tiefe bis zu 10 m reicht. Der Kernbereich der Altablagerung befindet sich westlich des ehemaligen Empfangs-/Rezeptionsgebäudes der Motelanlage. Das abgelagerte Material besteht hauptsächlich aus Haushaltsabfällen, Holzresten, bereits mineralisierten Verrottungsprodukten und zu einem geringeren Anteil aus Ziegel- und Steinresten. Bei vorgesehenen Baumaßnahmen muß aufgrund der wahrscheinlichen Ausbildung von Hohlräumen mit Sackungen gerechnet werden.

Eine direkte Grundwassergefährdung besteht aufgrund der geringen Schadstoffgehalte und der Bodenbeschaffenheit nicht.

Den Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme zufolge, wird die Altablagerung nicht als problematisch eingestuft. Die Ablagerungsfläche kann nach der gutachterlichen Stellungnahme als Baufläche genutzt werden.⁸

⁸ Limnologisches Institut Dr. Nowak, 1993

3. Planungsvorgaben / Restriktionen

Zusammengefaßt ergeben sich für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 folgende Rahmenbedingungen:

- Die Lage des Plangebietes an der Bundesstraße 212 erfordert die Beachtung der Belange des Immissionsschutzes, um die zukünftige Wohnbevölkerung vor Schallimmissionen zu schützen.
- Die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere hinsichtlich der Veränderung des Landschaftsbildes, sind zu berücksichtigen.
- Hinsichtlich der festgestellten Altablagerung sind Maßnahmen zum Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes zu beachten.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB wurden gleichzeitig die Bürger (§ 3 [1] BauGB) und die Träger öffentlicher Belange (§ 4 [1] BauGB) beteiligt.

Wesentliche Anregungen und Bedenken wurden von privater Seite von dem Seniorenbeirat bezüglich der vorherrschenden Lärmsituation geäußert. Zur Beurteilung der Schallsituation des Freizeit- und Straßenlärms wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind unter Punkt 1 dieses Kapitels berücksichtigt worden.⁹

Von seiten der Träger öffentlicher Belange wurden nur vom Straßenbauamt Oldenburg-Ost Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplangebiet abgegeben. Diese beziehen sich im wesentlichen auf die Einhaltung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße 212. Die Hinweise wurden nachrichtlich übernommen und die Zonen im Bebauungsplangebiet gekennzeichnet.

⁹ Näheres s. Schalltechnischer Bericht Nr. 11971-1.001 über die Straßenverkehrs- und Freizeitlärmsituation im B-Plangebiet Nr. 173 - Ganderkesee. Kötter, beratende Ingenieure Rheine, 1995.

IV. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

1. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Gemeinde Ganderkesee hat zur Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet ein Gutachten zur Ermittlung der Verkehrs- und Freizeitlärmwirkungen auf die geplante Anlage in Auftrag gegeben. Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens werden nachfolgend zusammengefaßt.

Die Ermittlung und Beurteilung der Lärmsituation erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Bei der Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet (SO) soll der Schutzanspruch gemäß der folgenden Gebietseinstufung zugrunde gelegt werden:

SO₁, Altenwohnen → Allgemeines Wohngebiet (WA),

SO₂, Altenpflege → Reines Wohngebiet (WR).

In dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 werden bezüglich der Lärmeinwirkung die folgenden Orientierungswerte angegeben:

Allgemeines Wohngebiet:

- | | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| → Straßenverkehrslärm | 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts |
| → Freizeitlärm | 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts |

Reines Wohngebiet:

- | | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| → Straßenverkehrslärm | 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts |
| → Freizeitlärm | 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts |

Bei den Freizeitlärmwirkungen, die von dem benachbarten Freibad ausgehen, treten keine Überschreitungen der Orientierungswerte auf. Dies gilt auch für die Richtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Die Beurteilung bezieht sich auf Spitzenbelastungen bei optimalen Wetterbedingungen (hohe Temperaturen an Sonn- und Feiertagen), die in wenigen Tagen im Jahr auftreten. An anderen Tagen ist mit geringeren Immissionspegeln zu rechnen.

Für die Immissionen des Straßenverkehrs sind vorwiegend die Adelheider Straße (B 212) und der Schlutterweg (K 347) zu begutachten.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte tritt bei den direkt an der Bundesstraße gelegenen Gebäudefronten auf. Bezüglich der Lärmimmissionen der Kreisstraße konnte aufgrund des Abstandes und der Abschirmwirkung keine Überschreitung der Orientierungswerte festgestellt werden.

Ein ausreichender Schutz kann durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern bewirkt werden. An den Vorder- und Seitenfronten der direkt zur Bundesstraße 212 gelegenen Gebäuden sind Fenster der Schallschutzklasse II vorgesehen.

Für die Vorderfronten des Gebäudes im SO²-Gebiet sind für den der Kreistraße zugewandten Teil und der Bundesstraße zugewandten Teil jeweils Fenster der Schallschutzklasse I vorzusehen. Da die Schallschutzklasse I bereits von handelsüblichen Wärmeschutzverglasungen erreicht wird, werden für diesen Bereich keine besonderen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Der Innenhofbereich wird durch die Anordnung der Gebäude und deren Abschirmwirkung relativ gut vor den Immissionen des Straßenverkehrs geschützt.

Im Bebauungsplan sind die Flächen gekennzeichnet, in denen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Dabei sind passive Maßnahmen zu realisieren, soweit die Gebäudefronten der Adelheider Straße zugewandt bzw. bis zu 90° abgewinkelt sind. Die in Ziffer 5 der Textlichen Festsetzungen genannten passiven Lärmschutzmaßnahmen umfassen bei ständigen Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Schlafräumen Fenster, die mindestens die Schallschutzklasse II aufweisen. In Schlafräumen sind zusätzlich schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen.

Die vorgenannten Maßnahmen sind bei Neu- und Umbauten der Gebäude umzusetzen. Die Kosten für Lärmschutzmaßnahmen werden bei Neu- und Umbauten von der Gemeinde Ganderkesee nicht erstattet.

2. Eingriffsregelung nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz

Die gesetzlichen Grundlagen der Natur- und Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) verankert.

Die gesetzlichen Grundlagen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liefern die Neufassung des § 8 BNatSchG sowie §§ 7 ff. NNatG.

Als Eingriffe im Sinne des Gesetzes (§ 7 NNatG) werden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verstanden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Als Grundsatz gilt ferner, daß Eingriffe den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen (§ 8 NNatG).

Sind Eingriffe nach vorstehender Definition durch Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig zu kompensieren, so müssen vom Verursacher die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle des betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden (Ersatzmaßnahmen).

Jedoch sollte grundsätzlich eine Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen die höchste Priorität besitzen. Sind Eingriffe nicht zu vermeiden, sollte ein Ausgleich auf der Eingriffsfläche dem Ersatz an anderer Stelle des Naturraums vorgezogen werden.

2.1 Voraussichtliche Auswirkungen des Eingriffs

Mit der Realisierung der beabsichtigten Planung sind Eingriffe in den Naturhaushalt und Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden.

Die zu erwartenden Eingriffe sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu beschreiben und zu bewerten.

Von der Fläche des Bebauungsplanes ist insgesamt eine Fläche von etwa 1,25 ha betroffen. Davon sind derzeit bereits etwa 0,57 ha durch Gebäude (1.600 m²) und Zuwegungen (4.100 m²) versiegelt und etwa 0,36 ha werden als Grünflächen genutzt (Ziersträucher und Rasenflächen). Die verbleibende Fläche teilt sich in lineare Gehölzbestände und in die Ackerbrache (ca. 0,33 ha)

Bei Realisierung der Planung ergibt sich eine maximale Versiegelung durch Gebäude von etwa 5.210 m², durch Zuwegungen und Stellplätze (einschließlich der Gemeinschaftsstellplätze) von ca. 1.560 m². Von den nicht überbaubaren Flächen werden 2.595 m² als gärtnerisch zu gestaltende Grünflächen genutzt. Zur randliche Eingrünung und zur Erhöhung der Struktur- und Biotopvielfalt werden Gehölzpflanzungen auf ca. 2.665 m² umgesetzt.

Die Versiegelung stellt im Naturhaushalt den gravierendsten Eingriff dar und bewirkt auch Veränderungen des Landschaftsbildes.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Mit der Planrealisierung werden in erster Linie die bestehenden Biotopstrukturen, wie die Ackerbrache und die Gehölzbestände, aber auch die Ziergartenstrukturen überprägt. Neben der Vernichtung der Vegetationsbestände bedeutet die Versiegelung auch die Zerschneidung und Zerstörung von Lebensräumen. Durch die Versiegelung der Flächen werden zudem die natürlichen Bodenvorgänge unterbrochen, so daß die Bodenbiozönose und die Bodengenese nachhaltig gestört werden.

Auch wird der Bodenwasserhaushalt infolge der Versiegelung der Grundfläche nachhaltig beeinträchtigt. Der Boden entfällt als Versickerungsmedium, so daß das Niederschlagswasser nicht mehr in dem ursprünglichen Umfang versickern kann und an die Vorflut abgegeben wird.

Die Rasenflächen und Ziergehölzbestände erlangen in der Biotopwertigkeit für die Fauna und Flora jedoch nur eine sehr eingeschränkte Bedeutung, und die durch die

Anlage des Motels und der Zuwegungen versiegelten Bereiche sind für den Arten- und Biotopschutz ohne Bedeutung, so daß in diesem Abschnitt keine gravierenden Veränderungen des Naturhaushaltes auftreten.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen beziehen sich daher insbesondere auf den Bereich der Ackerbrache, auf der eine Ruderalflora ausgebildet ist und abiotische und biotische Bodenvorgänge ungestört ablaufen können.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind keine Auswirkungen auf das Kleinklima infolge der Versiegelung zu erwarten. Durch die Realisierung des Sondergebietes ist auch nicht mit einer erhöhten Emissionsbelastung zu rechnen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind zudem die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Das Landschaftsbild wird derzeit geprägt durch die ehemalige Nutzung als Motelanlage mit Einzelgebäuden, Ziergehölzen und Rasenflächen.

Der Dorfcharakter, der in der Umgebung durch landwirtschaftliche Betriebe noch ausgebildet ist, wurde im Plangebiet durch den Bau der Motelanlage bereits gänzlich überprägt. Daher wird das Landschaftsbild durch Umgestaltung und zusätzliche Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt.

Dennoch sind bei der Eingriffsbeurteilung die Art der Bebauung - insbesondere die Geschoßflächen - zu berücksichtigen. Die bisher eingeschossige Bebauung ist nicht weiträumig wahrnehmbar, obwohl eine geschlossene Eingrünung mit hochwüchsigen Gehölzen nicht vorliegt. Die Planung sieht zukünftig eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise vor, so daß aufgrund der Gebäudehöhe trotz einer vorgesehenen dichten Gehölzpflanzung kein vollständiger Sichtschutz gegeben ist.

2.2 Vermeidung und Kompensation

Nach den Vorschriften der Naturschutzgesetze dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden.

Dieser Zielsetzung wird u.a. dadurch gefolgt, daß an dem gewählten Standort keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen werden. Da diese Fläche bereits teilweise bebaut ist (ehemalige Motelanlage), unterliegt sie auch einer erheblichen Vorbelastung, und es werden mit der Nutzung dieses Bereiches Grund und Boden an anderer Stelle geschont.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan an den Rändern der Baufläche Freiflächen festgesetzt, auf denen die Erhaltung vorhandener Bepflanzungen vorgesehen ist bzw. weitere Pflanz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorzusehen sind.

Als weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan folgende Empfehlungen berücksichtigt:

- Erhalt wichtiger Gehölzstrukturen, Festsetzung bedeutender Einzelbäume im Bebauungsplan,
- das Maß der baulichen Nutzung ist so festgesetzt, daß der Versiegelungsgrad möglichst gering ist,
- Zufahrten, Stellplätze etc. sollten nicht geschlossen versiegelt werden (z.B. sollen Rasengittersteine oder wassergebundene Decken verwendet werden).

Gemäß § 10 NNatG sollen die Ausgleichsmaßnahmen dazu dienen, "von einem Eingriff betroffene Grundflächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt".

Die wichtigste und den Eingriff in den Naturhaushalt und insbesondere in das Landschaftsbild am effizientesten ausgleichende Maßnahme ist die randliche Bepflanzung des Grundstückes mit standortgerechten Gehölzarten. Die Erhaltung der vorhandenen Gehölzvegetation und die vorgesehenen Anpflanzungen in unterschiedlicher Breite entlang der Grundstücksgrenzen dienen dem Ziel eines optischen Ausgleichs zugunsten des Landschaftsbildes und sollen auch eine Erhöhung der Biotopfunktion gewährleisten.

Zudem ist südwestlich des Gebäudekomplexes eine weitere Pflanzfläche vorgesehen, die mit der randlichen Pflanzung in Zusammenhang steht. Hier ist im südlichen Bereich eine lückige und niedrigwüchsige Baum- und Strauchanpflanzung vorzunehmen, die den Stellplatzbereich abgrenzt. In den verbleibenden Zwischenräumen der Gehölze und im nördlichen Anschluß ist ein Wildsaum anzulegen, der nur extensiv gepflegt werden soll. Die Pflegevereinbarung sollte neben dem Verzicht von Spritz- und Düngemitteln eine nur zwei- bis dreimal jährliche Mahd vorsehen, wobei das Mähgut abzutransportieren ist.

Die Grünstreifen sollen in der Artenzusammensetzung, in ihrer Höhe und in ihrer Anordnung vielfältig und struktureich angelegt werden.

So sollte entlang der nördlichen, östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze ein dreireihiges Feldgehölz gepflanzt werden, dessen mittlere Reihe überwiegend aus hochwüchsigen, standortgerechten, heimischen Bäumen aufgebaut werden sollte. Dem Gehölzbestand sollte beiderseits ein extensiv zu pflegender Wildkrautsaum vorgelagert sein.

Folgende Gehölzauswahl sollte als Pflanzliste Verwendung finden:

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Hasel	Corylus avellana
Eberesche	Sorbus aucuparia
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schlehe	Prunus spinosa

Im Straßenraum und zur Gestaltung und Gliederung der Parkplätze sollten hochstämmige, großkronige Einzelbäume gepflanzt werden. Hier sind insbesondere Winterlinden (*Tilia cordata*) geeignet.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche sollte als Wiese genutzt und extensiv gepflegt werden. Neben der Anlage und Pflege einer artenreichen Wiese sollten zur Gliederung des Bestandes und zur Erhöhung der Strukturvielfalt auch standortgerechte und heimische Gehölze gepflanzt werden.

Entsprechend den grünordnerischen Maßnahmen werden genaue Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

2.3 Eingriffsbilanzierung

Wesentliche Kriterien zur Bewertung des Eingriffs und des sich daraus ergebenden Kompensationsumfanges sind:

- der Zustand bzw. die Funktion der betroffenen Flächen vor dem Eingriff,
- der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff, der insbesondere auf die Versiegelung von Flächen zurückzuführen ist,
- die im Gebiet durchzuführenden Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen),
- die ggf. verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes.

Durch die randliche Eingrünung mit standortgerechten Baum- und Straucharten sowie durch die innere Gestaltung des Sondergebietes (Anlage von Gehölzen und Pflege der verbleibenden Freiflächen als Wiese) können auch die Funktionen und Werte des Naturhaushaltes ausgeglichen werden. Diese Ausgleichbarkeit des Eingriffs ist insofern möglich, da die Fläche im derzeitigen Zustand bereits zu einem hohen Anteil

versiegelt ist und auch die Freiflächen durch die Nutzung als Rasen und die Anpflanzung von Ziergehölzen nur von eingeschränkter Wertigkeit für den Naturhaushalt sind.

Aufgrund der nur geringen zusätzlichen Versiegelung sind auch im Boden- und Wasserhaushalt keine gravierenden Veränderungen zu erwarten.

Nachfolgend werden die mit der Planung verbundenen Änderungen unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt:

- Der Anteil der versiegelten Fläche beträgt im derzeitigen Zustand etwa 5.700 m², so daß die mit der Realisierung der Planung verbundene versiegelte Fläche etwa um 1.400 m² zunimmt. Hiervon sind zum einen intensiv gepflegte bzw. nicht standortgerechte Ziergartenbestände und zum anderen landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen, die insgesamt in ihrer Biotopwertigkeit nicht von besonderer Bedeutung sind.
- Auf einer Fläche von etwa 2.700 m² sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die insbesondere die in unterschiedlicher Breite angelegten randlichen, aus standortgerechten, heimischen Arten aufgebauten Gehölzpflanzungen umfassen. Mit der Umsetzung dieser Pflanzmaßnahmen ist eine Aufwertung der intensiv genutzten bzw. nicht standortgerechten Bestände möglich, so daß die Folgen der zusätzlichen Versiegelung in vollem Umfang ausgeglichen werden können. Diese Maßnahmen haben eine struktur- und qualitätserhöhende Funktion im Naturhaushalt und bewirken einen Ausgleich auf das Landschaftsbild. Eine vollständige Kompensation der Landschaftsbildbeeinträchtigung kann durch die innere Gestaltung des Gebietes durch die Anlage von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen und durch Gehölzpflanzungen auf den verbleibenden Grundstücksflächen erzielt werden.
- Die derzeit einer gärtnerischen Nutzung unterliegenden Freiflächen (insgesamt ca. 3.600 m²) werden durch die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und durch die Umgestaltung in gärtnerisch gestaltete Grünflächen (etwa 2.600 m²) in ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Je nach Umfang und Durchführung der Maßnahmen ist auch eine Aufwertung für den Naturhaushalt möglich.

Neben der erfolgten groben Gegenüberstellung wird im folgenden eine tabellarische Gegenüberstellung des Zustandes der Fläche vor dem Eingriff und der Ausstattung und Wertigkeit nach Planrealisierung vorgenommen, um Aussagen über das Ausmaß des Eingriffs treffen zu können und inwieweit dem Anspruch der Eingriffsregelung nachgekommen wurde (Vermeidung, Ausgleich). Dazu werden den betroffenen Biotopen Wertzahlen zugeordnet, die in Anlehnung an das Bewertungssystem von Kaule (1986)¹⁰ und Haber (1988) entwickelt wurden. Diese werden im folgenden kurz

¹⁰ Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart 1986.

erläutert und durch die beispielhafte Benennung verschiedener Biotope des Untersuchungsraumes verdeutlicht.

Bewertungskriterien der Wertstufen:

- Wertstufe 5 Naturschutzwürdige seltene Biotope, in dem seltene, gefährdete Tier- und Pflanzenarten vorkommen. Diese Flächen unterliegen aufgrund der flächigen Ausprägung oder der Ausbildung einer Pufferzone kaum Störungen durch Nutzungen oder Beeinträchtigungen von angrenzenden Flächen.
- Im Gebiet nicht vorhanden -
- Wertstufe 4 Schutzwürdige Bereiche mit hoher Artenvielfalt, die nur einer geringen oder extensiven Nutzung unterliegen. Sie besitzen eine besondere ökologische Ausgleichsfunktion innerhalb intensiv genutzter Bereiche.
- Im Gebiet nicht vorhanden -
- Wertstufe 3 Vorkommen standorttypischer Vegetation mit einem vielfältigen Artenspektrum. Aufgrund der Nutzungen mittlerer Bewirtschaftungsintensität kommen besonders seltene oder gefährdete Arten nicht vor. In Abhängigkeit von umliegender Nutzungsstruktur und -intensität hohes Entwicklungspotential.
- Grünflächen mit Pflanzgeboten -
- Wertstufe 2 Nutzflächen mit häufig verbreiteten, konkurrenzstarken, jedoch standorttypischer Vegetation. Eine faunistische Bedeutung ist - mit Einschränkung - vorhanden.
- Ackerbrache -
- Wertstufe 1 Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna eingeschränkt, Vorkommen sehr weniger, weit verbreiteter Arten. Aufgrund der sehr hohen Nutzungs- und/oder Pflegeintensität (z.B. Düngung, Pestizideinsatz etc.) kann von der Fläche eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes erfolgen.
- Ziergehölze, Fichtenanpflanzungen -
- Wertstufe 0 In ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stark eingeschränkt.
- Versiegelte Flächen -

Es muß jedoch beachtet werden, daß die komplexen Wirkungsgefüge eines Biotops keine vollständige Erfassung und Bewertung erlauben. Auch können die Biotoptypen nicht unabhängig voneinander bewertet werden, da sie oftmals ihren Wert für das Ökosystem durch die Wechselbeziehungen zueinander erhalten.

Daher sind die beschriebenen Bewertungsstufen lediglich als Orientierungshilfe zu verstehen, um Anhaltspunkte für die Größenordnung der im Zuge der Eingriffsregelung vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen zu erhalten.

Die Biotope werden nun aufgelistet und es wird entsprechend der Flächengröße der Flächenwert ermittelt. So ergibt sich (durch die Berechnung Fläche x Wertstufe) eine Wertung der Fläche vor dem Eingriff. Nach dem gleichen Verfahren wird der Wert der Fläche nach Durchführung der Baumaßnahme einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die Differenz der Wertigkeit vor und nach dem Eingriff zeigt den Umfang der nicht auf der Fläche auszugleichenden Maßnahmen.

Wertung der Fläche vor dem Eingriff

Nutzungen/Biototypen	Fläche (in qm)	Wert	Flächenwert
Ackerbrache	3.000	2	6.000
Rasenfläche	1.950	1	1.950
Ziergehölze	1.050	1	1.050
Eichen-Baumreihe	100	2-3	250
Birken-Baumreihe	150	2	300
Fichtenanpflanzung	520	1-2	780
Gartenbrache	50	2	100
Gebäude	1.600	0	0
versiegelte Plätze (Zufahrten etc.)	4.060	0	0
	12.480		10.430

Wertung der Fläche nach dem Eingriff

Nutzungen/Biototypen	Fläche (in qm)	Wert	Flächenwert
Sondergebiet 1	7.280		
davon: versiegelt	2.910	0	0
GST	1.180	0	0
GFL	150	0	0
Zufahrt/Weg	230	0	0
Verkehrsgrün	150	1	150
gärtnerisch anzulegende Freifläche	1.010	1-2	1.515
Grünfläche mit Pflanzgebot	1.650	2-3	4.125
Sondergebiet 2	5.200		
davon: versiegelt	2.600	0	0
gärtnerisch anzulegende Freifläche	1.585	1-2	2.378
Grünfläche mit Pflanzgebot	1.015	2-3	2.538
	12.480		10.706

Die Gegenüberstellung des Zustandes der Fläche vor dem Eingriff im Vergleich zu dem Zustand nach der Planrealisierung zeigt, daß unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen kein Funktions- und Wertedefizit des Naturhaushaltes verbleibt. Mit den Eingrünungsmaßnahmen können auch die Beeinträchtigungen des

Landschaftsbildes kompensiert werden, so daß sich kein Ersatzflächenanspruch ergibt.

3. Altablagerungen im Planbereich

Die 1993 durchgeführte Untersuchung des Limnologischen Institutes Dr. Nowak ergab, daß es sich bei der Altablagerung um eine mit hausmüllähnlichen Abfällen verfüllte Grube handelt. Das erstellte Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Die ehemalige Grube wurde vollständig mit Müll verfüllt. Die Ausdehnung der Ablagerungsfläche beträgt ca 1800 m², wobei die maximale Tiefe bis zu 10 m reicht. Das Gesamtvolumen beträgt ca. 8000 m³.
- Bei den aus dem Müllkörper entnommenen Bodenproben konnten leicht erhöhte Werte an Kohlenwasserstoffen, Cadmium und Zink festgestellt werden. Alle Bodenproben enthielten Polychlorierte Biphenyle (PCB) und Polyaromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Zwar erreichen die ermittelten Konzentrationen, gemessen an der Holland-Liste, noch nicht den Problembereich (Kategorie für weitere Untersuchungen), zeigen aber auf, daß auch Problemsubstanzen im Müllmaterial zu finden ist.
- Bei den Grundwasseruntersuchungen wurden keine Parameter nachgewiesen, die auf eine Emission von Schadstoffen aus dem abgelagerten Müll hindeuten.
- Untersuchungen zur Bodenluft liefern Aussagen zu den Umsetzungsaktivitäten des abgelagerten Materials. Die Gehalte an Methan und Kohlendioxid geben den relativen Fortschritt der Verrottung von organischem Material in einer Altablagerung wider. Während Kohlendioxid nicht nachgewiesen werden konnte, fanden sich geringe Mengen an Methan. Dieser geringe Wert weist auf minimale Abbauprodukte von Müllbestandteilen hin, die Deponie ist fast zur Ruhe gekommen.
- Generell wird die Altablagerung vom Gutachter aufgrund der festgestellten Konzentrationen als nicht problematisch hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens eingestuft. Emissionen über die Bodenluft und über das Grundwasser sind nicht festgestellt worden und sind auch nicht zu erwarten. Aus der "lockeren" Packung des Materials könnten sich allerdings im Bereich größerer Mächtigkeit Sackungen ergeben. Zur Zeit besteht hinsichtlich einer Auskofferung der Grube kein Handlungsbedarf.

Die im Gutachten festgelegten Ausmaße des Müllkörpers werden im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen außerhalb der Altablagerung. Somit wird die Zugänglichkeit zum Müllkörper bei eventuell späteren Sanierungsarbeiten gewährleistet. Der Müllkörper wird nicht bebaut.

Der bei den Bauarbeiten anfallende, gegebenenfalls mit Müllanteilen versetzte Bodenaushub aus den oberflächennahen Ablagerungen wird fachgerecht entsorgt.

Auf dem Kernbereich der Altablagerung werden die Gemeinschaftsstellplätze der zukünftigen Anlage angelegt. Der gesamte Bereich wird mit einer Lehmabdeckung versehen, die verhindern soll, daß durch versickerndes Oberflächenwasser Schadstoffe aus dem Müllkörper ausgewaschen werden und ins Grundwasser gelangen. Die Gefährdung des Grundwassers ist aber nach jetzigen Erkenntnissen als gering einzustufen.

V. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gemäß § 11 [2] BauNVO ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum für Wohnen, Rehabilitation und Pflege" festgesetzt. Dementsprechend sind folgende Nutzungen zulässig: Betreutes Wohnen, Rehabilitation mit den erforderlichen Fachabteilungen, Altenpflegeheim, betreute Wohngruppen für Körperbehinderung, Sozialstation mit Seniorenbegegnungsstätte, Wohnungen für Pflege-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter, Schul- und Unterrichtsräume für Altenpflegeschule, Café und Tagungsräume, Kiosk, Friseur und Körperpflege.

Das städtebauliche Konzept sieht im westlichen Teilbereich ausschließlich die Errichtung von altengerechten Wohnungen (betreutes Wohnen) vor. Im östlichen Bereich ist ein Gebäudekomplex vorgesehen, in dem die übrigen geplanten Nutzungen integriert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Bebauungsplan folgendermaßen festgesetzt:

- Für den westlichen Teil des Planbereichs (SO₁) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,1 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei begrenzt.
- Für den östlichen Teil des Planbereichs (SO₂) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt.
- In beiden Bereichen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die es erlaubt, Gebäude bis zu 75 m Länge zu errichten.

Im Übergang zur freien Landschaft (SO₂) wird hinsichtlich der Bewahrung des Landschaftsbildes nur eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. In dem an der Adelheider Straße tieferliegenden Teilbereich (SO₁) können aufgrund des Gefälles bei gleicher Firsthöhe drei Vollgeschosse zugelassen werden. Eine Ausnahme bildet der etwas höher liegende, der Adelheider Straße direkt zugewandte Teil. Hier werden die Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1 bis 5 werden zwecks einer angepaßten Einbindung des Planbereichs in die vorhandene Landschafts- und Siedlungsstruktur festgesetzt.

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes der Gemeinde Ganderkesee sollen gerade bebaute Bereiche in Ortsrandlage einige wichtige grundsätzliche Gestaltungsmerkmale aufweisen. Zu diesen aus der bestehenden Bausubstanz ableitbaren Merkmalen gehören die Dachneigung, das Außenmauerwerk sowie die Farbgebung eines Gebäudes. In der Gemeinde Ganderkesee überwiegen als ortsübliche Dachformen Sattel- und Krüppelwalmdächer. Eine einheitliche Dachlandschaft ist aber nicht feststellbar. Grundsätzlich ist jedoch das Merkmal eines geneigten Daches als ortsbildtypisch erkennbar. Die Farbgebung der Gebäude ist überwiegend in rot- bis rotbraunen Tönen gehalten.

Die Gemeinde Ganderkesee ist bemüht, das aufgezeigte bestehende städtebauliche Erscheinungsbild in den wesentlichen und wichtigen Bereichen der Ortslage zu sichern. In dem Bebauungsplan Nr. 173, dessen Planbereich sich in der Ortsrandlage befindet, werden einzelne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen, die dieser Anforderung Rechnung tragen sollen.

Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und -neigung sowie zur zulässigen Farbgebung der Dächer und der Umfassungswände erlassen, die zum einen die bestehende, z.T. historische Bausubstanz der Gemeinde berücksichtigen

und zum anderen gedeckte, landschaftsbildgerechte Farbtöne festsetzen. Damit wird ein harmonisches Einfügen der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild bewirkt.

Die Festsetzung der Dachform bzw. -neigung ist insbesondere für die Erscheinung des Siedlungsbildes nach außen gegen den Siedlungsrand wichtig, da hinsichtlich landschaftsuntypischer Dachausbildungen hier besondere Empfindlichkeiten bestehen. Flachdächer bzw. Dächer mit wesentlich geringerer Neigung als die festgesetzte Mindestneigung würden aus dem Siedlungsrandbild weitgehend herausfallen. Beeinträchtigungen des Siedlungs- und damit auch des Landschaftsbildes wären die Folge.

In der Gemeinde vorherrschend und für die Region typisch ist die Ausbildung von Dachdeckungen mit Pfannen in roter bis rotbrauner Farbgebung. Für das einheitliche Erscheinungsbild des Baugebietes, für seinen Zusammenhang mit den umgebenden Strukturen und für den Wirkungszusammenhang mit den Dachformen ist die Farbgebung von wesentlicher Bedeutung.

Die Gestaltungsvorschrift zur Bepflanzung der Grundstücksränder mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölze trägt insbesondere zur Einpassung in das Landschaftsbild bei.

2. Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Hauptortes Ganderkesee, nördlich der Adelheider Straße (Bundesstraße 212). Die Zufahrt erfolgt direkt von der B 212 über die südlich das Plangebiet begrenzende Wegeparzelle, die gleichzeitig auch die Zuwegung des im hinteren Grundstücksbereiches befindlichen Wohngebäudes darstellt. Die Wegeparzelle ist entsprechend § 9 [1], Nr. 21 BauGB gekennzeichnet und zugunsten der Anlieger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

Nach dem bislang vorliegenden städtebaulichen Nutzungskonzept soll die Hauptzufahrt auch weiterhin über die bereits vorhandene gepflasterte Wegeparzelle erfolgen. Die innere Erschließung wird sich auf eine Hauptachse beschränken, die im wesentlichen Rettungsfahrzeugen, Müllfahrzeugen und dem Anlieferungsverkehr die direkte Zufahrt zum Hauptgebäude ermöglicht. Parkplätze für Angestellte, Heimbewohner und Besucher sind im südlichen Teilbereich des Plangebietes vorgesehen. Eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist im Bebauungsplan gemäß § 9 (1), Nr. 22 BauGB festgesetzt.

Nur in Ausnahmefällen, z.B. um Rettungsfahrzeugen in Notfällen eine Zufahrt zu ermöglichen, könnte auch ein nördlicher Zugang vom Schlutterweg aus in den Planbereich möglich sein. Die nördliche Zufahrt ist bereits vorhanden. Die Straße erschließt zur Zeit die angrenzenden Wohngebäude. Da die Gemeinde östlich dieser

Erschließungsstraße weitere Wohnbebauung plant, wird es sich um eine untergeordnete Zufahrtsmöglichkeit handeln müssen, um die ansässige und zukünftige Wohnbevölkerung vor Lärmimmissionen zu schützen. Der nördliche Zufahrtsbereich wird entsprechend § 9 [1], Nr. 21 BauGB gekennzeichnet und zugunsten der Anlieger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

Der Transfer in die Ortsmitte soll durch den Träger der Einrichtung sichergestellt werden.

3. Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 [1], Nr. 25 a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden. Diese randliche Eingrünung des gesamten Planbereiches erfolgt in unterschiedlich breiten Streifen mit standortgerechten, heimischen Arten. Diese Eingrünungsmaßnahmen sind insbesondere geeignet, die Eingriffe in das Landschaftsbild auszugleichen und eine Erhöhung der Biotopfunktion zu gewährleisten. Zusätzlich werden entlang der Adelheider Straße im Bereich der Fläche für Gemeinschaftstellplätze Einzelbäume festgesetzt. Da sich in diesem Bereich bereits große Linden befinden - sind als zu erhalten festgesetzt -, sollte die anzupflanzende Baumreihe mit der gleichen Baumart versehen werden.

4. Immissionsschutz

Für das geplante sonstige Sondergebiet nördlich der Adelheider Straße sind aufgrund von Verkehrsemissionen geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Geräuschbelastung im Plangebiet zu mindern.

Grundsätzlich sollten bei der Konzeption der geplanten Gebäude die Wohn- und ständigen Aufenthaltsräume sowie die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet sein.

Bei Gebäudefronten sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, soweit die Gebäudefronten der Adelheider Straße zugewandt bzw. bis zu 90° abgewinkelt sind. Die in Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen genannten passiven Schallschutzmaßnahmen umfassen bei ständigen Wohn- und Aufenthaltsräumen und Schlafräumen Fenster, die mindestens die Dämmung der Schallschutzklasse II aufweisen. In Schlafräumen sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung kann im Plangebiet in ausreichendem Maße entwickelt werden. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgt eine Abstimmung der Arbeiten mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluß an das bestehende Kanalnetz.

Das anfallende Oberflächenwasser soll zum größten Teil direkt versickert werden. Der Anteil der versiegelten Flächen ist deshalb möglichst gering zu halten. Das anfallende Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird, wie bei der jetzt vorhandenen Bebauung, in das örtliche Kanalnetz geleitet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den zuständigen Träger, den Landkreis Oldenburg.

Auf dem Gelände der ehemaligen Motelanlage wurde im südwestlichen Teilbereich eine Altablagerung festgestellt. Dabei handelt es sich im wesentlichen um Haushaltsabfälle.

Nach der gutachterlichen Stellungnahme wird die Altablagerung als unproblematisch hinsichtlich der geplanten Bauvorhaben eingestuft. Die Altablagerung wird nicht überbaut. Auf diesen Flächen werden lediglich die Gemeinschaftsstellplätze der Anlage angelegt.

Als Hinweise werden aufgenommen, daß die Entsorgung des Bodenaushubes aus kontaminierten Bereichen und die Maßnahmen zur Abdeckung der Altablagerung in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde zu erfolgen hat.

6. Textliche Festsetzungen (im Überblick)

1. Das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 [2] BauNVO hat die Zweckbestimmung "Seniorenzentrum für Wohnen, Rehabilitation und Pflege". Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:
 - betreutes Wohnen,
 - Rehabilitation mit den erforderlichen Fachabteilungen,
 - Altenpflegeheim,
 - betreute Wohngruppen für Körperbehinderung,
 - Sozialstation mit Seniorenbegegnungsstätte,
 - Wohnungen für Pflege-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsleiter,
 - Schul- und Unterrichtsräume für Altenpflegeschule,
 - Café und Tagungsräume,
 - Kiosk,
 - Friseur und Körperpflege.
2. Auf den nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 [1] BauNVO in Form von Gebäuden nicht errichtet werden.
3. Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden bis 75 m Länge zulässig.
4. Die gemäß § 9 [1], Nr. 21 BauGB gekennzeichnete Fläche wird zugunsten der Anlieger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.
5. Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bundesstraße 212 sind gemäß § 9 [1], Nr. 24 BauGB auf den in der Planzeichnung mit der Umgrenzungslinie ▲▲▲▲▲ gekennzeichneten Flächen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Als Schallschutzmaßnahmen sind Fenster, die mindestens die Dämmung der Schallschutzklasse II aufweisen, auf den zur Bundesstraße ausgerichteten und den bis zu einem Winkel von 90° abgekehrten Gebäudefronten erforderlich. In Schlafräumen sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
6. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 [1], Nr. 25 a BauGB dicht mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.
7. Zur Sicherstellung der Gehölzbestände (Bäume) im Plangebiet werden jeweils gemäß § 9 [1], Nr. 25 b BauGB Bindungen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Abgängige Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 [1], Nr. 25 a BauGB durch Nachpflanzungen gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

8. Die festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb von 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.

7. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten.

2. Dachneigung

Die Dachneigung wird auf mindestens 25° festgesetzt.

Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche können ausnahmsweise auch mit Flachdach errichtet werden.

3. Dachdeckung

Es sind lediglich rote Dachpfannen zugelassen. Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche können ausnahmsweise auch andere Dachdeckungen aufweisen. Satz 1 gilt nicht für Glasdächer.

Das Farbspektrum wird durch folgende RAL-Zeichen konkretisiert:

Rot (RAL-Nrn. 2001, 2010 und 8004).

4. Umfassungswände

Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude sind rote Mauerziegel zu verwenden. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachausbauten, Loggien, Laubengänge, Treppenhäuser, Erker, Giebeldreiecke) und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden.

5. Bepflanzungen

Für die Bepflanzung der Grundstücksränder sind nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

8. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

1. **Bodenfunde**

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

2. **Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde**

Die in den textlichen Festsetzungen, Ziffer 6 und 7, beschriebenen Vorhaben und Entwicklungsmaßnahmen sind bezüglich Pflanzenarten, Pflanzenqualität und Ausbildungs- und Entwicklungsform frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen.

3. **Abstimmung mit unterer Abfallbehörde**

Der im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub aus dem kontaminierten Bereich ist in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde zu entsorgen. Die Abdeckung der Altablagerung hat in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde zu erfolgen.

4. **20 m - Bauverbotszone**

Gemäß § 9 FStrG dürfen längs von Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

5. **40 m - Baubeschränkungszone**

Gemäß § 9 FStrG dürfen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen jeder Art längs der Bundesstraßen bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, oder wenn die Grundstücke eine unmittelbare Zufahrt erhalten oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde erteilt werden.

9. Städtebauliche Übersichtsdaten

Sondergebiet	12.480 m²
davon:	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a	2.665 m ²
Gemeinschaftsstellplätze	1.180 m ²
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	150 m ²
Gesamtfläche	12.480 m²

11. Daten zum Verfahrensverlauf

04.03.1993	Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 173
20.12.1993	Bekanntmachung
20.12.1993 - 20.01.1994	Frühzeitige Bürgerbeteiligung
21.10.1994 - 21.11.1995	1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
11. 5. 95	Satzungsbeschuß

Aufgestellt und anerkannt

Ganderkesee, den 08. 6. 95


Bürgermeister
Gemeindedirektor

Hat vorgelegen
Wildeshaven, den 22.06.95

Land Kreis Oldenburg

im Auftrage

in dem
Eilers

