

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 199

„Am Wiesenrand/Lührkenweg“

ORIGINAL

Begründung

Juni 2003



NWP

• Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0

• Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
• 26121 Oldenburg
• 26028 Oldenburg
• Telefax 0441/97 174 73



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN.....	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Planaufstellung	3
2.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
2.1	Anlass und Ziele.....	3
2.2	Städtebauliches Konzept.....	4
3.	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	4
3.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
3.3	Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde.....	4
3.3.1	Flächennutzungsplan	4
3.3.2	Bebauungsplan Nr. 74	5
3.3.3	Satzung Nr. 27	5
3.4	Ortsentwicklungskonzept Bookholzberg.....	5
4.	ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME.....	5
4.1	Natur und Landschaft.....	5
4.1.1	Aussagen übergeordneter Planungsebenen	6
4.1.2	Naturräumliche Gegebenheiten	6
4.1.3	Arten und Lebensgemeinschaften.....	7
4.1.4	Landschaftsbild	9
4.2	Nutzungsstruktur.....	9
4.3	Verkehrliche Anbindung	10
5.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....	10
5.1	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung	10
5.2	Belange der Landwirtschaft.....	11
5.3	Belange des Immissionsschutzes	11
5.4	Belange von Natur und Landschaft	12
5.4.1	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....	12



5.4.2	Vermeidung/Minimierung	13
5.4.3	Maßnahmen zum Ausgleich	14
5.4.4	Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung	14
5.5	Belange der Oberflächenentwässerung	18
5.6	Prüfung nach dem UVP- Gesetz	18
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	19
6.3	Begrenzung der Wohneinheiten	20
6.4	Grünordnerische Maßnahmen	20
6.5	Verkehrsflächen	20
6.6	Flächen für Versorgungsanlagen	20
6.7	Wasserflächen	20
6.8	Spielplatzversorgung	21
6.8	Ver- und Entsorgung	21
6.9	Städtebauliche Übersichtsdaten	22
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	22
8.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	23

ANLAGEN:

Städtebauliches Konzept

Bestandsplan Natur und Landschaft



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 der Gemeinde Ganderkesee sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), das Niedersächsische Spielplatzgesetz sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, jeweils in der geltenden Fassung.

1.2 Planaufstellung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 199 „Am Wiesenrand/Lührkenweg“ gefasst.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 199 liegt im Ortsteil Bookholzberg der Gemeinde Ganderkesee nördlich der Straße „Am Wiesenrand“ und östlich des Lührkenwegs.

2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

2.1 Anlass und Ziele

Planungsanlass ist die Beordnung einer Fläche, die durch die Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung (Geflügelhaltung) für eine Umnutzung zur Verfügung steht. Auf der betreffenden Fläche befinden sich zwei leerstehende Hähnchenställe. Eine Wiederaufnahme der Geflügelhaltung ist nicht beabsichtigt.

Der Eigentümer der Flächen strebt eine Umnutzung eines Teilbereichs der Flächen für eine Wohnnutzung an. Hier sollen drei Grundstücke entstehen. Die übrigen Teilflächen des betreffenden Flurstücks werden als Hausgarten und als Grünland genutzt. Hier ist keine Veränderung vorgesehen. Die Grünfläche soll zur optischen Erweiterung der Gärten der künftigen Wohngrundstücke dienen. Randlich der Grünfläche befinden sich Gräben sowie Gehölze. Diese sollen ebenfalls erhalten bleiben. Gleiches gilt für die nördlich der ehemaligen Hähnchenställe gelegene Gehölzreihe aus Birken.

Im Zusammenhang mit der o.g. Umnutzung sollen auch die an der Straße „Am Wiesenrand“ gelegenen Grundstücke planungsrechtlich erfasst werden. Es handelt sich hier um ca. 75 m tiefe Grundstücke. Auf einem dieser Grundstücke ist bereits eine Hintergrundstücksbebauung erfolgt. Diese Möglichkeit soll auch für die übrigen Grundstücke geschaffen werden.

Zur Arrondierung der Flächen werden die am Lührkenweg gelegenen bebauten Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Hier besteht die Möglichkeit einer geringfügigen Verdichtung.



2.2 Städtebauliches Konzept

Im Bereich der ehemaligen Hähnchenställe können drei Wohngrundstücke mit Größen von jeweils ca. 1.400 m² entstehen. Die Erschließung erfolgt von der Nordseite über eine private Erschließungsstraße mit Anbindung an den Lührkenweg.

Bei den Grundstücken am Lührkenweg zeigt das städtebauliche Konzept auf, dass die Möglichkeit der Schaffung eines zusätzlichen Baugrundstücks besteht. Dieses kann vom Lührkenweg erschlossen werden.

Bei den Grundstücken an der Straße „Am Wiesenrand“ können durch eine Hintergrundstücksbebauung und durch eine Arrondierung der ersten Bauzeile ca. 7 bis 12 neue Bauplätze geschaffen werden. Je nach Aufteilung der Grundstücke können jeweils Größen zwischen ca. 600 und ca. 1000 m² entstehen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf privatem Wege zu regeln.

Durch die Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 199 können somit bis zu 16 Bauplätze geschaffen werden.

3. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist ca. 3,6 ha groß und liegt im nordöstlichen Bereich von Bookholzberg, nördlich der Straße „Am Wiesenrand“ und östlich des Lührkenweges.

Die Lage und die genaue Abgrenzung des Plangebietes innerhalb des Ortes bzw. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 199 können der Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 wird Bookholzberg als Grundzentrum eingestuft. Dem Standort sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie die besondere „Entwicklungsaufgabe Erholung“ zugeordnet.

Für das Plangebiet selbst werden keine Aussagen im RROP getroffen.

3.3 Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde

3.3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee sind die Grundstücke an der Straße „Am Wiesenrand“ und die südlichen Grundstücke am Lührkenweg als Wohnbaufläche dargestellt.



Das Flurstück mit den ehemaligen Hähnchenställen sowie das unmittelbar angrenzende Wohngrundstück wurde im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes (1993) als Wohnbaufläche dargestellt.

Die angestrebte Verdichtung der Wohnbebauung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3.2 Bebauungsplan Nr. 74

An das Plangebiet grenzt im Westen der Bebauungsplan Nr. 74 an. Hier sind nördlich Gewerbegebiete und südlich Mischgebiete ausgewiesen. Mittlerweile wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 zur Umwandlung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet und in Allgemeine Wohngebiete durchgeführt. Im Parallelverfahren wurde der Flächennutzungsplan ebenfalls geändert.

3.3.3 Satzung Nr. 27

An das Plangebiet grenzt südlich die Satzung Nr. 27. Durch die Satzung wurden die Grenzen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB sowie einzelne Außenbereichsflächen zur Abrundung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB festgelegt. Dadurch wird zwischen den bebauten Grundstücken an der Straße „Am Wiesenrand“ und der Fliederstraße eine Verdichtung in Form einer Hintergrundstücksbebauung möglich.

3.4 Ortsentwicklungskonzept Bookholzberg

Die Gemeinde hat für den Ortsteil Bookholzberg ein Ortsentwicklungskonzept erstellt. Hierbei wurden mehrere Standorte für eine Wohnbauentwicklung untersucht und für geeignet befunden. Hierzu gehört auch das Flurstück mit den ehemaligen Hähnchenställen.

4. ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

4.1 Natur und Landschaft

Die Bewertung des Gebietes beruht auf einer im Januar 2001 durchgeführten Biotoptypenkartierung, die auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ 1994) erfolgte. Die Literatur zu den naturräumlichen Gegebenheiten ist jeweils angegeben.



4.1.1 Aussagen übergeordneter Planungsebenen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee¹ trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- ☐ Das Gebiet bildet den Siedlungsrand. Nördlich schließt sich als Landschaftseinheit eine Niederung mit Übergang zur Marsch an. Hier werden als potentielle natürliche Vegetation Bruch- und Auwaldgesellschaften genannt, während im Plangebiet selbst mit stark veränderten Standortverhältnissen zu rechnen ist.
- ☐ Während im Norden eine feuchte Ausprägung von Mähwiesen und Weiden als Biototyp dargestellt ist, finden sich im Süden Wohnbauflächen. Beide Nutzungen werden durch ein Gebüsch voneinander getrennt. Weitere Gehölze wurden schwerpunktmäßig im Nordosten des Gebietes kartiert.
- ☐ Im Norden erfüllt das Plangebiet teilweise die wertgebenden Kriterien als wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften. Der nördlich angrenzende Bereich „Neuenlande“ erfüllt diese Kriterien überwiegend. Es handelt sich um kleinflächig strukturierte Grünlandbestände mit landesweit gefährdeten Pflanzengesellschaften und Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten.
- ☐ Die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche stellen sich als kleinstrukturierte Niederungen dar. Verschiedenartige Gehölzstrukturen, Nass- und Feuchtgrünland tragen zu Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes bei.

4.1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich ist das Plangebiet innerhalb der Wesermarschen der Untereinheit Huder und Oldenburger Moore zuzuordnen².

Boden

Im betrachteten Bereich stehen feuchte bis nasse, meist entwässerte Niedermoorböden an, die oftmals fluviatile Sande im Untergrund aufweisen. Stellenweise sind auch Anmoorgleye ausgeprägt³. Allerdings ist gerade im südlichen Abschnitt damit zu rechnen, dass im Zuge der Bebauung und Gartennutzung der Oberboden abgetragen oder umgelagert wurde oder sonstige gravierende Bodenveränderungen stattgefunden haben.

¹ Gemeinde Ganderkesee: Landschaftsplan. 1993

² Meisel, I.: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 56 – Bremen. 1961

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



Grundwasser

Die durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate ist mit bis zu 100 mm im Jahr gering. Aufgrund der Beschaffenheit und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Schichten ist die Grundwassergefährdung gegenüber dem Schadstoffeintrag als hoch einzustufen⁴.

Klima/Luft

Die regionale mittlere Niederschlagssumme im Jahr liegt etwa zwischen 650 mm und 700 mm; in der jahreszeitlichen Verteilung sind von Februar bis April die geringsten Niederschläge zu erwarten, während im Juli und August die höchsten Niederschläge im mehrjährigen Mittel auftreten.

Aufgrund des ozeanischen Einflusses sind gemäßigte Temperaturschwankungen gegeben. Bei einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8,5 °C liegt die mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur bei 16 °C. Vorherrschend sind südwestliche bis westliche Winde⁵.

4.1.3 Arten und Lebensgemeinschaften

Die Bestandsbeschreibung und Bewertung von Arten und Lebensgemeinschaften wird anhand von Biotoptypen vorgenommen. Als Biotoptypen werden Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und Ausprägung zusammengefasst. Die Differenzierung und Benennung der Biotoptypen erfolgt gemäß der Vorgaben des NLÖ⁶.

Die Biotoptypenkartierung erfolgte im Januar 2001. Die Ergebnisse sind im Bestandsplan im Anhang dargestellt.

Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)

Eine größere Fläche im Zentrum und Nordosten des Plangebietes ist als mesophiles Grünland ausgeprägt. Arten wie Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Kleine Brennessel (*Urtica urens*), Vogel-Sternmiere (*Stellaria media*) und Kriechgünsel (*Ajuga reptans*) weisen auf mäßig feuchte Standortverhältnisse hin. Die Fläche wird als Pferdeweide genutzt.

Sonstige Weidefläche - Offenbodenbereich (GW)

Direkt angrenzend an das östliche Stallgebäude liegt ein als Paddock (Standweide) genutzter Offenbodenbereich. Die Fläche ist weitgehend vegetationslos, da der Oberboden einer starken Beanspruchung durch die Pferdehufe unterliegt.

4 NLfB: Geowissenschaftliche Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen – Grundwasser Grundlagen. 1:200.000, Blatt CC 3110 Bremerhaven, 1979.
5 Klima-Atlas Niedersachsen, Offenbach a. Main, 1994
6 Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, September 1994



Naturnahes Feldgehölz (HN)

Am nordöstlichen Plangebietsrand sowie zwischen der bestehenden Bebauung im Süden und den offenen Flächen im Norden findet sich ein naturnahes Feldgehölz. Hier wachsen Erlen (*Alnus glutinosa*), Birken (*Betula pendula*), Stieleichen (*Quercus robur*), Weiden (*Salix spec.*) u.a. Im Osten sind auch einige Nadelgehölze angepflanzt.

Die Bäume erreichen Höhen von 15 – 20 m. Während der Bewuchs im östlichen Streifen recht locker ist, stocken die Bäume südlich des Grünlands dichter.

Sonstige Gehölzstrukturen

Im Norden wird die Plangebietsgrenze von einer Birkenreihe gesäumt. Die Bäume erreichen eine Höhe von ca. 10 m, nur im östlichen Abschnitt sind sie mit ca. 5 m deutlich niedriger. Im Westen wird die Baumreihe von einer Zierhecke aus Nadelhölzern begleitet.

Auch zwischen dem mesophilen Grünland und dem östlichen Stallgebäude findet sich eine Baumreihe. Diese besteht neben Birken auch aus Eichen und einer Zitterpappel (*Populus tremula*).

Eine weitere Hecke aus Ziergehölzen bildet die Grenze zwischen dem Grünland und dem westlich angrenzenden Hausgarten. Am südöstlichen Rand des Plangebietes wachsen eine Strauchhecke und eine Gruppe höherer Erlen. Der Gehölzbestand der Hausgärten wird weiter unten beschrieben.

Insbesondere im Nordosten finden sich weitere Bäume und Sträucher. Zum Teil handelt es sich um noch junge Anpflanzungen von Laub- und Nadelhölzern. Erwähnenswert sind zudem eine markante Birke nördlich und eine ebenfalls markante Weide südlich des Offenbodenbereichs.

Unbefestigter Weg (DW)

Die beiden Stallgebäude sowie der Offenbodenbereich im Norden des Plangebietes werden von einem weitgehend unbefestigten Weg umgeben. Westlich der Ställe verbreitern sich Anfangs- und Endpunkt des Weges zu einer größeren Fläche, die an den Lührkenweg anschließt.

Scherrasen (GR)

Die Flächen beidseits des unbefestigten Weges werden von Scherrasen eingenommen.

Hausgarten (PH)

Hausgärten nehmen den Westen und Süden des Plangebietes ein. Sie sind durch intensive Nutzung geprägt und umfassen neben Beeten und Scherrasen auch Zier- und Obstgehölze. Zudem ist der Anteil an Nadelbäumen relativ hoch. Diese erreichen z.T. Höhen von ca. 15 - 20 m. Weiterhin auffällig ist eine Gruppe größerer Erlen, die in einem rückwärtigen Gartenbereich an den in West-Ost-Richtung verlaufenden Gehölzstreifen anschließt.

Graben (FG)

Im Norden und Osten wird das Plangebiet von Gräben begrenzt, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wasserführend waren. Sie weisen ein typisches Kastenprofil auf.



Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)

Zwischen den beiden Stallgebäuden wurden auf dem Scherrasen Erdboden und sonstige landwirtschaftliche Abfälle abgelagert.

Angrenzende Strukturen

Im Norden und Osten schließen sich Grünlandbereiche an, die durch Gehölze und Gräben strukturiert sind. Einige Flächen liegen brach und werden von der Flatterbinse (*Juncus effusus*) dominiert.

Im Westen und Süden schließt sich die Ortslage von Bookholzberg an. Überwiegend handelt es sich um Wohnbebauung. Im Westen liegt jedoch auch eine größere Lagerhalle, die zum Plangebiet hin von einem Gehölzbestand abgegrenzt wird. Weiterhin findet sich hier eine kleine, z.T. als Schafweide genutzte Grünlandparzelle.

4.1.4 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch zwei verschiedene Aspekte bestimmt. Das westliche und südliche Anschlussgebiet wird bereits als Wohngebiet genutzt, es herrschen siedlungstypische Strukturen mit Wohngebäuden, Nebenanlagen und umgebenden Nutz- und Ziergärten vor. Innerhalb des Plangebietes findet sich der Übergang von der Wohnbebauung zu landwirtschaftlich geprägten Flächen.

Nördlich des Plangebietes schließt sich eine freie, grünlandgeprägte Landschaft an. Die Flächen sind eben, der Blick wird von einzelnen Gehölzgruppen und Hofstellen begrenzt. Der Übergang von den Siedlungsstrukturen zur freien Landschaft ist durch Gehölzstrukturen eingegrünt.

In Bezug auf die Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe verleihen die Gehölzstrukturen und das mesophile Grünland dem Plangebiet eine Bedeutung für das Landschaftsbild. Hingegen sind die Ställe und die bestehende Wohnbebauung als Beeinträchtigung des Landschaftsempfindens anzusehen.

4.2 Nutzungsstruktur

Der Ortsteil Bookholzberg befindet sich im Norden der Gemeinde Ganderkesee.

Das Untersuchungsgebiet liegt nördlich der Bahnlinie Oldenburg/Bremen und östlich der Bundesstraße B 212, die im Norden nach Lemwerder und im Süden nach Ganderkesee führt. Die ÖPNV-Anbindung sowie die örtliche und überörtliche Anbindung sind gesichert.

Im Plangebiet befinden sich nördlich zwei leerstehende Hähnchenställe mit einer Umfahrt. Dieser Bereich ist größtenteils durch eine Grünlandfläche eingefasst, die im Norden mit einer Gehölzreihe bestanden ist. Östlich und südlich der Grünlandfläche befinden sich Gehölzreihen und Gräben. Nordwestlich der Hähnchenställe ist eine Trafostation vorhanden, südwestlich befindet sich ein Hausgarten und ein Grundstück mit einem Wohnhaus.



Bei den übrigen Flächen handelt es sich um bebaute Grundstücke mit Wohnhäusern, die von der Straße „Am Wiesenrand“ erschlossen werden. Die Baukörper sind sehr nah an den Erschließungsstraßen angeordnet, so dass rückwärtig große Gartenflächen, die als Zier- und Nutzgärten genutzt werden, vorhanden sind.

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes wird wie folgt bestimmt:

Im Süden und Südwesten bestimmen überwiegend kleinteilige Siedlungseinheiten mit Wohnnutzung das Siedlungsbild. Das nördliche und östliche Umfeld des Plangebietes wird durch landwirtschaftliche Flächen bestimmt. Desweiteren befindet sich eine ehemalige Hofstelle nördlich des Plangebietes am Lührkenweg. Westlich des Lührkenwegs ist eine gewerbliche Nutzung vorhanden.

4.3 Verkehrliche Anbindung

Das Bebauungsplangebiet wird im Süden von der Straße „Am Wiesenrand“ und im Westen vom Lührkenweg begrenzt. Beim Lührkenweg handelt es sich um eine Sammelstraße, die der verkehrlichen Anbindung von Siedlungsgebieten und Einzelgrundstücken dienen. Der Lührkenweg bindet an die Harmenhausener Straße an. Von hier erfolgt eine Anbindung über die Nutzhorner Straße an die B 212. Die Straße „Am Wiesenrand“ ist als Stichstraße an den Lührkenweg angebunden.

5. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

5.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung

Von den Bürgern wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung keine Anregungen, die Einfluss auf die Planung haben, vorgebracht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den Eigentümern der gewerblich genutzten Flächen im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 74 Bedenken gegen die Planung eingeräumt, da ein Konflikt zwischen der Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet Nr. 199 und der benachbarten Gewerbenutzung erwartet wurde.

Die Gemeinde und die Grundstückseigentümer haben sich darauf verständigt, die gewerbliche Nutzung im nördlichen Abschnitt des Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 74) im wesentlichen auf den Bestand festzuschreiben und im südlichen Abschnitt des Gewerbegrundstücks eine allgemeine Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Gemeinde hat die dafür erforderlichen Bauleitplanverfahren zur Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und von Allgemeinen Wohngebieten durchgeführt (vergl. hierzu Kapitel 5.3).

Die Bedenken der Einwender wurden konnten somit ausgeräumt werden.



5.2 Belange der Landwirtschaft

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, die im Plangebiet ehemals vorhandene Gefügelhaltung wird nicht wieder aufgenommen. Die nördlich gelegene Hofstelle betreibt keine aktive Landwirtschaft mehr. Aus immissionschutzrechtlicher Sicht sind daher keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

5.3 Belange des Immissionsschutzes

Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt nicht an Hauptverkehrsstrassen mit hoher verkehrlicher Belastung, so dass bezüglich Verkehrslärm keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Es handelt sich hierbei um Leasing und Verkauf von Fahrzeugen, Zubehör für Elektro und Gartengeräte, um An- und Verkauf sowie Im- und Export von Ersatzteilen. Weiterhin sind hier Lohnarbeiter beschäftigt. Die Nutzungen sind derzeit nicht als lärmintensiv zu beurteilen.

Die o.g. Flächen mit der gewerblichen Nutzung befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist seitens der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer darauf hingewiesen worden, dass nicht auf die derzeit tatsächliche Geräuschsituation abzustellen ist, sondern auf die nach der Art des Baugebietes (hier GE) zulässigen Emissionen.

Bei einer möglichen zukünftigen Änderung der gewerblichen Nutzung unter Einhaltung der in einem GE-Gebiet maximal zulässigen Grenzwerte für Geräuschemissionen käme es zu unverträglichen Konflikten zwischen Wohn- und Gewerbenutzung. Aus den vorstehenden Gründen wurde angeregt, die vorgelegte Planung nochmals zu überdenken.

Die o.g. Auffassung wird auch vom Gewerbeaufsichtsamt vertreten. Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg wurde empfohlen, den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 74 mit der Ausweisung Gewerbegebiet entsprechend als eingeschränktes Gewerbegebiet zu überplanen. Wesentliche Einschränkungen würden sich für das dort ansässige Gewerbe nicht ergeben, da es sich bereits mischgebietskonform darstellt.

Die Gemeinde hat die gesamträumliche Situation in die Abwägung eingestellt und im Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern die Entscheidung getroffen, die Ausweisungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 entsprechend der Realnutzung und der geplanten Entwicklungen zurückzustufen.

Die Gemeinde hat daher die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und gleichzeitig den Bebauungsplan Nr. 74 geändert. Das Gewerbegebiet wurde im nördlichen Abschnitt in ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im südlichen Abschnitt in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Das an das Gewerbegebiet angrenzende Mischgebiet im Süden wurde entsprechend der Realnutzung ebenfalls in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.



Das Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 74 wurde dahingehend eingeschränkt, dass Betriebe und Anlagen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 58/43 dB(A) tags/nachts nicht überschreiten dürfen. Für die durch die Bebauungspländerung festgelegte Geräuschsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hatte zum Ergebnis, dass bei Ausnutzung der o.g. Schalleistungspegel am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes Nr. 199 Beurteilungspegel von tags/nachts von 52 bzw. 37 dB(A) erreicht werden. Damit werden die Richtwerte von 55/49 dB(A) tags/nachts für ein Allgemeines Wohngebiet im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 199 deutlich unterschritten.

Mit den o.g. Änderungen wurde die Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes aufgenommen. Die Bedenken der IHK und des Gewerbeaufsichtsamtes konnten damit ausgeräumt werden.

5.4 Belange von Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB sind in der gemeindlichen Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in Natur und Landschaft in der im Bebauungsplan abzuhandeln.

Hierzu sind auf der Grundlage der Bestände und deren Wertigkeiten für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Auswirkungen und erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung aufzuzeigen und daraus mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich abzuleiten.

5.4.1 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Mit der Realisierung der Bebauungsplanung kommt es zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, so dass im Weiteren Art und Umfang der Betroffenheiten abgeleitet sowie die Prüfung der 'Erheblichkeit' der Beeinträchtigungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorgenommen wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Straße 'Am Wiesenrand' (WA 1), die zusätzliche Bebauung eines Grundstücks am Lührkenweg (WA 1) und die Realisierung von Wohnbebauung auf den derzeit von den Stallanlagen eingenommenen Flächen (WA 2). Im Norden des Plangebietes werden ca. 1,4 ha als private Grünfläche festgesetzt. Die bestehende Wohnbebauung an den Straßen 'Am Wiesenrand' und 'Lührkenweg' sowie die Fläche für Versorgung im Nordwesten des Geltungsbereichs werden durch die Festsetzungen in ihrem Bestand abgesichert.

Nachfolgend werden die Betroffenheiten der einzelnen Schutzgüter aufgeführt:

Durch Versiegelung und Überbauung wird das gewachsene Bodenprofil zerstört, und der Boden hinsichtlich seiner Funktionserfüllung im Naturhaushalt erheblich beeinträchtigt. Versiegelte Grundflächen verlieren ihre Funktionen als Lebensraum, in Wasser- und Stoffkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Schadstoffumwandlungsmedium nahezu vollständig. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet.



Die Versickerung des Niederschlagswassers wird durch Flächenversiegelung verhindert. Die Grundwasserneubildung sinkt, wohingegen der Oberflächenabfluss erhöht wird. Es kommt zur verstärkten hydraulischen Belastung angrenzender Oberflächengewässer. Zudem wird die Verdunstung des Bodenwassers eingeschränkt. Der Wasserhaushalt des Gebietes wird verändert. Da durch den Bebauungsplan jedoch nur in geringem Umfang zusätzliche Flächenversiegelungen vorbereitet werden, wird das Schutzgut Wasser – Grundwasser nicht erheblich beeinträchtigt.

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben werden in ihrem Bestand erhalten und nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch die Versiegelung und Überbauung von Grundflächen wird die Verdunstung verringert, die Luftfeuchtigkeit sinkt. Weiterhin werden die Temperaturschwankungen vergrößert bei insgesamt erhöhter Durchschnittstemperatur. Die Strömungsverhältnisse der Luft werden verändert. Hieraus resultiert eine Veränderung der Klimabedingungen. Allerdings ist nicht mit erheblichen oder über das Plangebiet hinausreichenden Beeinträchtigungen zu rechnen, so dass der Bebauungsplan keine Eingriffe in das Schutzgut Klima / Luft vorbereitet.

Die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Grundflächen ist mit der Beseitigung der bestehenden Vegetation verbunden. Zudem gehen die Flächen dauerhaft als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften verloren.

Auch wenn die betroffenen Flächen durch die Siedlungsrandlage bereits anthropogenen Störungen unterworfen sind, ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen.

Die rückwärtige Bebauung der Grundstücke „Am Wiesenrand“ führt zum Verlust von Gartenflächen. Durch den Erhalt des nördlich angrenzenden Gehölzbestandes werden jedoch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verhindert. Auch die zusätzliche Bebauung im Nordosten wird zur freien Landschaft hin durch die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzstrukturen abgeschirmt. Zudem wird das Landschaftsempfinden in diesem Bereich aktuell durch die Stallgebäude beeinträchtigt, so dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten ist. Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe vorbereitet, die die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften betreffen.

5.4.2 Vermeidung/Minimierung

Lage der Wohnbauflächen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen am Ortsrand, die bereits an zwei Seiten von Siedlungsstrukturen begrenzt werden. Aufgrund der westlich und südlich angrenzenden Straßen ist der Erschließungsaufwand gering. Der Verbrauch von unberührten Flächen in der freien Landschaft wird vermieden.

Erhaltung von wertvollen Beständen

Die prägenden Gehölzstrukturen im Norden, Osten und im Zentrum des Geltungsbereichs werden zum Erhalt festgesetzt. Hierdurch werden für den Naturhaushalt bedeutsame Flächen erhalten. Zudem bleibt die Eingrünung des Siedlungsrandes gegen die freie Landschaft bestehen.



Begrenzung der Neuversiegelung

Zur Begrenzung der maximal zulässigen Neuversiegelung wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf 0,3 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf 0,2 festgesetzt. Weiterhin wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die für Garagen, Stellplätze, Carports, Nebenanlagen etc. zulässige Überschreitung der GRZ auf 30 vom Hundert begrenzt.

5.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Private Grünfläche

Um eine positive Entwicklung der privaten Grünfläche zu ermöglichen, wird für diese Fläche ein Verbot des Umbruchs von Grünland festgesetzt. So kann die Bedeutung der Flächen für Arten und Lebensgemeinschaften verbessert werden.

5.4.4 Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung

Zur Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffsfolgen werden Biotopstrukturen und Nutzungen des Untersuchungsgebietes im derzeitigen Zustand dem Zustand nach Realisierung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung der Flächen und Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt nach dem Osnabrücker Modell⁷. Folgende Wertabfolge liegt der Bewertung zugrunde:

wertlose Bereiche:	0,0 Werteinheit (WE)
unempfindliche Bereiche:	0,1 bis 0,5 WE
weniger empfindliche Bereiche:	0,6 bis 1,5 WE
empfindliche Bereiche:	1,6 bis 2,5 WE
sehr empfindliche Bereiche:	2,6 bis 3,5 WE
extrem empfindliche Bereiche:	über 3,5 WE

Unter Berücksichtigung der Flächengröße und der Werteinheit des jeweiligen Biotops wird der Flächenwert ermittelt, so dass sich der Gesamtwert der Fläche vor bzw. nach dem Eingriff ergibt. Die Differenz zeigt, ob und in welcher Größenordnung ein Kompensationsrestwert (Wertdefizit) verbleibt.

Flächen, auf denen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Bestand gesichert wird, werden in der nachfolgenden Bilanzierung zwar mit aufgeführt, gehen jedoch nicht in die Berechnung ein.

⁷ Landkreis Osnabrück: Das Kompensationsmodell. 1997

**Bestand**

	Flächengröße [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert
Mesophiles Grünland (GMF)	8.290	2,2	18.238
Sonstige Weidefläche (GW)	150	0,6	90
Naturnahes Feldgehölz (HN)	2.250	o.W.	o.W.
Birkenreihe im Norden	500	o.W.	o.W.
Graben	1.150	o.W.	o.W.
Unbefestigter Weg (DW)	750	0,6	450
Scherrasen (GR)	1.340	1,2	1.608
Hausgarten (PH) einschl. best. Bebauung im Bereich des WA 1	17.520		
davon: Bestandssicherung	10.070	o.W.	o.W.
von Veränderungen betroffen	7.450	1,2	8.940
Hausgarten (PH) im Bereich der privaten Grünfläche	1.300	o.W.	o.W.
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	50	0,6	30
Stallgebäude	3.000	0	0
Fläche für Versorgung	190	o.W.	o.W.
Gesamtfläche	36.490		29.356

Planung

	Flächengröße [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert
Wohngebiet (WA 1)	17.520		
Davon			
- Bestand	10.070	o.W.	o.W.
- Neuerschließung			
versiegelt (39 %)	2.906	0	0
Gärten (61%)	4.544	1,2	5.453
Wohngebiet (WA 2)	4.230		
Davon			
- Neuerschließung			
versiegelt (30 %)	1.269	0	0
Gärten (70%)	2.961	1,2	3.553
Private Grünfläche	13.990		
davon: Gehölze und Graben (Erhalt)	3.900	o.W.	o.W.
Hausgarten	1.300	o.W.	o.W.
Übrige Grünfläche	8.790	2,1	18.459
Private Verkehrsfläche	560	0	0
Fläche für Versorgung	190	o.W.	o.W.
Gesamtfläche	36.490		27.465



Die Gegenüberstellung von aktueller Flächenwertigkeit (29.356 WP) und Flächenwertigkeit im Planzustand (27.465) verdeutlicht, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung und innergebietlichem Ausgleich die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu einem Großteil innergebietlich ausgeglichen werden können. Dies ist insbesondere auf den im Vergleich zum Bestand herabgesetzten Versiegelungsgrad im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zurückzuführen. Es verbleibt lediglich ein Kompensationsdefizit von 1.891 Wertpunkten.

Das geringe verbleibende Kompensationsdefizit soll ebenfalls innergebietlich ausgeglichen werden. Zum einen entspricht ein Ausgleich vor Ort dem Grundgedanken der Eingriffsregelung, dass die betroffenen Naturhaushaltsfunktionen vorrangig wieder hergestellt werden sollen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet werden soll. Zum anderen ist fraglich, ob durch die Aufwertung einer externen Kompensationsfläche um lediglich 1.891 Werteinheiten eine effektive Verbesserung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht werden kann, da bei geringen Flächengrößen die positiven Auswirkungen durch randliche Störeinflüsse beschränkt werden.

Um die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen plangebietsintern auszugleichen, wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB textlich festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 pro angefangene 100 m² Versiegelung ein Obst- oder Laubbaum oder fünf Sträucher oder 10 lfd. Meter Schnitthecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Es sind Arten der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Durch die Gehölzpflanzungen werden die verbleibenden unversiegelten Flächen innerhalb der Wohngebiete in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Ortsbild aufgewertet. Die Bäume und Sträucher können Funktionen als Rückzugs- und Nahrungsräume siedlungstoleranter Tierarten übernehmen. Zudem wirkt sich ein hoher Gehölzanteil positiv auf Siedlungsklima und Ortsbild aus. Es wird davon ausgegangen, dass die Wert- und Funktionsverluste durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen qualitativ ausgeglichen werden können, da der Neuversiegelung von Gartenflächen und der Veränderung des Siedlungsrandes Maßnahmen zur Funktionssteigerung der verbleibenden Gartenflächen und zur Durchgrünung des Ortsbildes zugeordnet werden.

Pflanzliste WA 1 und WA 2				
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	verwendbar als		
		Baum	Strauch	Hecke
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	x		x
<i>Acer platanooides</i>	Spitz-Ahorn	x		
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x		
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze		x	x
<i>Betula humilis</i>	Strauch-Birke		x	
<i>Betula nana</i>	Zwerg-Birke		x	
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke, Hänge-Birke	x		
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x		
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche	x		x
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche		x	x
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss		x	
<i>Crataegus coccinea</i>	Scharlach-Weißdorn		x	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	x		x
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster		x	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	x		x



<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	x		
<i>Genista pilosa</i>	Sand-Ginster		x	
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn		x	
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme		x	x
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster		x	x
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche		x	
Obstbäume: Kernobst, möglichst alte Sorten		x		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	x		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		x	
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	x		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	x		
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		x	
<i>Rhamnus pumilus</i>	Zwerg-Kreuzdorn		x	
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere		x	x
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose		x	
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Dünen-Rose		x	
<i>Salix arenaria</i>	Sand-Weide		x	
<i>Salix hastata</i>	Spieß-Weide		x	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche	x		
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere	x		
<i>Taxus baccata</i>	Eibe			x
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	x		x
<i>Ulmus spec. (Ulmenkrankheits-resistente Sorte)</i>	Ulme	x		
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball		x	

Folgende alternative Pflanzmaßnahmen sind z.B. bei Umsetzung der Planung möglich:

- Bei einem Neubaugrundstück von z.B. 600 m² im **WA 1** wären bei kompletter Ausnutzung der planungsrechtlich möglichen Versiegelung (GRZ 0,3 + 30 von Hundert = max. 234 m²) 3 Obst- oder Laubbäume oder 15 Sträucher oder 30 lfd. Meter Schnitthecke zu pflanzen. Wenn die Versiegelungsrate nicht ausgenutzt wird, reduziert sich die Anpflanzung entsprechend (z.B. bei unter 200 m² = 2 Bäume, 10 Sträucher oder 20 m Heck).)
- Im **WA 2** sind nach dem städtebaulichen Konzept 3 Grundstücke mit jeweils ca. 1400 m² Fläche vorgesehen. Hier ergibt sich pro Grundstück bei einer GRZ von 0,2 + 50 Hundert eine maximale Neuversiegelung von 420 m². Bei voller Ausnutzung der Versiegelungsmöglichkeiten sind somit 5 Obst- oder Laubbäume oder 25 Sträucher oder 50 lfd. Meter Schnitthecke zu pflanzen, bei geringerer Versiegelung kann die die Anpflanzung reduziert werden (siehe WA 1).

Kombinationen der verschiedenen Pflanzmaßnahmen sind möglich.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde seitens des Landkreises Oldenburg empfohlen, eine Festsetzung auf der privaten Grünfläche für Kompensationsmaßnahmen aufzunehmen, da die Durchsetzung der o.g. Festsetzungen für schwierig gehalten wird. Der Anregung des Landkreises Oldenburg wird nicht entsprochen. Das Pflanzgebot innerhalb der Hausgärten trägt zur flächigen Durchgrünung des gesamten Plangebietes bei und wurde in ähnlicher Form im südlich angrenzenden Satzungsgebiet (Satzung Nr. 27) umgesetzt. Zudem entspricht es dem Verursacherprinzip der Eingriffsregelung (§ 10 (1) NNatG). Die private Grünfläche steht für Anpflanzungen nicht zur Verfügung, da der Grundstückseigentümer diese wie bisher als Weidefläche nutzen möchte.



5.5 Belange der Oberflächenentwässerung

Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Der Entwässerungsplan enthält eine Beschreibung der örtlichen Verhältnisse, hydrologische Berechnungen und Vorschläge für Entwässerungsmaßnahmen.

Die Entwässerung erfolgt derzeit über zwei Entwässerungsgräben innerhalb des Plangebietes und einem am östlichen Gebietsrand in nördlicher Richtung verlaufenden Entwässerungsgraben.

Durch die Umnutzung der Flächen des nördlichen Bereiches von Gewerbeflächen (Stallgebäude) in allgemeine Wohngebietsflächen ergibt sich eine Reduzierung des Regenwasserabflusses ($Q_{15(1)}$) von rd. 17 l/s. Bezogen auf die gesamte Versiegelungsfläche (1,22 ha) ergibt sich eine zusätzliche Einleitung in die Vorflut von rd. $Q_{15(1)} = 15$ l/s. Aufgrund der geringen zusätzlichen Einleitungsmengen ist eine Regenrückhaltung mit einem Drosselbauwerk nicht erforderlich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der Grundwasserflurabstände für nicht sinnvoll erachtet.

Zur Regelung der schadlosen Oberflächenentwässerung sind folgende Maßnahmen in Betracht zu ziehen:

- Ableitung in den Entwässerungsgraben am nördlichen Plangebietsrand und an den rückwärtigen Grenzen der bebauten Grundstücke,
- Oberflächige Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser von der geplanten privaten Verkehrsfläche in den Entwässerungsgraben am nördlichen Plangebietsrand,
- Schaffung von zusätzlichen Retentionsraum durch Ausbau (teilweise Aufreinigung) der vorhandenen Entwässerungsgräben am nördlichen Plangebietsrand und an den rückwärtigen Grenzen der bebauten Grundstücke,
- Schaffung von zusätzlichen Retentionsraum durch Ausbau (teilweise Aufreinigung) des am östlichen Gebietsrand verlaufenden Entwässerungsgrabens.

5.6 Prüfung nach dem UVP- Gesetz

Bis zum 13.03.1999 bestimmte sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausschließlich nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz. Hiernach war eine UVP für Vorhaben ab einer bestimmten Größenordnung erforderlich. Mit dem Artikelgesetz „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“, veröffentlicht am 02.08.2001, erfolgte eine Änderung des UVPG und des BauGB.

Das BauGB ist dahingehend geändert worden, dass für UVP-pflichtige Vorhaben ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen ist. Die Änderung zum UVPG enthält vor allem eine Ausweitung des Prüfungsumfangs der UVP.

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7 bzw. 18.8 des UVPG besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP für ein Städtebauprojekt ab 100.000 m² Grundfläche, die Verpflichtung zur Vorprüfung besteht bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis 100.000 m².



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 199 ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) mit einer Fläche von 17.520 m² vorgesehen. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine Grundfläche von ca. 5.250 m². Im WA 2 (4.230 m²) beträgt die Grundfläche bei einer Grundflächenzahl von 0,2 ca. 850 m². Insgesamt ergibt sich eine Grundfläche von ca. 6.100 m². Diese liegt deutlich unter den Prüfwerten für eine UVP-Pflicht und eine Vorprüfung des Einzelfalles. Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor. Weitergehende Prüfmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die gemäß § 4 (3) vorgesehenen Ausnahmen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen nicht in das Baugebiet und werden daher gemäß § 1 [6] BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Aufgrund unterschiedlicher Nutzungsansprüche erfolgt eine Gliederung in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

WA 1 - Vorhandene Wohngrundstücke

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie unter dem Aspekt einer dörflich ausgerichteten Verdichtung wird die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt. Dieses Maß ist ausreichend, um den Bestand und die geplante Verdichtung durch Hintergrundstücksbebauung abzusichern.

Zur Reduzierung der Versiegelung wird gemäß § 19 [4] Satz 3 BauNVO die Überschreitung der Grundfläche für Garagen, Carports, Stellplätze etc. gemäß § 12 BauNVO und für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf 30 v. Hundert begrenzt.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung sind Einzelhäuser (gemäß § 22 [2] Satz 3 BauNVO) mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Es gilt die abweichende Bauweise (gemäß § 22 [4] BauNVO) mit einer Längenbeschränkung auf 18 m. Die Gebäudehöhe wird auf 9,50 begrenzt.

Die überbaubaren Flächen sichern die bestehende straßenseitige Bebauung sowie eine mögliche rückwärtige Verdichtung.

WA 2 - Bereich ehemalige Hähnchenställe

Da hier relativ große Grundstücke vorgesehen sind, wird die Grundflächenzahl auf 0,2 begrenzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss. Die Firsthöhe wird auf 9,50 m begrenzt. Es gilt die abweichende Bauweise (gemäß § 22 [4] BauNVO) mit einer Längenbeschränkung auf 18 m pro Gebäude.

Für die überbaubaren Flächen werden Einzelbauteppiche festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen.



6.8 Spielplatzversorgung

Gemäss des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) ist im Bereich des Bebauungsplanes ein Kinderspielplatz in einer Größe (Nettofläche) von mindestens 300 m² bzw. 2 % der zulässigen Geschossfläche vorzusehen. Der Kinderspielplatz muss von allen zukünftigen Grundstücken im Plangebiet aus auf einem Weg von weniger als 400 m erreichbar sein.

Nachfolgend wird der Bedarf für das Plangebiet ermittelt.

	Fläche	GFZ	Geschossfläche	Bedarf = 2 % GF
WA 2 GRZ 0,2	4.230 m ²	0,2	846 m ²	17 m ²
WA 1 GRZ 0,3	17.520 m ²	0,3	5.256 m ²	105 m ²
Summe				122 m ²

Die Gemeinde verzichtet auf die Ausweisung eines Spielplatzes im Plangebiet, da westlich des Plangebietes im Baugebiet „Spitzenkiel“ ein Spielplatz vorhanden ist.

Die zulässige Entfernung von 400 m wird von allen Grundstücken im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 199 eingehalten. Somit ist der Spielplatzbedarf nachgewiesen.

6.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt durch Anschluss an den Regenwasserkanal im Lührkenweg und in der Straße „Am Wiesenrand“.

Zur Oberflächenentwässerung vergl. Kapitel 5.5.

Durch das Bebauungsgebiet führt eine Versorgungsleitung des OOWV. Die Leitung befindet sich innerhalb der nicht überbaubaren Fläche am Lührkenweg und wird nachrichtlich übernommen.

Parallel zum nördlichen Plangebietsrand befindet sich eine Elektro-Leitung der EWE AG, die nachrichtlich übernommen wird. Bei den übrigen im Plangebiet gelegenen Leitungen handelt es sich um Hausanschlussleitungen, die nicht dargestellt werden. Die Haupttrasse der Gasleitung befindet sich in der Verkehrsfläche des Lührkenweges, welcher nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes ist.



6.9 Städtebauliche Übersichtsdaten

Plangebiet	in m ²
Wohngebiet (WA 1)	17.520
Wohngebiet (WA 2)	4.230
Private Grünfläche ohne Maßnahmen	10.090
Private Grünfläche - Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern	2.750
Graben	1.150
Fläche für Versorgungsanlagen	190
Private Verkehrsfläche	560
Gesamt	36.490

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachform

Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen zu errichten. In dem Baugebiet darf die Dachneigung nicht weniger als 25° und nicht mehr als 50° betragen. Von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben, Erker und Frontspieße sowie Krüppelwalme ausgenommen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind ebenfalls Grasdächer: der Neigungswinkel darf hier nicht weniger als 20° betragen.

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar.

Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Daher wird die Zulässigkeit für die Hauptgebäude auf geneigte Dächer beschränkt.