

ORIGINAL

(Stand: 18.02.92/15.07.93)

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 160 - BÜRSTEL

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planaufstellung

Die gegebene und derzeit noch wachsende Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Baugrundstücken im Gebiet der Gemeinde Ganderkesee macht es erforderlich, zusätzliche gewerbliche bzw. industrielle Baugebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen auszuweisen, um ihre bauliche Nutzung vorzubereiten.

In diesem Zusammenhang bietet sich innerhalb der Gemeinde Ganderkesee insbesondere die Weiterentwicklung des westlich des Ortskerns von Ganderkesee gelegenen Gewerbe- und Industriegebietes beiderseits der Bergedorfer und Dehlthuner Straße an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 - Bürstel erstreckt sich auf ein Gebiet südlich der Dehlthuner Straße. Die angrenzenden Flächen im Norden und im Westen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzen bereits gewerblich bzw. industriell genutzte Flächen an. Dort sind nahezu alle Grundstücke bereits bebaut oder die Bebauung steht kurzfristig bevor. Im Süden wird das Planungsgebiet durch die Bundesbahnstrecke Delmenhorst - Hesepe begrenzt, jenseits der Bahn liegt ebenfalls landwirtschaftliche Nutzung vor.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 160 - Bürstel ist es, die in seinem Geltungsbereich gelegenen Flächen planmäßig zu erschließen, ihre Nutzung durch Industrie- und Gewerbebetriebe vorzubereiten, die hier die erforderlichen Standortvoraussetzungen finden. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 160 - Bürstel soll unter anderem auch die Verlagerung und räumliche Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes ermöglichen.

Der zur Zeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee wird im Parallelverfahren geändert (35. Flächennutzungsplanänderung).

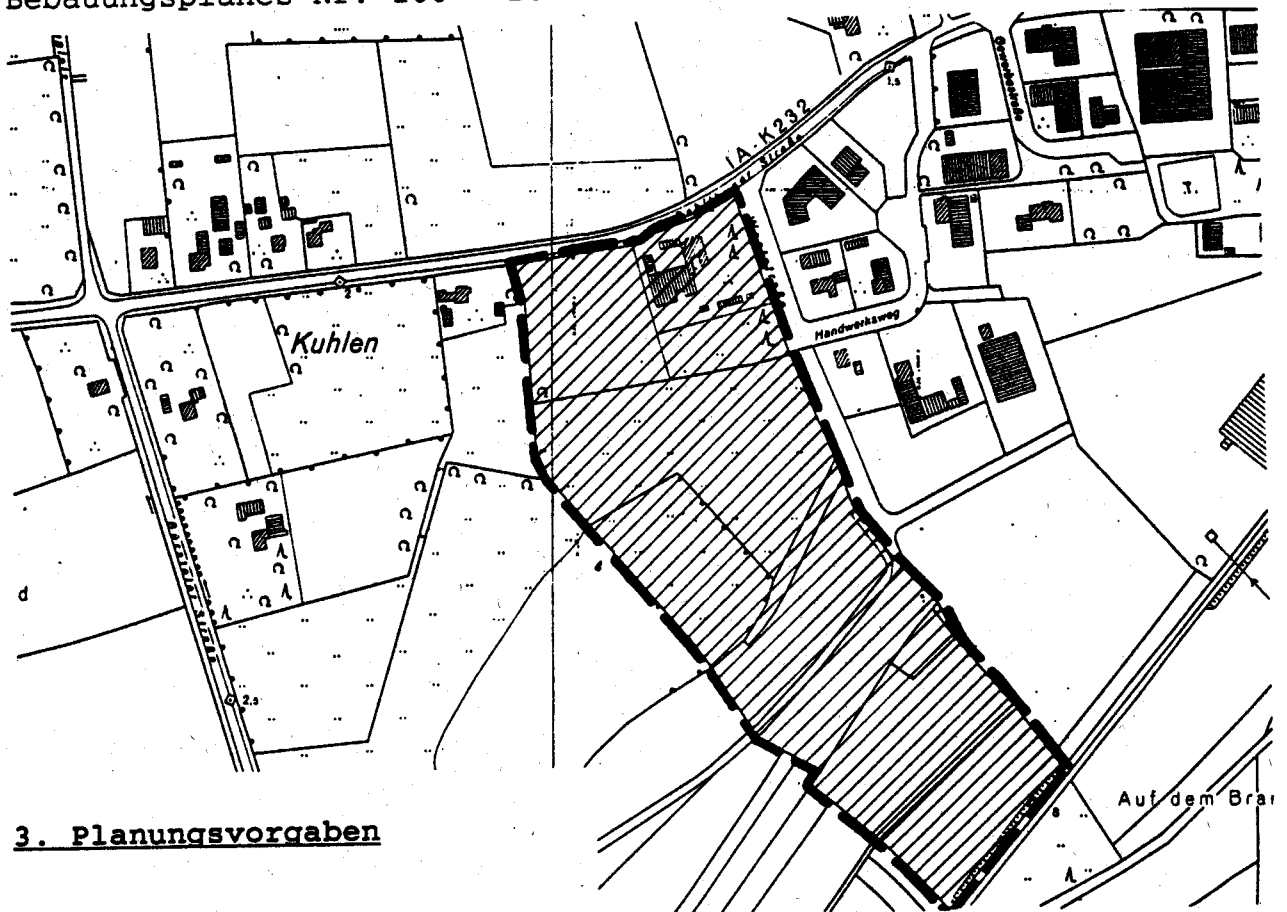
2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 - Bürstel umfaßt ein Gebiet, das im Norden durch die Dehlthuner Straße, im Osten durch die Weststraße und im Süden durch die Bahnstrecke Delmenhorst - Hesepe begrenzt wird. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an.

Im einzelnen sind die folgenden Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

99/4, 264/97, 263/97, 98/1, 130/1, 129/9, 129/1, 132/1, 268/136, 135/4, 137/3, 148, 283/149, sowie teilweise die Flurstücke 135/3, 137/2, 149/5 und das Flurstück eines Feldweges, der jedoch aufgehoben werden soll, alle Flur 39, Gemarkung Ganderkesee, Gemeinde Ganderkesee.

In der nachfolgenden Übersichtskarte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 - Bürstel kenntlich gemacht:



3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplanung

Im folgenden werden die auf die Gemeinde Ganderkesee bezogenen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1981 des Landkreises Oldenburg zitiert, soweit sie im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 - Bürstel von Bedeutung sind.

Die Gemeinde Ganderkesee ist Bestandteil des Schwerpunktraumes Bremen / Unterweser. (vgl. RROP, zeichnerische Darstellung)

"Es ist Ziel der Raumordnung, daß neben attraktiven Wohnangeboten an geeigneten Standorten ein entsprechender Ausbau von Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen in optimaler Zuordnung erfolgt." (RROP, S. 4)



"... muß die Ansiedlung neuer, insbesondere wachstumsorientierter Betriebe intensiv gefördert werden." (RROP, S. 4)

"In den Schwerpunkträumen sollen Schwerpunkte für Arbeits- und Wohnstätten vorrangig gesichert und entwickelt werden." (RROP, S. 9)

"Ziel ist ein möglichst großes Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten" (RROP, S. 9)

Darüber hinaus gehört die Gemeinde Ganderkesee zum Ordnungsraum Bremen / Unterweser. (vgl. RROP, S. 23)

"Diese Gebiete haben zugleich notwendig werdende Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum zu übernehmen. In ihnen sind deshalb Entlastungsorte, unter Erhaltung der dem Verdichtungsraum zugeordneten Landschaft, zu entwickeln." (RROP, S. 23)

Aus diesen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1981 des Landkreises Oldenburg geht hervor, daß die weitere Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen eine wesentliche Aufgabe der Gemeinde Ganderkesee ist. Daher steht der Bebauungsplan Nr. 160 - Ganderkesee im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

3.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee aus dem Jahre 1978 in seiner zur Zeit wirksamen Fassung enthält für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 160 - Bürstel die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, hier sollen nur solche Betriebe und Betriebsarten zulässig sein, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind.

Für den südlichen, größeren Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 160 ist im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft enthalten.

Für die bereits dargestellten Baugebiete, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 fallen, ist ein allgemeines Maß der baulichen Nutzung nicht dargestellt. Für die östlich angrenzenden Flächen jenseits der Weststraße ist das allgemeine Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschoßflächenzahl von 1,6 und einer Baumassenzahl von 5,0 (Höchstgrenzen) dargestellt.

Darüber hinaus wurden im Flächennutzungsplan der aufgrund anderer Regelungen bestehende Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Ganderkesee und die Bundesbahnstrecke als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind im nördlichen Bereich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Für den südlichen Bereich wird im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 - Bürstel ist bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt worden. Es handelt sich größtenteils um Außenbereichsflächen, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzt werden. Lediglich im Norden des Planungsgebietes an der Dehlthuner Straße befindet sich bereits ein größerer Tischlereibetrieb.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 grenzt im Südosten der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 97 E - Ganderkesee an, der ebenfalls Industriegebiet festsetzt. Im Nordosten grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 97 D - Ganderkesee an, der für seinen Geltungsbereich Gewerbegebiet festsetzt. Die Baugebiete in den Geltungsbereichen der genannten Bebauungspläne sind bereits weitgehend mit Gewerbe- und Industriebetrieben aufgefüllt, die Bebauung noch vorhandener freier Grundstücke steht unmittelbar bevor.

Für Teilflächen nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 160, jenseits der Dehlthuner Straße, betreibt die Gemeinde Ganderkesee zur Zeit ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren mit dem Ziel, eine neue Straßenverbindung, die sogenannte Westtangente, herzustellen. Diese Straße soll von der ehemaligen Bundesstraße 75 (heute K 222b) bis zur Dehlthuner Straße geführt werden. Die Möglichkeit einer späteren Fortführung der Trasse in südlicher Richtung ist für den vorliegenden Bebauungsplan jedoch zu beachten.

Im Süden, jenseits der Eisenbahnstrecke Delmenhorst - Hesepe, und im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 160 gibt es keine Planungen von seiten der Gemeinde Ganderkesee.

3.4. Sonstige Planungen

Planungen anderer Art, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 - Bürstel zu berücksichtigen wären, zum Beispiel Entwicklungsplanungen oder Fachplanungen, liegen nicht vor. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen zum Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee sowie Teilergebnisse der Bestandsaufnahmen zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg lagen zum Zeitpunkt des Planentwurfs vor und sind berücksichtigt worden.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1. Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 liegenden Flächen werden zur Zeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei etwa zur Hälfte um Ackerland (südlicher Teilbereich), zur anderen Hälfte um intensiv genutztes Grünland (mittlerer Teilbereich). Im Norden des Planungsgebietes hat sich eine gewerbliche Nutzung (Tischlerei) seit längerem etabliert.

4.2. Natur und Landschaft

Trotz der intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung sind im Planungsgebiet noch einzelne erhaltenswerte Biotopstrukturen vorhanden, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 zu beachten sind. So sind im mittleren Teil des Gebietes nach der bei der Gemeinde Ganderkesee vorliegenden Wallheckenkartierung noch drei Abschnitte von Wallhecken vorhanden.

Diese Wallhecken sind allerdings zur Zeit in einem sehr schlechten Zustand. Es handelt sich um Erdwälle mit einer Höhe von etwa 0,5 bis 0,8 Metern, diese Wälle sind lückenhaft mit kleineren Eichen und Ebereschen bewachsen. Beeinträchtigungen durch weiden des Vieh sind deutlich zu erkennen, die teilweise vorhandenen Einzäunungen reichen zum Schutz einer Heckenvegetation nicht aus.

Die Einstufung der vorhandenen Strukturen als Wallhecken im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes kann sich lediglich auf die noch erkennbare Oberflächenstruktur (Wälle, Vertiefungen) und auf landschaftsästhetische Funktionen stützen. Eine der Wallhecke entsprechende Bedeutung für den Naturhaushalt kann dem vorhandenen Bestand nicht beigemessen werden.

Neben den Wallhecken ist noch das im mittleren Teil des Planungsgebietes vorhandene Grünland zu beachten. Aufgrund der abwechslungsreichen Topographie des Geländes und der Bodenverhältnisse handelt es sich um einen Standort für Feuchtgrünland. Die derzeit vorzufindende Ausprägung des Grünlandes ist allerdings durch intensive Beweidung, Düngung und durch Entwässerungsmaßnahmen (Grabenmulden) beeinflusst. So sind die typischen Pflanzengesellschaften des feuchten Grünlandes hier nicht vorzufinden, lediglich einzelne Seggen wachsen in den tiefelegenen Teilen des Gebietes. Die Voraussetzungen des § 28a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegen nicht vor.

Durch Auswertung alter Unterlagen konnte außerdem festgestellt werden, daß sich inmitten der Grünlandbereiche südlich des Grundstückes der im Planungsgebiet ansässigen Tischlerei zwei ehemalige Schlatts befinden. Durch die Grünlandbewirtschaftung sind diese Gewässer aber heute nicht mehr vorhanden und vor Ort auch lediglich noch als Geländemulden erkennbar.

4.3. Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch die Dehlthuner Straße und Bergedorfer Straße (Kreisstraße 232), sowie durch die Weststraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist in einer Wegeentfernung von ca. 1700 Metern im Ortskern von Ganderkesee gegeben, wo sich die Haltestellen der Bahnbusse und der Bahnhof Ganderkesee befinden. In einer Entfernung von ca. 500 Metern, an der Kreuzung der Kreisstraßen 232 und 234, befindet sich ebenfalls eine Bushaltestelle.

Durch die Lage des Planungsgebietes ist eine günstige Erreichbarkeit der neu entstehenden Arbeitsstätten aus der gesamten Ortschaft Ganderkesee gewährleistet. Die Erschließung für den Schwerlastverkehr ist bereits heute durch die Dehlthuner Straße und die Bergedorfer Straße sowie durch die Weststraße gesichert. Eine weitere Verbesserung der Verkehrsanbindung ist durch die geplante Westtangente zu erwarten.

Aufgrund der Nähe der Bahnstrecke Delmenhorst - Hesepe ist bei Bedarf ein Gleisanschluß des Planungsgebietes ohne großen Aufwand möglich.

4.4. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Oldenburgisch - Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen, der zusätzliche Bedarf an Wasser kann ohne weiteres durch die vorhandenen Leitungen gedeckt werden. Auch der Anschluß an die Elektrizitäts- und Erdgas - Versorgungsnetze ist vorhanden.

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls und des hausmüllähnlichen Gewerbeabfalls ist durch den Anschluß des Planungsgebietes an die Müllabfuhr des Landkreises Oldenburg problemlos sicherzustellen. Die Entsorgung sonstiger Abfälle kann im Rahmen des Bauabplanungsverfahrens noch nicht im einzelnen dargelegt werden.

Eine Schmutzwasserkanalisation befindet sich in der Weststraße. Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser kann über diese Kanäle abgeführt und zur Kläranlage Delmenhorst abgeleitet werden. Dort sind noch ausreichende Kapazitäten für die schadlose Abwasserbeseitigung vorhanden.

Die in der Umgebung des Planungsgebietes vorhandenen Regenwasserkäule besitzen demgegenüber nur eine geringe Leistungsfähigkeit, daher sind für die Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes besondere Vorkehrungen zu treffen. Diese Vorkehrungen sollten den Versiegelungsgrad der Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes möglichst begrenzen und sie sollten eine Regenwasserretention beinhalten.

5. Inhalte und Auswirkungen der Planung

5.1. Regelung der Bebauung

Hauptziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 - Ganderkesee ist die Bereitstellung gewerblich nutzbarer Grundstücke für Betriebe, die an anderer Stelle der Ortslage Ganderkesee ausgelagert werden sollen bzw. die von außerhalb der Gemeinde zuziehen wollen.

Deshalb werden die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 160 als "Industriegebiet" bzw. als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzt. Die Festsetzungen der Nutzungsart und der Einschränkungen werden innerhalb des Planungsgebietes differenziert, wie es durch den Flächennutzungsplan vorgegeben ist. Dies hat den Zweck, Beeinträchtigungen der Umgebung des Planungsgebietes auszuschließen.

Im Südteil des Planungsgebietes muß allerdings die Nutzung des Industriegebietes auf solche Betriebe und Betriebsarten beschränkt werden, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind. Dies geschieht insbesondere zum Schutz des südlich des Planungsgebietes gelegenen Bürsteler Fuhrenkamps, eines Waldstückes, das erhebliche Bedeutung als Naherholungsgebiet für die Ortschaft Ganderkesee hat.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die im Industriegebiet normalerweise als "sonstige Gewerbebetriebe" allgemein zulässig sind, wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung ausgeschlossen. Dabei hat sich die Gemeinde Ganderkesee von dem Gedanken leiten lassen, daß solche Betriebe möglichst in zentralen Lagen angesiedelt werden sollen.

Im Hinblick auf den Einzelhandel muß die erforderliche Stärkung des Ortskerns Ganderkesee als Geschäftsstandort beachtet werden - gerade auch unter Beachtung der Ziele der für Ganderkesee vorgesehenen Ortskernsanierung.

Außerdem hat die Gemeinde Ganderkesee darauf zu achten, daß günstig gelegene und ohne Immissionsprobleme gewerblich nutzbare Flächen auch tatsächlich einer solchen Nutzung zugeführt werden. Eine Belegung der Grundstücke mit Betrieben, die nahezu auch in allen anderen Baugebieten zulässig sind, würde einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Grund und Boden zuwiderlaufen.

Um eine möglichst große Flexibilität bei der Anordnung der baulichen und sonstigen Anlagen auf den Grundstücken zu gewährleisten, werden die überbaubaren Flächen sehr weiträumig festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Diese Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Insbesondere sollen sie Gewähr dafür bieten, daß auch bei maximaler Ausnutzung der vorgegebenen Nutzungsmög-

lichkeiten auf den Baugrundstücken noch ausreichend Freiflächen verbleiben. Durch gesonderte textliche Festsetzung wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen um bis zu 40 %, also bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7, ermöglicht. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen werden insoweit zugelassen, als gleichgroße Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begrünt werden.

Damit ist sichergestellt, daß mindestens 30 % der jeweiligen Grundstücksfläche als Vegetationsfläche erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden.

Im Hinblick auf die Lage des Planungsgebietes am Ortsrand wird die maximale Gebäudehöhe mit einem Maß von 10 Metern festgesetzt. Auf diese Weise soll eine angemessene Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen bebautem Bereich und freier Landschaft sichergestellt werden. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise, die Länge der Einzelgebäude wird jedoch nicht beschränkt. Dies ist erforderlich, um den zu erwartenden Nutzungen einen angemessenen Spielraum für die Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten.

5.2. Natur und Landschaft

Die Neubebauung bislang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke stellt einen Eingriff im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes dar. Die Eingriffsregelung ist - soweit möglich - bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden.

Im wesentlichen besteht der Eingriff, der durch den Bebauungsplan Nr. 160 - Bürstel vorbereitet wird, in der Versiegelung bislang offener Bodenflächen, in der dadurch beeinträchtigten Möglichkeit der Grundwasserneubildung und in der Verschärfung der Abflußverhältnisse des Niederschlagswassers. Darüber hinaus werden durch den Eingriff die kleinklimatischen Verhältnisse sowie das Landschaftsbild verändert. Weitere wichtige Aspekte des Eingriffs sind die Beeinträchtigung der vorhandenen Wallhecken und die bauliche Nutzung von Flächen, die zumindest potentiell artenreiche Grünlandstandorte sein könnten.

Die Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen (u.a. Notwendigkeit der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, Lagegunst des Planungsgebietes, usw.) durch die Gemeinde Ganderkesee hat ergeben, daß der Eingriff nicht zu vermeiden ist. Im Bebauungsplan Nr. 160 - Bürstel ist daher Vorsorge zu treffen, daß dieser Eingriff möglichst minimiert wird, und daß seine Folgen möglichst ausgeglichen oder ersetzt werden.

Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 160 zu erwartende Bodenversiegelung ist als relativ gering einzustufen, da die Bodenver-

hältnisse im Planungsgebiet auch bei der gegebenen Nutzung eine Versickerung des Niederschlagswassers nur in begrenztem Umfange zulassen.

Dennoch soll die Beeinträchtigung, insbesondere durch die restriktive Festsetzung der zu überbauenden oder zu versiegelnden Grundstücksflächen, minimiert werden. Bei maximaler Ausschöpfung der gegebenen Nutzungsmöglichkeiten ist ein Teil der versiegelten Fläche als begrünte Dachfläche neu wiederherzustellen. Damit ist sichergestellt, daß stets 30 % der Gesamtfläche des Grundstückes als Vegetationsfläche zur Verfügung stehen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird dort zunächst weitgehend zurückgehalten und verdunstet, versickert oder fließt nur langsam in die Kanalisation ab.

Durch diese Maßnahme kann auch der zu erwartenden Verschärfung der Abflußverhältnisse entgegengewirkt werden. Insbesondere begrünte Dachflächen - aber auch ebenerdige Vegetationsflächen - weisen ein erheblich höheres Speichervermögen für Niederschlagswasser auf als intensiv genutztes Ackerland.

Für das verbleibende, abzuleitende Niederschlagswasser ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen. Hier ist zusätzlich mit einer gewissen Versickerungs- und Verdunstungsrate des Niederschlagswassers zu rechnen, die entsprechenden Wassermengen werden ebenfalls nicht unvermittelt abgeleitet sondern nur nach und nach in die Kanalisation abgegeben. Das Regenrückhaltebecken soll als Trockenbecken angelegt werden, es wird eine sehr geringe Tiefe und eine entsprechend große Oberfläche aufweisen. Das Becken kann als Grünlandfläche gestaltet werden und wird etwa denselben Eindruck bieten, wie die zur Zeit vorhandenen Viehweiden. Wasser wird hier nur nach stärkeren Niederschlagsereignissen stehen. Es können gute Voraussetzungen für die Entstehung einer artenreichen und interessanten Tier- und Pflanzenwelt (Feuchtgrünlandgesellschaften) geschaffen werden.

So ist auch der Ausgleich für die Beseitigung der zur Zeit vorhandenen Grünlandflächen im Planungsgebiet gewährleistet. Die verbleibenden Grünlandflächen werden zwar flächenmäßig kleiner, die Beeinflussung ihrer Entwicklung durch die Nutzungsart wird voraussichtlich jedoch geringer, die Artenvielfalt deutlich größer.

Einen Ausgleich für die Verschlechterung des Kleinklimas und den Eingriff in das Landschaftsbild sollen die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darstellen. Hier soll der größte Teil des zur Zeit vorhandenen Wallheckenbestand im Planungsgebiet gesichert und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus soll der vorhandene Bestand um ein Mehrfaches vergrößert werden. Insbesondere im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild wird diese Festsetzung zu einer Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand führen.

Nach erfolgter Bebauung des Planungsgebietes werden die bestehenden und die neu anzulegenden Wallhecken zum größten Teil nicht inmitten der freien Landschaft liegen, sondern sie werden in ihrer Entwicklung durch die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke beeinflusst werden. Aus diesem Grunde wurden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft so breit bemessen, daß in der unmittelbaren Umgebung der dort befindlichen Wallhecken keine störenden Nutzungen stattfinden können. Eine nach den örtlichen Gegebenheiten relativ ungestörte Entwicklung der Hecken soll so gewährleistet werden.

Abgesehen von den Flächen, die für die Erhaltung und Verbesserung oder für die Neuanlage von Wallhecken vorgesehen sind, werden weitere Flächen im Westteil des Planungsgebietes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Hier sollen weitere Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung im übrigen Planungsgebiet ermöglicht werden. Dabei kommt insbesondere die Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung, die Renaturierung der früher vorhandenen Schlatts sowie die Durchführung zusätzlicher, landschaftsgerechter Anpflanzungen in Betracht.

Entlang der Bundesbahnstrecke Delmenhorst - Hesepe wird im Bebauungsplan Nr. 160 eine zehn Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist. Diese Anpflanzung soll zur landschaftsgerechten Eingrünung des Ortsrandes nach Südosten hin dienen. Außerdem soll sie einen gewissen Schutz des südlich bzw. südwestlich gelegenen Bürsteler Fuhrenkamps (Waldgebiet) vor Luftschadstoffen sicherstellen, die von den sich ansiedelnden Gewerbebetrieben möglicherweise emittiert werden. Schließlich kann eine solche Anpflanzung auch einen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe leisten, die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 160 zu erwarten sind.

5.3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Verkehrserschließung des Planungsgebietes ist gegeben durch die Dehlthuner Straße und die Bergedorfer Straße (Kreisstraße 232). Die zur Zeit in der Planung befindliche Westtangente wird die Verkehrsanbindung weiter verbessern.

Die Weststraße, über die die innere Erschließung des Planungsgebietes im wesentlichen erfolgen soll, bildet eine Verlängerung neuen Westtangente. Eine Entscheidung über eine Weiterführung dieser Straßenverbindung über die Bahnstrecke Delmenhorst - Hesepe hinweg ist derzeit noch nicht getroffen worden und auch noch nicht absehbar. Dennoch beabsichtigt die Gemeinde Ganderkesee, die Möglichkeit einer solchen Verlängerung offenzuhalten. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 160 - Bürstel bedeutet das, daß die Straßenverkehrsflächen für die Weststraße im südlichen

Teil des Planungsgebietes bis dicht an die Bundesbahnstrecke herangeführt werden. Diese Flächen sind ausreichend groß bemessen, um die Anlage einer kreuzungsfreien Bahnüberführung zu ermöglichen. Zur Abgrenzung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche von der Bundesbahnstrecke wird außerdem eine zehn Meter tiefe Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Für die Baugrundstücke westlich des bereits vorhandenen Tischlereibetriebes ist zu beachten, daß eine Zufahrt von der Dehlthuner Straße her nicht ohne weiteres möglich sein wird, da sie außerhalb der Ortsdurchfahrt liegen. Hier sind die Vorschriften des Niedersächsischen Straßengesetzes zu beachten. Eine Erschließung von der Weststraße her ist hingegen durch Eintragung einer entsprechenden Baulast möglich.

Die notwendigen Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung Weststraße / Dehlthuner Straße werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen entlang der Dehlthuner Straße ist durch den allgemeinen Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt. Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Einmündungsbereich ist so gewählt, daß hier eine Linksabbiegespur im Zuge der Dehlthuner Straße vorgesehen werden kann.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes mit Ver- und Entsorgungsanlagen ist in der Weststraße bereits weitgehend vorhanden, die Anlagen sind lediglich in das Gebiet hineinzuführen. Auf den Abschnitt 4.4 dieser Begründung wird verwiesen. Die notwendige Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens wurde ebenfalls weiter oben bereits erläutert.

Zur Sicherstellung einer notwendigen Leitungstrasse für die geplante Abwasserdruckleitung von Immer nach Ganderkesee wird in die Planzeichnung ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ganderkesee aufgenommen.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12.02.1990 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Diese Umweltverträglichkeitsprüfung wurde bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 160 - Bürstel gemäß § 17 UVP im Rahmen des nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Aufstellungsverfahrens durchgeführt.

7. Folgemaßnahmen und Kosten

Im Zuge der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes sind seitens der Gemeinde Ganderkesee Maßnahmen zum weiteren Ausbau der Weststraße zu treffen. Diese Straße liegt nur zu einem Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160. Ihr Ausbau ist bereits heute durch die bauliche Entwicklung im Bereich der Bebauungspläne Nr. 97 D und 97 E der Gemeinde Ganderkesee erforderlich. Auch über die Weiterführung der Weststraße im Südteil des Planungsgebietes über die Bahnstrecke Delmenhorst - Hesepe hinaus ist noch nicht entschieden. Da die hier zu erwartenden Kosten nur zu einem untergeordneten Teil durch den Bebauungsplan Nr. 160 verursacht werden, wird an dieser Stelle auf eine detaillierte Auflistung verzichtet.

Außerdem ist mit den Kosten für die weitere Verlegung des Schmutzwasserkanals und für die Anlage des Regenrückhaltebeckens zu rechnen. Hier ist der auf die Gemeinde Ganderkesee entfallende Kostenanteil derzeit noch nicht zu beziffern, die Höhe der von den Anliegern zu entrichtenden Beiträge richtet sich nach der entsprechenden Satzung der Gemeinde Ganderkesee.

Auch eine eventuell entstehende Entschädigungs- oder Übernahmeverpflichtung der Gemeinde Ganderkesee aufgrund von § 40 BauGB für die Flächen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Straßenverkehrsflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder Flächen für Anpflanzungen sind, ist in Betracht zu ziehen.

8. Hinweis

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl. Seite 517).

9. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 160 - Bürstel, öffentlich in der Zeit vom 16.11.1992 bis zum 16.12.1992 ausgelegt.

Ganderkesee, den 08.07.1993



[Signature]
.....
Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 160 - Bürstel in der Sitzung am 17.06.1993 beschlossen.

Ganderkesee, den 08.07.1993

[Signature]  *[Signature]*
.....
Bürgermeister Gemeindedirektor