

GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 146 „Nördlich der Adelheider Straße“

Begründung

18. Dezember 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

0.	Vorbemerkungen	3
1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Rahmenbedingungen	4
2.1	Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2	Rechtliche Grundlagen	4
3.	Ergebnisse der Bestandsaufnahme	5
3.1	Siedlungs- und Verkehrsstruktur	5
3.2	Natur und Landschaft	5
3.2.1	Naturräumliche Grundlagen – Boden, Wasser, Klima/Luft	5
3.2.2	Arten und Lebensgemeinschaften	6
3.2.3	Landschaftsbild	7
4.	Grundlagen der Abwägung	7
4.1	Belange des Immissionsschutzes	7
4.1.1	Verkehrliche Immissionen	8
4.1.2	Immissionen des Freizeitlärms (Freibad)	9
4.2	Verkehrliche Belange	9
4.3	Belange von Natur und Landschaft	9
4.3.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	9
4.3.2	Eingriffsregelung	11
4.3.3	Bilanzierung	11
4.3.4	Maßnahmen zur externen Kompensation	13
4.4	Belange des Nds. Spielplatzgesetzes	14
4.5	Belange der Oberflächenentwässerung	14
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6.	Ver- und Entsorgung	15
7.	Städtebauliche Übersichtsdaten	16
8.	Daten zum Verfahrensverlauf	16

0. Vorbemerkungen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 146 „Nördlich der Adelheider Straße“ 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), die Niedersächsische Bauordnung und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

1. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage von Ganderkesee, unmittelbar nördlich der Adelheider Straße. Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Behindertenwohnheimes der Lebenshilfe Delmenhorst und Umgebung e.V. zu schaffen. Es sollen ca. 30 Wohnheimplätze geschaffen werden. Das Plangebiet ist über die Adelheider Straße bereits erschlossen.

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die allgemeine Zulässigkeit auf die Nutzungen Behindertenwohnheim, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften beschränkt werden. Die Lage des Plangebietes bietet sich für die Errichtung eines Behindertenwohnheimes besonders an. In unmittelbarer Nähe östlich des Plangebietes befinden sich mehrere soziale Einrichtungen, darunter insbesondere ein Seniorenzentrum für Wohnen, Rehabilitation und Pflege sowie weitere Folgeeinrichtungen.

Mit der Realisierung des Plangebietes wird eine Lücke im städtebaulichen Kontext geschlossen. Das Plangebiet ist zu allen Seiten bereits von Siedlungen umschlossen. Im Norden bzw. Nordwesten befindet sich die Wohnbebauung am Schlutterweg. Südlich des Plangebietes liegt das Freibad, im Osten schließen eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle sowie weitere Siedlungsbereiche an. Der Charakter des geplanten Behindertenwohnheimes unterscheidet sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und hinsichtlich seines Emissionsverhaltens nicht von den angrenzenden Nutzungen. Der geplante Gebäudekörper wird in Anlehnung an den umgebenden Bestand auf eine Firsthöhe von maximal 9 m begrenzt. Das geplante Vorhaben fügt sich damit in die umgebenden Strukturen ein.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Daraus ergibt sich das Erfordernis, den Flächennutzungsplan zu ändern. Im Zuge der 20. Flächennutzungsplanänderung soll eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Auf Basis dieser Darstellung ist das geplante Allgemeine Wohngebiet entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Besondere Abwägungsbelange stellen der Immissionsschutz, die Oberflächenentwässerung sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dar.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 4.740 qm groß und liegt im südöstlichen Bereich der Ortslage von Ganderkesee. Es wird im Südwesten durch die Adelheider Straße, im Westen durch die Dummbäke und im Norden durch die Wohnbebauung am Schlutterweg begrenzt. Östlich schließt unmittelbar eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an.

Die Lage und die genaue Abgrenzung des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes können der Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

2.2 Rechtliche Grundlagen

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 des Landkreises Oldenburg sind für das Plangebiet keine Zielaussagen formuliert. Die Gemeinde Ganderkesee ist als Grundzentrum u.a. mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das Plangebiet bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aus dieser Darstellung ist der Bebauungsplan Nr. 146 mit der beabsichtigten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 20. Flächennutzungsplanänderung soll eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Die 20. Flächennutzungsplan-änderung soll auch die Flächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes umfassen und für diesen Bereich ebenfalls Wohnbauflächen darstellen. Diese Flächen sind derzeit als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Außerhalb des Planungsgebietes werden derzeit die folgenden Darstellungen getroffen:

- Südlich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“
- Am Schlutterweg eine Wohnbaufläche

Bebauungspläne

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Umweltbericht

Mit dem Artikelgesetz „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“, veröffentlicht am 03.08.2001 und damit inkraftgetreten, ist das BauGB geändert worden. Danach ist u.a. für Bebauungspläne für Industriezonen oder Städtebauprojekte (z.B. Wohngebiete) mit einer festgesetzten Grundfläche ab 100.000

qm eine Umweltverträglichkeitsprüfung in die Begründung einzuarbeiten. Ab einer Grundfläche von 20.000 qm ist über eine allgemeine Vorprüfung zu klären, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. In sachlich, räumlich und zeitlich engem Zusammenhang aufgestellte Bebauungspläne gelten bei den o.g. Grenzwerten als ein Projekt.

In dem Bebauungsplan Nr. 146 ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen eine maximale Grundfläche von ca. 2.500 qm realisierbar. Aufgrund dieser deutlichen Unterschreitung des o.g. Grenzwertes von 20.000 qm wird daher kein Umweltbericht und keine Vorprüfung erforderlich. Auch Kumulierungen sind im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen, da weitere Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes gegenwärtig nicht aufgestellt werden.

3. Ergebnisse der Bestandsaufnahme

3.1 Siedlungs- und Verkehrsstruktur

Das Bebauungsplangebiet stellt sich derzeit als Grünlandbrache dar. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich Erlenaufwuchs. An der Adelheider Straße sind zwei Eichen, eine Kastanie und ein Ahorn vorhanden. Westlich an den Geltungsbereich grenzt unmittelbar die Dumm bäke an. Nördlich des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser. Sie sind überwiegend eingeschossig und sehr unterschiedlich in Hinblick auf ihr äußeres Erscheinungsbild. Östlich des Plangebietes liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Südlich der Adelheider Straße liegt der Parkplatz des Freibades. Das Freibad schließt sich südlich an den Parkplatz an.

Südwestlich an das Plangebiet schließt sich die Adelheider Straße an. Die Adelheider Straße stellt in Richtung Westen eine Anbindung zum Ortskern her. In Richtung Süden führt sie zur Bundesstraße B 213.

3.2 Natur und Landschaft

3.2.1 Naturräumliche Grundlagen – Boden, Wasser, Klima/Luft

Das Plangebiet ist naturräumlich der ‚Ganderkeseer Geest‘ als Untereinheit der Delmenhorster Geest zuzuordnen. Bodenkundlich ist der Naturraum der grundwasserfernen Geest gekennzeichnet durch mäßig trockene bis frische, örtlich staunasse, lehmige Sandböden. Es sind Braunerden, Pseudogley-Braunerden und örtlich Pseudogleye als Bodentypen charakteristisch.¹ Das Plangebiet wird durch die Lage in der Niederung der Dumm bäke bestimmt. Charakteristisch sind fluviatile Sande mit Niedermoorauflagen. Entlang des Gewässers treten frische bis feuchte, in tieferen Lagen nasse, grundwasserbeeinflusste Sandböden mit Auengleyen als Bodentypen auf. Die Grundwasserneubildungsrate in dem Raum ist als mittel einzustufen, wobei aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Plangebiet von einer geringeren Menge auszugehen ist.² Von lokalklimatischer Bedeutung ist die Lage am Siedlungsrand von Ganderkesee und im Niederungsbereich der Dumm bäke.

¹ Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg, 1995. Niedersächsisches Landesamt für Bodenkunde: Digitale Bodenübersichtskarte im Maßstab 1:50.000.

² Landkreis Oldenburg: Landschaftsrahmenplan, 1995.

3.2.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Zur Erfassung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wurden im Oktober 2001 und im November 2002 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, die sich am Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen³ orientiert.

- **Gewässer**

Westlich des Gebietes verläuft die Dummbäke (FX). In diesem Abschnitt ist die Dummbäke begradigt und weist ein Kastenprofil auf. Die nordwestliche Uferböschung ist befestigt. Die Dummbäke wird im Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee und im Landschaftsrahmenplan des Landkreises sowohl hinsichtlich ihrer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften als auch für die Vielfalt, Schönheit und Eigenart des Landschaftsbildes als wichtiger Bereich hervorgehoben. Trotz des aktuellen Zustandes kommt der Dummbäke im Bereich des B-Plangebietes eine Bedeutung als Vernetzungselement zu.

- **Gehölze**

Das Ufer der Dummbäke ist von einer Reihe hochgewachsener Erlen (HE) gesäumt. Dem schließt sich mit einer Pappelaufforstung ein standortfremdes Gehölz des Siedlungsbereichs an (HSN). Im Unterwuchs dominieren Brennesseln. Entlang einzelner, den Bestand durchziehender Gruppen tritt verstärkt *Juncus effusus* und *Deschampsia cespitosa* auf. Den nördlichen Abschluss der Fläche zur angrenzenden Wohnbebauung bildet eine dichte Fichtenanpflanzung, eingestreut sind einzelne Birken. (HB). Die Bestände stehen in einer Senke, die zum Zeitpunkt der Kartierung mit Wasser gefüllt war.

Nahe der Adelheider Straße sind ein einzelner Ahorn im Bereich der Pappelaufforstung und im weiteren Verlauf eine Baumgruppe aus zwei älteren Eichen und einer Kastanie hervorzuheben.

- **Halbruderales Gras- und Staudenflur**

Die Fläche des B-Plangebietes ist überwiegend als halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter bis mittlerer Standorte (UH) anzusprechen. Verbreitet sind Arten von feuchten bis frischen Grünlandbrachen mit Feuchte- und Stickstoffzeigern (u.a. *Holcus lanatus*, *Urtica dioica*, *Ranunculus spec.*, *Juncus effusus*, *Cirsium arvense* und *Taraxacum officinale*). Im westlichen Bereich tritt kleinflächig Erlenauflauf hinzu. Nach Osten steigt das Gelände an, entsprechend ist verstärkt eine trockenere Gras- und Staudenflur ausgeprägt. Diese setzt sich auf der östlich angrenzenden Fläche außerhalb des Plangebietes fort.

- **Fauna**

Faunistische Daten liegen für das Untersuchungsgebiet und die angrenzenden Flächen nicht vor. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg macht keine Aussagen zu Vorkommen spezieller Tierarten innerhalb des Plangebietes. Im Zuge der Planung wurden keine speziellen faunistischen Erhebungen durchgeführt. Dem gesamten Bereich einschließlich der Dummbäke kommt eine Vernetzungsfunktion im Zusammenhang mit dem weiteren Gewässerverlauf zu.

³ Nieders. Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope. Stand September 1994.

3.2.3 Landschaftsbild

Der Eindruck des Plangebietes wird durch die Siedlungsrandlage, der aufgelassenen Grünlandnutzung und den Gehölzen bestimmt. Die Gehölzbestände parallel zur Dummbäke und die Einzelbäume an der Adelheider Straße stellen ortsbildprägende Strukturen dar. Darüberhinaus verleiht die Grünlandbrache dem Plangebiet in Bezug auf die Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine Bedeutung für das Landschaftsbild. Gleichzeitig schließt bereits vorhandene Bebauung an das Plangebiet an und schränkt die Bedeutung auf die eigentliche Fläche ein. Lediglich südlich der Adelheider Straße, die in der Wahrnehmung eine deutliche Zäsur darstellt, stellt eine grünlandgenutzte Fläche und der weitere Verlauf der Dummbäke den Übergang zur freien Landschaft dar.

4. Grundlagen der Abwägung

Die Gemeinde Ganderkesee hat im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanaufstellung Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt, mit denen den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern die Möglichkeit gegeben wurde, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Angeregt wurde die Errichtung einer Heckenanpflanzung am nördlichen Rand des Plangebietes. Der Anregung wurde nachgekommen. Sonstige Änderungen der Planunterlagen waren nicht erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgetragen, die auf Änderungen der Planinhalte abzielten.

4.1 Belange des Immissionsschutzes

Im allgemeinen können Behindertenwohnheime dort vorgesehen werden, wo nach der BauNVO ein Wohnen i.S. des Begriffes uneingeschränkt zulässig ist. Insofern fügt sich das geplante Vorhaben in die Nutzungsstruktur der Umgebung ein. Die angrenzenden Nutzungen sind ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Emissionen, die über das in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß hinaus gehen, sind daher weder zu erwarten noch zulässig. Ein Behindertenwohnheim unterscheidet sich daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht von einem „normalen Wohngebiet.“

Auf das Plangebiet wirken auch Immissionen des südlich gelegenen Freibades, der südwestlich gelegenen Adelheider Straße und des nördlich gelegenen Schlutterweges ein. Die Immissionssituation wurde gutachterlich untersucht.⁴

⁴ Ingenieurgesellschaft Zech: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 0891.11/01: Über die zu erwartende Lärmsituation im Bereich des Plangebietes an der Adelheider Straße in Ganderkesee, Lingen Januar 2003

4.1.1 Verkehrliche Immissionen

Der Berechnung der Verkehrslärmimmissionen liegt die Zählung von 2000 zugrunde. Die Prognose wurde auf das Jahr 2015 hochgerechnet. Das Gutachten geht von folgenden Annahmen aus:

	Adelheider Straße	Schlutterweg
durchschnittl. tägl. Verkehrsaufkommen	5.386	5.261
LKW-Anteil tags	8,3 %	4,5 %
LKW-Anteil nachts	8,3 %	4,5 %
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	50 km/h

Der Beurteilung der Verkehrslärmsituation liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zugrunde. Das Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte bei freier Schallausbreitung sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit in weiten Teilen des Plangebietes deutlich überschritten werden. Gutachterlich wurde daher die Errichtung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (in den Obergeschossen) und aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,5 m) vorgeschlagen. Zwischenzeitlich hat sich aber gezeigt, dass die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme nicht zweckmäßig ist. Eine effiziente Ausnutzung des Grundstückes erfordert, dass geplante Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Adelheider Straße zu errichten. Die Qualität eines Gebäudes unmittelbar hinter einer Lärmschutzwand wäre aber stark eingeschränkt. Außerdem erfordert ein effizienter Lärmschutz einen möglichst durchgängigen Lärmschutzwand. Das ist nicht möglich, weil eine Unterbrechung für eine Grundstückszufahrt zwingend erforderlich ist. Die Errichtung einer Lärmschutzwand scheidet ebenfalls aus. Die Wohnqualität würde durch eine Lärmschutzwand unmittelbar vor den Fenstern deutlich gemindert.

Aufgrund dieser Problematik hat der Schallgutachter als Alternative angeführt: Sollte anstelle des Lärmschutzwalles ein geschlossener Gebäudekörper errichtet werden, so beziehen sich die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf die passiven Schallschutzmaßnahmen auch auf die Erdgeschosse. Auf der lärmabgewandten Fassadenseite und den hier vorhandenen Freibereichen werden dann aufgrund des geschlossenen Gebäuderiegels ausreichende Abschirmwirkungen wirksam, die dann auch hier ausreichend beruhigte Außenwohnbereiche ermöglichen. Diese gutachterliche Empfehlung wird im Bebauungsplan wie folgt umgesetzt.

Dem Freiraumschutz wird durch die Stellung der Gebäudekörper selber Rechnung getragen. Entlang der Adelheider Straße werden Baulinien festgesetzt. Damit wird erzielt, dass die Gebäudekörper unmittelbar an der Emissionsquelle errichtet werden und daher schallabschirmend für die nördlich gelegenen Freiraumbereiche wirken. Der Freiraumschutz wird damit ausreichend berücksichtigt. Außerdem werden passive Schallschutzmaßnahmen für die Erd- und Obergeschosse festgesetzt. An den der Adelheider Straße direkt und in einem Winkel bis zu 90° zuge-

wandten Fassadenseiten sind Wohn-, Aufenthalts- und Büroräume in schalldämmender Bauweise der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) mit dem jeweils ausgeführten resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) auszuführen:

Lärmpegelbereich III: Wohn- und Aufenthaltsräume v. Wohnungen: 35 dB; Büroräume: 30 dB

Lärmpegelbereich IV: Wohn- und Aufenthaltsräume v. Wohnungen: 40 dB; Büroräume: 35 dB

In dem durch Schraffur gekennzeichneten Bereich sind zusätzlich im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen auf den der Adelheider nicht vollständig abgewandten Seiten schalldämmte Lüftungssysteme erforderlich. Alternativ ist die Lüftung von Schlafräumen über die abgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Insgesamt wird dem Belang des Verkehrslärmschutzes damit ausreichend Rechnung getragen.

4.1.2 Immissionen des Freizeitlärms (Freibad)

Der Freizeitlärm wurde nach der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Niedersachsen beurteilt. Es wurde nur die Tagzeit betrachtet, da das Freibad nur zur Tagzeit geöffnet hat. Nach der Freizeitlärmrichtlinie ist im Allgemeinen Wohngebiet durch Freizeitlärm ein Richtwert von 55 dB(A) einzuhalten. Als Ruhezeiten wurden die Zeiten von 6:00 bis 9:00 Uhr, von 13:00 bis 15:00 Uhr sowie von 20:00 bis 22:00 Uhr berücksichtigt. Auch der Parkplatzlärm wurde beurteilt.

Das Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 146 der Richtwert von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Insgesamt wurden aus Sicht des Freizeitlärms und aufgrund der Nähe zu den Parkplätzen gutachterlich keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

4.2 Verkehrliche Belange

Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Adelheider Straße. Die Erschließung des Plangebietes ist über eine Zufahrt von der Adelheider Straße möglich. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Verkehrliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Parallel zur Adelheider Straße wird eine 4 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In diesem Bereich soll ein Fuß- und Radweg angelegt werden. Mit der Errichtung des Fuß- und Radweges wird die Lücke im Wegenetz verkürzt. Nordwestlich schließt bereits ein bestehender Fuß- und Radweg an. Südöstlich soll die Lücke im Zuge weiterer Planverfahren geschlossen werden.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

4.3.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.740 qm. Das festgesetzte Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 nimmt ca. 4.180 qm ein. Bei einem gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung anzusetzenden Versiegelungsgrad von 60% kann damit eine Fläche von ca.

2.500 qm versiegelt werden. Auf ca. 1.670 qm ist von einer gärtnerischen Gestaltung auszugehen. Parallel zur Adelheider Straße ist ein 4 m breiter Streifen als Verkehrsfläche dargestellt, hier ist der Bau eines kombinierten Fuß- und Radweges vorgesehen. Mit insgesamt ca. 160 qm ist parallel zur Dummbäke ein 5 m breiter Streifen als Grünfläche dargestellt.

Die versiegelte Fläche (Überbauung, Anlage von Zuwegungen und Stellflächen) steht als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Mit der Versiegelung geht sowohl das Potential der Bodenentwicklung als auch das biologische Potential verloren, als Versickerungs- und Verdunstungsmedium wird der Boden funktionslos.

Es ist davon auszugehen, dass auf dem gesamten zu bebauenden Grundstück eine Veränderung der Geländehöhe erforderlich ist, um eine Bebauung zu ermöglichen. Aktuell liegt das Grundstück tief, die Geländeoberfläche nimmt nach Osten um ca. 2 m zu. Durch den zu erwartenden Bodenauftrag findet auch über die versiegelten Flächen hinaus ein Eingriff in das gewachsene Bodenprofil statt, die natürlichen Bodenfunktionen werden vorübergehend eingeschränkt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts treten als Folge der Versiegelung von max. ca. 2.500 qm auf. Auswirkungen sind durch die veränderte Versickerungsmöglichkeit auf der Fläche selbst zu erwarten. Es wird mehr Wasser abgeführt.

Mit der Versiegelung und Überbauung von Flächen wird deren Funktion für die Kaltluftbildung aufgehoben. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sind klimatische Auswirkungen über das Plangebiet hinaus nicht zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft liegt daher nicht vor.

Durch die Realisierung des Vorhabens ist ein Teil der vorhandenen Gehölze betroffen. Die Erlenreihe angrenzend an der Dummbäke wird als Grünfläche festgesetzt, der Pappelbestand liegt in einer Breite von maximal 7 m innerhalb der nicht überbaubaren Fläche. Auf einer Breite von ca. 15 m liegt der Pappelbestand innerhalb des Bauteppichs. Gleiches gilt für den Fichtenbestand entlang der nördlichen Plangeietsgrenze. Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche ist hier – gesichert über eine textliche Festsetzung – eine Heckenpflanzung vorgesehen. Die Einzelbäume nahe der Adelheider Straße sollen im Zuge der Ausbauplanung bei der Anlage eines kombinierten Fuß- und Radweges berücksichtigt werden.

Die das Plangebiet überwiegend bestimmende Grünlandbrache wird durch Realisierung des Vorhabens vollständig überformt. Zum einen werden die baulichen Anlagen auf dieser Fläche errichtet, zum anderen werden die Außenanlagen gärtnerisch gestaltet. Damit verbunden ist eine Beseitigung der bestehenden Vegetation. Mit Realisierung der Planung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften verbunden.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes wird durch die geplante Baumaßnahme verändert. Anstelle des aufgelassenen Grünlandes wird der Eindruck des Siedlungsbereiches mit baulichen Anlagen und Gärten verstärkt. Aufgrund der umliegenden Bebauung sind Auswirkun-

gen über die eigentliche Fläche hinaus aber nicht zu erwarten.

Ortsbildprägende und über das Grundstück hinaus wahrzunehmende Strukturen sind mit den Gehölzen im Plangebiet vorhanden. Durch den Erhalt eines Teilbestandes parallel zur Dummbäke (Darstellung als Grünfläche) und der Einzelbäumen an der Adelheider Straße (Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) werden Beeinträchtigungen vermindert.

Mit Realisierung der Planung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht verbunden.

4.3.2 Eingriffsregelung

Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Lage des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes entspricht dem Vermeidungsaspekt. Es wird in drei Richtungen von Siedlungsstrukturen begrenzt. Damit wird eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs vermieden, eine Ausweitung der Wohnbauflächen in die freie Landschaft hinein findet nicht statt. Durch die Lage werden außerdem Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.

- Erhalt von Gehölzen

Durch Ausweisung einer Grünfläche kann die Erlenreihe und ein Teil des Pappelbestandes parallel zur Dummbäke erhalten werden. Die über die Grünfläche hinaus vorhandenen Pappeln liegen auf einer Breite von 7 m innerhalb der nicht überbaubaren Fläche.

Eine Beeinträchtigung der Einzelbäume an der Adelheider Straße wird vermieden. Diese werden gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt und bei der späteren Fuß- und Radwegeplanung berücksichtigt.

- Anlage einer Hecke

Entlang der nördlichen Plangeietsgrenze ist auf einer Länge von ca. 50 m und auf 2 m Breite die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen mit dem Ziel, eine dichte Hecke mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten sind u.a. *Carpinus betulus*, *Crataegus monogyna* und *Fagus sylvatica*.

4.3.3 Bilanzierung

Im Rahmen der Bauleitplanung wird aufgezeigt, in wieweit die Planung und die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen der Eingriffsregelung gerecht werden. Dazu wird mit Hilfe des „Osnabrücker Modells“⁵ der Kompensationsbedarf quantifiziert. Es erfolgt eine Bewertung der Eingriffsfläche in Abhängigkeit der einzelnen Biotop-

⁵ Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt: Das Kompensationsmodell. Osnabrück 1997.

typen mit Hilfe von Wertfaktoren (Wertstufe 0 – keine Bedeutung für den Naturhaushalt, Wertstufe 3,5 und mehr – sehr große Bedeutung). Diese Wertfaktoren werden mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert. Entsprechend wird der Zustand nach Realisierung der Planung prognostiziert. Durch Gegenüberstellung des Eingriffsflächenwertes und des Kompensationsdefizites kann die Flächengröße für externe Kompensation ermittelt werden.

- **Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Altanlagenwert)**

Biotoptyp	Größe (qm)	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert
Halbruderale Gras- und Staudenflur	3.150	2,0	6.300
Siedlungsgehölz (Pappelaufforstung)	1.200	1,8	2.160
Baumreihe	150	2,5	375
Siedlungsgehölz (Nadelgehölz)	240	0,8	192
gesamt	4.740		9.027

- **Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Neuanlagenwert)**

Biotoptyp	Größe (qm)	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert
Grünfläche (einschließlich Baumreihe und Pappelaufforstung)	160	1,8	288
Verkehrsfläche, davon	400		
Begleitgrün (einschließlich vorhandener Gehölze)	125	1,5	270
versiegelte Fläche	275	0	0
Wohngebiet (GRZ 0,4), davon	4.180		
max. Versiegelung (60%)	2.508	0	0
max. gärtnerische Fläche (40%)	1.672	1,0	1.672
gesamt	4.740		2.230

Die gegenüberstellende Betrachtung der Eingriffsfolgen und der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen verdeutlicht, daß die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, die erheblichen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt zu kompensieren. Es sind externe Maßnahmen darüber hinaus erforderlich. Aus der quantitativen Betrachtung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 6.800 Werteinheiten.

4.3.4 Maßnahmen zur externen Kompensation

Der Umfang der externen Kompensation bemisst sich nach dem Aufwertungspotential der Kompensationsflächen und wird analog der Eingriffsermittlung berechnet. Vorgesehen sind Maßnahmen auf einer Fläche nordöstlich von Nuttel in der Gemeinde Dötlingen nahe der Gemeindegrenze zu Ganderkesee. Naturräumlich ist dieser Bereich der Landschaftseinheit Kirchhattener Geest als Untereinheit der Delmenhorster Geest zuzuordnen.

Gemäß Landschaftsrahmenplan⁶ liegt die Kompensationsfläche in einem für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit wichtigen Bereich, der als Kulturlandschaft mit hoher Strukturvielfalt charakterisiert wird. Die östlich angrenzenden Flächen sind als wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt worden, alle Flächen rund um Nuttel werden als ‚landschaftsschutzwürdiger Bereich‘ eingestuft.

Bei der Kompensationsfläche handelt es sich um ein mäßig intensiv genutztes Dauergrünland mit kleinflächigen Übergängen zu feuchten mesophilen Grünland (GI/GMF). Vorkommende Arten sind u.a. *Holcus lanatus*, *Cynosurus cristatus*, *Ranunculus repens*, *Rumex acetosa*, *Rumex crispus*, *Achillea millefolium*, *Juncus effusus*, *Trifolium repens*, *Taraxacum officinale*, *Stellaria media*, *Elymus repens*.

Im nördlichen Teil der Fläche verläuft ein nur sporadisch wasserführender, gruppenähnlicher Graben. Auf der angrenzenden Fläche folgt eine etwas höher gelegene Grünlandbrache. Ein südlich angrenzender Teich wird von einer Gehölzreihe aus Birken und Eichen umgeben. Gesäumt wird die Kompensationsfläche zum westlich angrenzenden Stedinger Weg und zum südöstlich angrenzenden Wirtschaftsweg durch Gehölzreihen vorwiegend aus Birke und Eiche (HFB/M).

Als allgemein geeignete Entwicklungsmaßnahmen für den gesamten Bereich als Teilfläche der Kirchhattener Geest wird die Sicherung der vielfältigen, feldgehölz- und grünlandreichen Kulturlandschaft formuliert.⁷

Entsprechend sind auf der Fläche folgende Maßnahmen zur Entwicklung eines extensiv genutzten, frischen bis feuchten Grünlandes umzusetzen:

- Verbot von Grünlandumbruch und Neueinsaat,
- Verbot von Entwässerungsmaßnahmen,
- Verbot der Gülleausbringung,
- Weidenutzung mit maximal 1,5 GVE pro Hektar und Nachmahd, am Ende der Weidesaison oder
- Wiesenutzung mit zweimaliger Mahd im Jahr, Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni

⁶ Landkreis Oldenburg: Landschaftsrahmenplan, 1995.

⁷ s.o.

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Um Anhaltspunkte dafür zu erlangen, welche kompensierende Leistung der Maßnahme im Sinne der Eingriffsregelung beizumessen ist, wird der Zustand der Fläche vor Umsetzung der Entwicklungsmaßnahmen dem Zustand nach Verwirklichung der Maßnahmen gegenübergestellt. Dazu wird analog der Eingriffsermittlung das ‚Osnabrücker Kompensationsmodell‘ herangezogen.⁸

Ermittlung des Flächenwertes der Kompensationsfläche- Bestand

Bestandsbewertung	Größe	Wertfaktor	Eingriffs- flächenwert
Intensivgrünland/Dauergrünland	ca. 20.000 qm	1,5	30.000

Ermittlung des Flächenwertes - Planung

Bestandsbewertung	Größe	Wertfaktor	Eingriffs- flächenwert
mesophiles Grünland mäßig frischer bis feuchter Standorte	ca. 20.000 qm	2,0	40.000

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung verdeutlicht ein Aufwertungspotential von ca. 10.000 Wertpunkten. Dem steht ein Defizit innerhalb des Plangebietes von ca. 6.800 Punkten gegenüber. Damit sind Art und Umfang der Maßnahmen für eine vollständige Kompensation des Eingriffs ausreichend, erforderlich ist eine Teilfläche von ca. 13.600 qm. Da die Umsetzung der Maßnahmen auf einer Teilfläche nicht sinnvoll ist verbleibt eine Überkompensation, die zur Kompensation von Eingriffsfolgen eines anderen Vorhabens dienen kann.

4.4 Belange des Nds. Spielplatzgesetzes

Nach den Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind in Bebauungsplänen in denen Wohnungen allgemein zulässig sind, Spielplätze für Kinder im Alter bis zu 6 Jahren und für Kinder im Alter von 6-12 Jahren anzulegen. Durch den Bebauungsplan Nr. 146 sind Wohnungen nicht allgemein zulässig, sondern nur als „Behindertenwohnheim“. Spielplatzflächen sind daher nicht vorzusehen.

4.5 Belange der Oberflächenentwässerung

Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.⁹ Eine Rückhaltung in einem offenen Becken ist nach Aussage der Lebenshilfe zur Wahrung der Sicherheit der Bewohner nicht zulässig. Es wurde daher eine Alternative ausgearbeitet. Sie sieht die Herstellung des erforderlichen Regenrückhaltevolumens als Kanalstauraum mit Nutzung als Zisterne vor. Das erforderliche Stauvolumen beträgt rund 60 m³. Aus dem Kanalstauraum wird das Wasser über eine Freigefäl-

⁸ Landkreis Osnabrück: Das Kompensationsmodell, 1997.

leleitung in die Dumbbäke abgeleitet. Die Belange der Oberflächenentwässerung können damit ausreichend berücksichtigt werden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude als Behindertenwohnheime zulässig. Außerdem sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Schank- und Speisewirtschaften werden in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen, um die planungsrechtliche Möglichkeit zu schaffen, solche Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Wohnheim zu errichten. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auf Grundlage des § (1) 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden dem Siedlungscharakter der angrenzenden Baugebiete widersprechen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgenutzt. Die hohe Ausnutzungsziffer ist für eine effiziente Ausnutzung des Grundstückes erforderlich. Außerdem wird eine maximal zweigeschossige Bauweise und eine maximale Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Damit fügt sich die maximal zulässige Höhe der Baukörper in die bereits bestehenden umgebenen Strukturen ein.

Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der südlich angrenzenden Adelheider Straße.

Entlang der Dumbbäke wird ein 5 m breiter privater Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ festgesetzt. Östlich daran schließt eine 7 m breite, nicht überbaubare Fläche an, auf der Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht zulässig sind. Insgesamt wird mit baulichen Anlagen damit ein Abstand von 12 m zur Dumbbäke erzielt. Außerdem wird entlang des nördlichen Plangebietsrandes eine 2 m breite Heckenpflanzung festgesetzt.

Südlich – parallel zur Adelheider Straße – wird eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung der Verkehrsfläche dient der planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Fußwege- und Radwegebaus.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind in der Umgebung vorhanden, an diese kann angeschlossen werden.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Oldenburg. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

⁹ Ingenieur-Dienst-Nord IDN: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 146 „Adelheider Straße“, Gemeinde Ganderkesee; Oktober 2002

7. Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 4.740 qm, davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	4.180 qm
Verkehrsfläche	400 qm
Grünfläche	160 qm

8. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschuß	14.06.2001
Bekanntmachung	20.03.2002
Entwurfsbeschluss	20.03.2003
Bekanntmachung	29.03.2003
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	07.04.2003 – 06.05.2003
Satzungsbeschluss	18.12.2003

Aufgestellt:



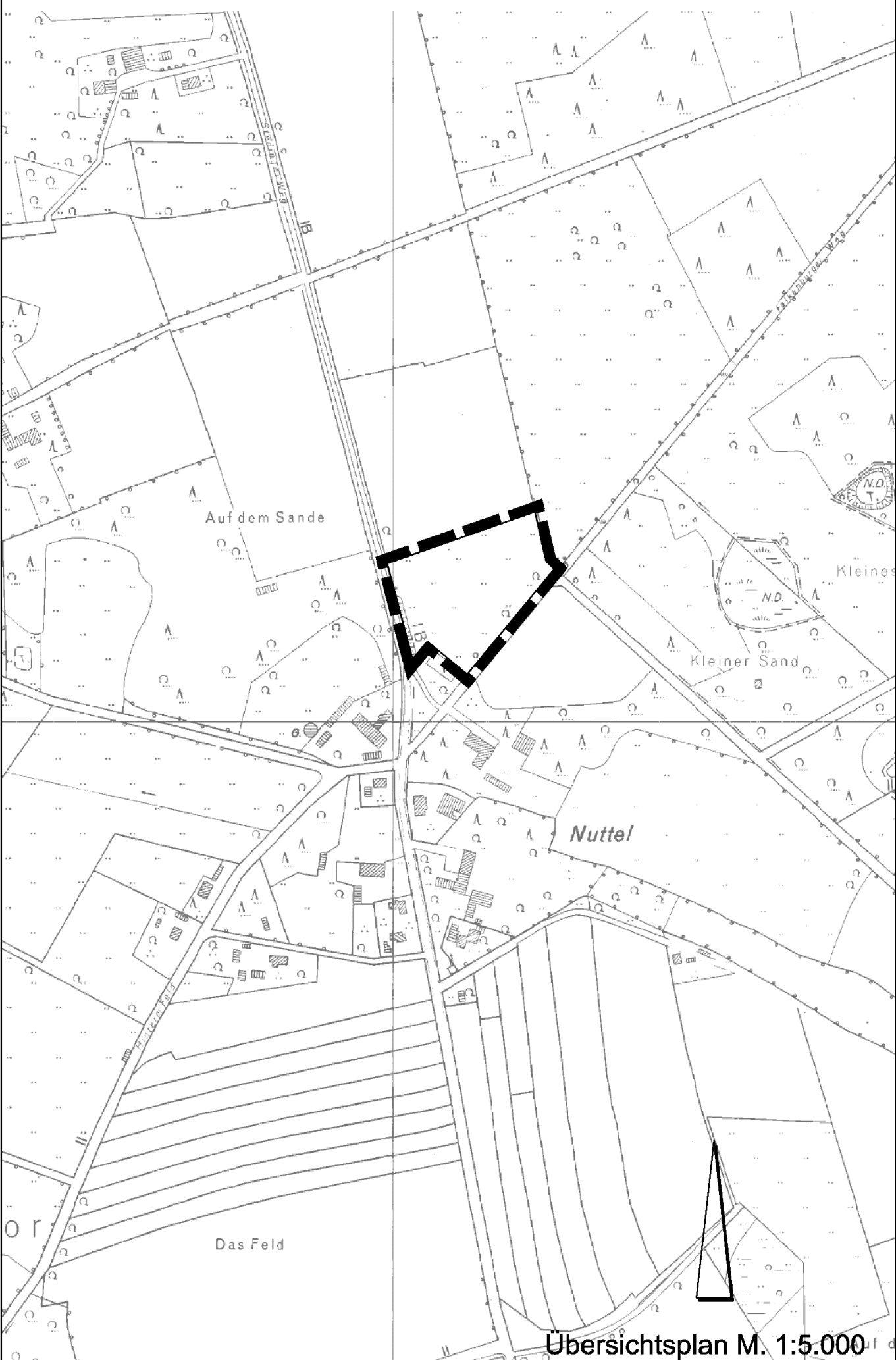
NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Ganderkesee, den 06.08.2007

L.S.

gez. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Naturschutzfachliche Kompensationsfläche



Übersichtsplan M. 1:5.000