

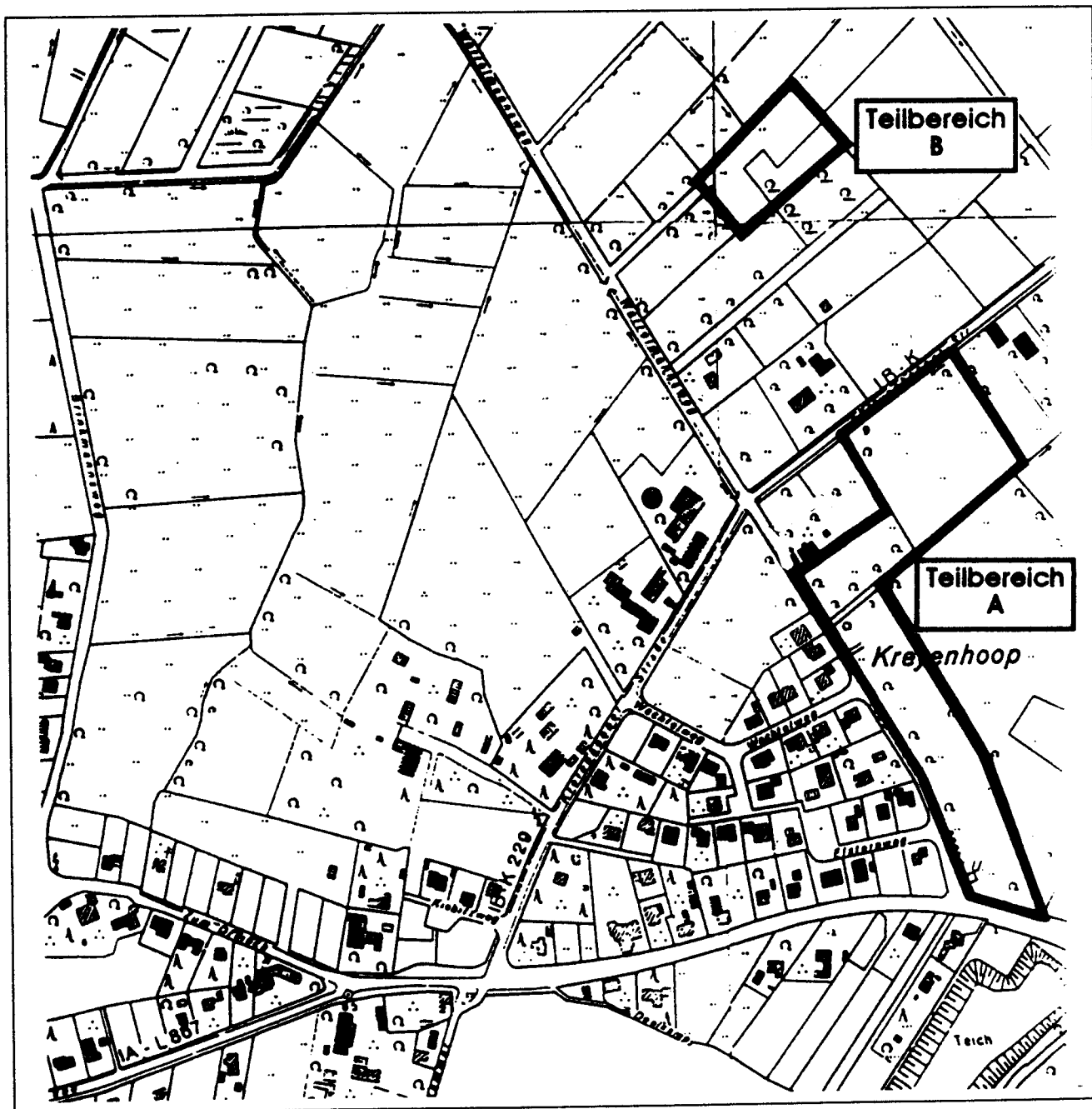
# Gemeinde Ganderkesee

## Bebauungsplan Nr. 179 „Neuenlande“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

### Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



PLANUNGSBÜRO

VON HOFEN

ORIGINAL

DIPL.-ING. UWE VON HOFEN

TELEFON 0421 - 250633  
TELEFAX 0421 - 250634  
28355 BREMEN  
OBERNEULANDER LANDSTR. 99

Inhalt	Seite
	1
<b>1. Grundlagen des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 179 „Neuenlande“	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplan	2
<b>2. Planungsanlaß, -ziele</b>	<b>3</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der Nutzung	4
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	4
3.4 Kinderspielplatz	4
3.5 Nebenanlagen	5
3.6 Garagen, Stellplätze und offene Garagen (Carports)	5
3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	5
<b>4. Natur- und Landschaftsschutz</b>	<b>6</b>
<b>5. Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
5.1 Verkehrslärm	12
5.2 Landwirtschaft	13
<b>6. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung</b>	<b>14</b>
<b>7. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
7.1 Ver- und Entsorgung	15
7.2 Soziale Maßnahmen	15
7.3 Bodenfunde	15
7.4 Altlasten	15
<b>8. Verfahrensvermerke</b>	<b>16</b>

## **1. Grundlagen des Bebauungsplanes**

### **1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 179 „Neuenlande“**

- a) Baugesetzbuch (BauGB),
  - b) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG),
  - c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  - d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO),
  - e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - f) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO),
  - g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
  - h) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Bookholzberg der Gemeinde Ganderkesee östlich der Gemeindestraße „Auf der Toppheide“, nördlich der „Nutzhorner Straße“.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vergleiche Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 2,98 ha.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplan sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Planungsanlaß, -ziele

Der Ortsteil Bookholzberg der Gemeinde Ganderkesee stellt neben dem Hauptort Ganderkesee den zweitgrößten Ortsteil und damit auch einen der Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde dar. Dabei unterliegt die Ausweisung von Wohnbauflächen gerade im Nordbereich des Ortsteiles erheblichen naturräumlichen Restriktionen. Dies ergibt sich u.a. aus der Bestandsanalyse zum in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee. Aus der andauernden hohen Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken hat sich ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung entwickelt, der durch die verfügbaren Baugrundstücke nicht annähernd gedeckt werden kann. Aus diesem Grund wurde eine Entwicklungskonzeption für den Ortsteil Bookholzberg-Süd erarbeitet, die nachweist, daß zum einen ein hoher Bedarf an Wohnbauland besteht, zum anderen Baugrundstücke kaum verfügbar sind. Die Entwicklungskonzeption kann für Bookholzberg-Süd einen Entwicklungsbereich aufzeigen.

Da aber die Siedlungsentwicklung nicht ausschließlich auf den südlichen Ortsteil begrenzt werden sollte, schon aus siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten, ist es notwendig, auch im nördlichen Ortsteil gelegene und teilweise bereits erschlossene Flächen einer Bebauung zuzuführen. Dies insbesondere auch deshalb, da vor der Inanspruchnahme bisher völlig unbebauter Außenbereiche, Flächen im Rahmen von Arrondierungen in Anspruch genommen werden sollten.

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs werden für diesen Bebauungsplan die Regelungen des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) angewendet.

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig von der Gemeindestraße „Auf der Toppheide“ erschlossen, so daß auch im Sinne einer sparsamen Ausnutzung von Erschließungsanlagen eine straßenbegleitende Bebauung angestrebt werden soll. Die Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft, insbesondere an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, läßt aber nur eine kleinteilige Bebauung zu, die in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden wird. Dies gilt auch für eine Eingrünung des neuen Siedlungsrandes, die eine Einfügung der Bauzeile in das Landschaftsbild sicherstellen soll.

Wenn auch durchaus gesehen wird, daß mit dieser Abrundung, wie bei jeder Bebauung, eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft einher geht, muß jedoch im Rahmen der Daseinsfürsorge auch die Bereitstellung von Bauland als wichtiger Belang berücksichtigt werden. Dieser erhält aufgrund der o.g. Restriktionen für diese verfügbare und erschlossene Fläche besonderes Gewicht. Deshalb wird der Baulandbereitstellung in diesem Bereich ein starkes Gewicht gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt. Aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden, kann aber ein Ausgleich zwischen den Belangen von Natur und Landschaft und den Belangen der Wohnraumversorgung erzielt werden.

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird, der o.g. Zielrichtung folgend, Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiermit werden die Voraussetzungen für eine Arrondierung der bestehenden Baustrukturen durch diese Bebauungsplanung geschaffen, sodaß ein Abschluß der Siedlungstätigkeit in diesem Bereich eintritt.

#### **3.2 Maß der Nutzung**

Das Maß der Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich gleich festgesetzt. Da insbesondere die Versiegelung gering gehalten werden soll, sind für die allgemeinen Wohngebiete niedrige Maßzahlen festgesetzt worden. Die festgesetzten Ausnutzungsziffern betragen bei der Grundflächenzahl (GRZ) 0,25, eine separate Geschoßflächenzahl (GFZ) wird wegen der eingeschossigen Bauweise nicht festgesetzt, sodaß hier die GRZ der GFZ entspricht. Die Zahl der Vollgeschosse ist maximal eins. Alle Festsetzungen werden flankiert von Festsetzungen der maximalen Traufhöhe und Firsthöhe.

Zur Sicherung einer lockeren Bebauung am Ortsrand wird zusätzlich festgesetzt, daß die Baugrundstücksbreite mindestens 20 m und die Baugrundstücksgröße mindestens 800 m<sup>2</sup> beträgt. Hierdurch wird eine zu starke, nicht gewollte Massierung von Baukörpern in diesem Bereich ausgeschlossen.

Die Kombination aller Festsetzungen soll eine kleinteilige Bebauung sicherstellen, die sich am Übergangsbereich zur freien Landschaft, in Kombination mit den festgesetzten Baugebietseingrünungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, dieser unterordnet und in das Landschaftsbild einfügt.

#### **3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die Baugrenzen werden zielorientiert so festgesetzt, daß zum einen die angestrebte Baustruktur und zum anderen eine möglichst geringe Versiegelung, im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, verwirklicht werden können. Die Bauweise, wie auch die überbaubaren Grundstücksflächen ergänzen sich dabei wechselseitig mit dem festgesetzten Maß der Nutzung.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für den Geltungsbereich festgesetzt, daß pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Hintergrund dieser Festsetzung ist die Lage des Baugebietes direkt am Ortsrand von Bookholzberg. Hier sollen Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch zu große, unmaßstäbliche Gebäude ausgeschlossen und die angestrebte lockere Baustruktur, die sich der besonderen Randsituation unterordnet, sichergestellt werden.

#### **3.4 Kinderspielplatz**

Im Bebauungsplan wird ein Kinderspielplatz nicht separat festgesetzt. Im angrenzenden Baugebiet ist ein großer Spielplatz mit einer Fläche von ca. 2460 m<sup>2</sup> vorhanden, der die Versorgung des Geltungsbereichs entsprechend den Anforderungen des nieders. Kinderspielplatzgesetzes sicherstellt.

Die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 179 notwendige Fläche des Spielplatzes gemäß des nieders. Kinderspielplatzgesetzes wird auf der Grundlage des Bebauungsplans wie folgt ermittelt (Anmerkung: Wegen der eingeschossigen Bauweise wird die GRZ, die hier der GFZ entspricht, in Ansatz gebracht):

GFZ (GRZ)	Fläche	Bruttogeschossfläche (BGF)
0,25	13.595 qm	3.399 qm
<b>2 % der BGF = Spielfläche</b>		<b>68 qm</b>
<b>Größe des bestehenden Spielplatzes</b>		<b>2.400 qm</b>
Bedarf aus Bebauungsplan Nr. 100 A		330 qm
Bedarf aus Bebauungsplan Nr. 100 B		185 qm
Noch verfügbar		1.885 qm

Die notwendige Spielfläche beträgt nach dem nieders. Spielplatzgesetz mindestens 300 m<sup>2</sup>. Da der bestehende Spielplatz im Bebauungsplan Nr. 100 A mit ca. 2400 m<sup>2</sup> aber genügend Flächenreserven aufweist (Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 100 A nur ca. 330 m<sup>2</sup>, Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 100 B ca. 185 m<sup>2</sup>) und auch von allen Grundstücken im Bebauungsplan Nr. 179 in einer fußläufigen Entfernung von unter 400 m erreichbar ist, kann von der Ausweisung eines eigenständigen Spielplatzes nach Zustimmung des Landkreis Oldenburg abgesehen werden.

### 3.5 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hintergrund dieser Regelung ist es, durch eine Konzentration der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Flächen einen wirksameren Freiflächenschutz und eine bessere Durchgrünung des Baugebiets durch zusammenhängende Gartenflächen zu erreichen.

Abweichend hiervon werden Nebenanlagen mit einem Rauminhalt von max. 15 m<sup>3</sup>, die bauordnungsrechtlich ohnehin genehmigungsfrei sind, hinter den straßenabgewandten Baugrenzen zugelassen. Diese Regelung soll auch die Errichtung von kleineren Gartengewächshäusern etc. ermöglichen, ohne daß die Gärten mit Nebenanlagen „zugestellt“ werden.

### 3.6 Garagen, Stellplätze und offene Garagen (Carports)

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und offenen Garagen (Carports) wird im allgemeinen Wohngebiet so geregelt, daß sie nur auf den überbaubaren Flächen zulässig sind. Hintergrund dieser Festsetzung ist auch hier ein wirksamerer Freiraumschutz durch Bündelung der baulichen Anlagen.

Für die Baugrundstücke werden, um insbesondere den vorhandenen Gehölzbestand entlang der Straße „Auf der Toppheide“ vor Beeinträchtigungen zu schützen, aber auch, um zu große Versiegelungen zu verhindern, Grundstückszufahrten separat festgesetzt. Für die übrigen Bereiche entlang der Straße „Auf der Toppheide“ wird ein Verbot für Zu- und Abfahrten festgesetzt, da die Erschließung der Baugrundstücke durch die festgesetzten Zufahrten hinreichend gesichert ist.

### 3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im nördlichen Geltungsbereich der Teilfläche A wird entsprechend der Forderung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserbandes (OOWV) für bestehende Wasserleitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zum einen um die Leitungen vor Überpflanzungen durch Obstbäume zu schützen und zum anderen um die Erreichbarkeit der Leitungen durch den Verband sicherzustellen.

#### 4. Natur- und Landschaftsschutz

Im Rahmen der Planungsarbeiten wurde der Geltungsbereich einer weitergehenden landschaftspflegerischen Untersuchung und Bewertung unterzogen. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt:

„Bei den vom Bebauungsplan betroffenen Flurstücken handelt es sich um mäßig - intensiv genutzte Wiesen (Beweidung), deren Artenzusammensetzung nach der jeweiligen Nutzungsform variiert.

Die extensivere Nutzung der ersten Parzelle (s. nachfolgende Karte) ermöglicht eine vielfältigere Artenzusammensetzung von Flora (ausgeprägte Krautschicht mit Arten wie z.B. *Achillea millefolium*, *Matricaria chamomilla*, *Myosotis arvensis*, *Stellaria media*, *Trifolium partensis*, *Viola arvensis* u.a.) und Fauna.

Parzelle II ist durch Nutzungsintensivierung an Kennarten verarmt und im wesentlichen durch Gräser gekennzeichnet. Für den Naturschutz stellt dieses Flurstück nur eine bedingt wertvolle Fläche dar.

Die zur Straße („Auf der Toppheide“) hin angrenzende Strauch- und Baumschicht (*Quercus robur*, *Sorbus aucuparia*, *Salix spec.*, *Frangula alnus*, *Rubus ideaus*, *R. fruticosus* u.a.) soll erhalten bleiben. Ebenfalls erhalten werden sollten die Einzelbäume bzw. die Baumreihe (*Quercus robur*, *Aesculus hippocastanum*) sowie die im südwestlichen Bereich der Fläche vorhandene Weißdornhecke (*Crataegus monogyna*), welche wichtige Elemente des Biotopverbundsystems darstellen und somit wertvolle Strukturen für Natur und Landschaft bilden. Grundstückszufahrten scheinen jedoch zumindest im Bereich der Einzelgehölze ohne Beeinträchtigungen möglich zu sein.“

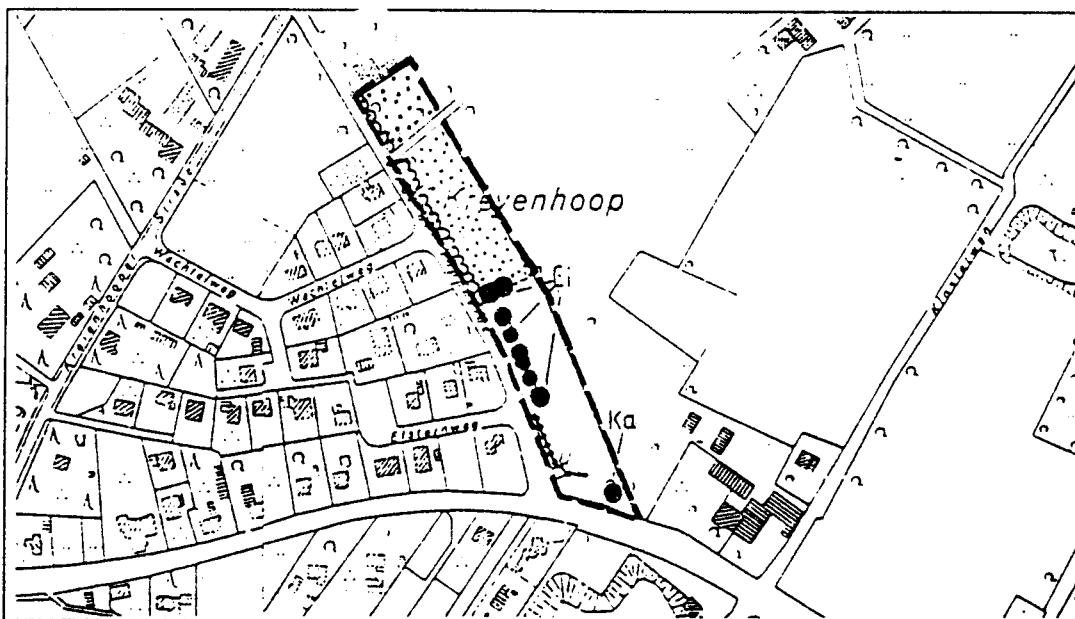
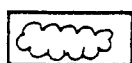


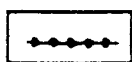
Abb.: Vom Bebauungsplan Nr. 179 „Neuenlande“ betroffene Parzellen in Bookholzberg / „Auf der Toppheide“, Gemeinde Ganderkesee. Maßstab 1 : 5000

Quelle: Büro für Grünplanung, Dipl.-Ing. Hanna Gardeler - Hemmerich, Landschaftsarchitektin, Oldenburg im August 1993

## Legende:



Feldgehölze, Strauchschicht



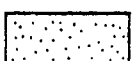
Weißdornhecke



Einzelbäume



Mesophiles Grünland (Parzelle I )



Grünland mäßig feuchter Standorte (Parzelle II)

Ei

Eichen (*Quercus robur*)

Ka

Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)

Quelle: Büro für Grünplanung, Dipl.-Ing. Hanna Gardeler - Hemmerich, Landschaftsarchitektin, Oldenburg im August 1993

Die Ergebnisse machen deutlich, daß im Änderungsbereich zu berücksichtigende Bestandteile von Natur und Landschaft vorliegen. Um die Wertigkeit von Bestand und Planung in Einklang zu bringen und damit zu einer Kompensation zu kommen, wurde anhand eines sog. „Kompensationsmodells“ nachfolgende Tabelle erarbeitet:



Fläche ca. - Angabe	Bestand	(Wertfaktor)	Werteinheiten	Fläche ca. - Angabe	Planung	(Wertfaktor)	Werteinheiten
0,50 ha	mesophiles Grünland	(1,8)	0,898	0,25 ha	Anlage eines naturnahen Gehölzstreifens als freiwachsende Hecke	(1,8)	0,455
0,58 ha	Grünland mäßig feuchter Standorte	(2,0)	1,158	0,09 ha	Anlage einer Gehölzanpflanzung entlang der Landesstraße	(1,8)	0,155
0,13 ha	Gehölzstreifen	(2,3)	0,308	0,13 ha	Erhalt und Ergänzung des bestehenden Gehölzstreifen	(2,3)	0,308
				0,38 ha	max. Versiegelung (Häuser, Zufahrten, etc)	(0,0)	0,000
				0,36 ha	private Gärten u.ä.	(1,0)	0,361
1,21 ha	Summe - Bestand		2,364	1,21 ha	Summe - Planung		1,279
<b>Ausgleichsdefizit: 1,085 Werteinheiten</b>							
				0,35 ha	Extensivierung der Fläche für die Ersatzmaßnahme in Verbindung mit der Anlage eines Tümpels [ $\Delta$ 1,6]	( $\Delta$ 1,6)	0,567
				0,18 ha	Aufwertung des Erlenbruchwaldbestandes durch Extensivierung des Grünlandes und der Tümpelanlage als Amphibienwinterquartier; [ $\Delta$ 0,2]	( $\Delta$ 0,2)	0,036
				1,23 ha	Anlage einer extensiven Streuobstwiese auf bisher mesophilem Grünland; [ $\Delta$ 0,4]	( $\Delta$ 0,4)	0,493
1,21 ha	Summe - Bestand		2,364	2,98 ha	Summe - Planung		2,375
<b>Kompensationsüberhang: 0,011 Werteinheiten</b>							

Anmerkung:

Die Werte [ $\Delta$  1,6], [ $\Delta$  0,2], [ $\Delta$  0,4] stellen die Aufwertung der Flächen für die Ersatzmaßnahmen dar. D.h. rechnerisch die Differenz zwischen Bestand und Planungswert.

Der Tabelle ist zu entnehmen, daß der zu erwartende maximale Eingriff nur teilweise innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches Teil A ausgeglichen werden kann. Aus diesem Grund wird auf einer Fläche im Bebauungsplangeltungsbereich Teil B zusätzliche Ersatzmaßnahmen vorgesehen(s.u.).

Für die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 mit den Buchstaben A und C bezeichneten Maßnahmen sind nur Gehölze der nachfolgenden Liste zulässig.

<u>Bäume</u>		<u>Sträucher</u>	
Eberesche	- Sorbus aucuparia	Brombeere	- Rubus fruticosus
Esche	- Fraxinus excelsior	Efeu	- Hedera helix
Feldahorn	- Acer campestre	Eingriffeliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Hainbuche	- Carpinus betulus	Faulbaum	- Frangula alnus
Salweide	- Salix caprea	Grauweide	- Salix cinerea
Sandbirke	- Betula pendula	Haselnuß	- Coryllus avellana
Schwarzerle	- Alnus glutinosa	Kornelkirsche	- Cornus mas
Stieleiche	- Quercus robur	Ohrweide	- Salix aurita
Traubenkirsche	- Prunus padus	Purpurweide	- Salix purpurea
Vogelkirsche	- Prunus avium	Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
		Schlehe	- Prunus spinosa
		Schneeball	- Viburnum opulus
		Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
		Stechpalme	- Ilex aquifolium
		Waldgelbblatt	- Lonicera periclymenum

Weiterhin ist vorgesehen, auf einer ca. 12.300 m<sup>2</sup> großen Fläche (im Geltungsbereich Teil A) eine Streuobstwiese anzulegen. Diese ländliche Grünstruktur am Übergang zur freien Landschaft wird sich zusammen mit der vorgesehenen Eingrünung des Baugebiets positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Folgende Regelungen werden getroffen:

Auf der Maßnahmenfläche B ist eine Obstbaumwiese mit einem Pflanzabstand von 10,0 m x 10,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die verwendeten Pflanzen müssen von einwandfreier Qualität entsprechend den Bestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen sein. Die Gehölze müssen über einen durchgehenden Leittrieb verfügen. Eventuelle Schnittflächen müssen vollständig verwachsen sein. Die Gehölze müssen frei von Pilz und Viruskrankheiten sein.

Es sind Gehölze mit einem Stamm von 10 - 12 cm Stammumfang als Hochstämme zu verwenden. Als Mischungsverhältnis sind 80 % Äpfel, 10 % Birnen und 10 % Kernobst zu verwenden. Der Kronenansatz muß in 2,5 m Höhe über dem Boden liegen.

Für die Anpflanzung sind nur Arten gemäß der nachfolgenden Liste zulässig:

Baumanns Renette	Gellerts Butterbirne
Biesterfelder Renette	Gute Luise
Bohnapfel	Köstliche von Charnaux
Boskoop	Neue Poiteau
Danziger Kantapfel	
Dülmener Rosenapfel	Büttners Rote Knorpelkirsche
Goldparmäne	Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche
Grahams Jubiläumsapfel	Große Prinzessin
Gravensteiner	Große Schwarze Knorpelkirsche
Jakob Lebel	Hedelfinger Riesenkirsche
Kaiser Wilhelm	Kassins Frühe
Landsberger Renette	Graf Althanns Reneklode
Ontario	Große Grüne Reneklode
Prinzenapfel	Ontario-Pflaume
Schöner von Nordhausen	Oullins Reneklode
Winterglockenapfel	
Winterrambur	

Die Gehölze sind mit einer geeigneten Bindung an zwei Holzpfosten zu sichern.

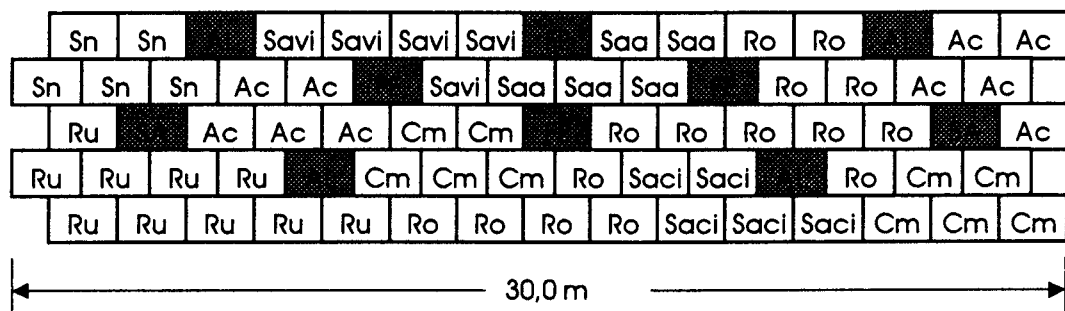
Durch eine Auszäunung der Pflanzstandorte in einem Radius von 2,0 m um den Stamm ist sicherzustellen, daß ein Verbiß durch Weidevieh und frei lebende Tiere nicht erfolgen kann. Die Auszäunung ist in geeignetem Drahtmaterial engmaschig und dauerhaft auszuführen.

Folgende Restriktionen gelten für die Maßnahmenfläche B:

- Ein Umbruch der Grünlandflächen ist nicht statthaft.
- Eine Beweidung kann in der Zeit vom 1.4. eines jeden Jahres bis zum 31.10. mit bis zu 3 Großvieheinheiten erfolgen.
- Eine Beweidung mit Pferden und Schafen ist statthaft.
- Das Aufbringen von Gülle ist nicht zulässig.
- Der derzeitige Wasserstand darf nicht gesenkt werden.

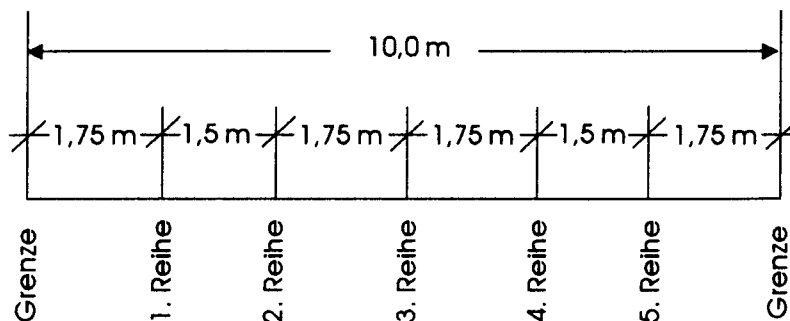
Für den entlang des Baugebietes an der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Pflanzstreifen wird geregelt, daß hier ein naturnaher Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke angelegt werden muß. Hierdurch soll insbesondere die Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Um hier zu gewährleisten, daß eine den Anforderungen entsprechende Anpflanzung entsteht, ist der Gehölzstreifen entsprechend den nachfolgenden Vorgaben anzupflanzen.

#### Pflanzschema-Weichholzzone zur Einbindung des Bebauungsplangebietes



Abstand der Reihen 1,75 m, Pflanzabstand 2,0 m, Länge des Pflanzschemas 30,0 m

#### Grenz- und Reihenabstände



Verwendete Arten und Abkürzungen

Anzahl	Abkürzung	Bäume 1. Ordnung	Anzahl	Abkürzung	Bäume 2. Ordnung und Sträucher
4	AL	<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarz-Erle)	10	Ac	<i>Acer campestre</i>
4	FE	<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)	5	Savi	<i>Salix viminalis</i>
2	SA	<i>Salix alba</i> (Weide)	5	Saa	<i>Salix aurita</i>
			5	Saci	<i>Salix cinerea</i>
			10	Ru	<i>Rubus fruticosus</i> (Brombeere)
			15	Ro	<i>Rosa canina</i> (Hundrose)
			5	Sn	<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)
			10	Cm	<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)
Größenbindung für Bäume 1. Ordnung			Größenbindung für Bäume 2. Ordnung und Sträucher		
2 x v. m. B. 10/12			2 x v. 80 - 100/ 100 - 150		

Auf den Flächen für Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich Teil B sind im Rahmen der Extensivierung folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Der derzeitige Wasserstand darf nicht gesenkt werden. Die Neuanlage von Gräben und Drainagen ist nicht gestattet.
- Vom 15. März bis 15. Juni sind Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art nicht statthaft, ausgenommen Beweidungen (siehe unten).
- Veränderungen des Kleinreliefs sind nicht zulässig. Unberührt hiervon bleibt die Anlage von Senken und Blänken aus Gründen des Naturschutzes.
- Die erste Mahd ist frühestens ab 15. Juni zulässig. Es sind bis zu zwei Mahddurchgänge statthaft. Der erste Mahdtermin kann - in Abhängigkeit von Witterungsverlauf und Brutgeschehen - im Einvernehmen mit der Gemeinde Ganderkesee früher gelegt werden, wenn dies mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar ist.
- Der Viehbesatz ist auf 2 Großvieheinheiten begrenzt. Portionsweide sowie die Beweidung mit Pferden bzw. Schafen sind nicht zulässig.
- Chemische Unkrautbekämpfungsmittel dürfen nicht angewandt werden.
- Die Aufbringung von Gülle ist unzulässig.
- Die Flächen müssen jährlich bewirtschaftet werden, Mähgut ist abzufahren.
- Die Anlage des Tümpels (Teilfläche im Bereich E) hat in einer Größe von 200 m<sup>2</sup> zu erfolgen. Der Standort des Tümpels wird auf der Grundlage der vorhandenen Topographie und der örtlichen Gegebenheiten festgelegt.
- Die Erlenbruchwaldfläche der Teilfläche E ist in ihrem Bestand zu schützen.
- Die zu erstellende Tümpelanlage sowie der Erlenbruchwald sind so auszufrieden, daß ein Betreten durch Weidevieh unmöglich ist.

Die Gemeinde Ganderkesee kommt in ihrer Abwägung zu dem Ergebnis, daß durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der zu erwartende, rechnerisch maximale Eingriff (der in der Regel nicht erreicht wird) ausgeglichen wird. Somit wird ein Ausgleich zwischen dem Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen und den Belangen von Natur und Landschaft erzielt.

## 5. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich liegen Immissionsbeeinträchtigungen aus den Verkehrslärmemissionen der Landesstraße L 867 „Nutzhorner Straße“ sowie aus einem landwirtschaftlichen Betrieb nordwestlich des Geltungsbereich vor. Gewerbliche Immissionen liegen im Geltungsbereich nicht vor.

### 5.1 Verkehrslärm

Die L 867 ist von der nächsten Baugrenze eines allgemeinen Wohngebiets ca. 25 m (Mitte der Fahrbahn) entfernt. Immissionsberechnungen auf der Grundlage der DIN 18005 - „Schallschutz im Städtebau“ - Teil I - Berechnungsverfahren haben für diesen Immissionsort folgende Beurteilungspegel ergeben:

tags 53,6 db(A), nachts 44,8 db(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden somit eingehalten.

Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen:

Entfernung von der Schallquelle	25 m		20 m	
	tag	nacht	tag	nacht
$L_r = L_{m,E} - \Delta L_{s,\perp} + \Delta L_K$ (Beurteilungspegel)	53,6	44,8	55,3	46,5
$L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_{StrO} + \Delta L_v + \Delta L_{Stg}$	57	49	57	49
$L_m^{(25)} = (37,3 + 10 \lg(M(1 + 0,082 p))) \text{ dB}$	62	54	62	54
DTV	4498	4498	4498	4498
M	270	36	270	36
p	2,6	2,6	2,6	2,6
$\Delta L_v = (23 - 3,5 \sqrt{p} + 0,2 p) (\lg v - 2) \text{ dB}$	-5,06	-5,06	-5,06	-5,06
v	50	50	50	50
$\Delta L_{StrO}$	0	0	0	0
$\Delta L_{Stg}$	0	0	0	0
$\Delta L_{s,\perp} = (-13,8 + 3,5x + x^2/2) \text{ dB}$	3,83	3,83	2,12	2,12
$x = \lg(s_{\perp,0}^2 + H^2 / \text{m}^2)$	2,80	2,80	2,61	2,61
$s_{\perp,0}$	25	25	20	20
H	2	2	2	2
$\Delta L_K$	0	0	0	0

Liste der verwendeten Größen:

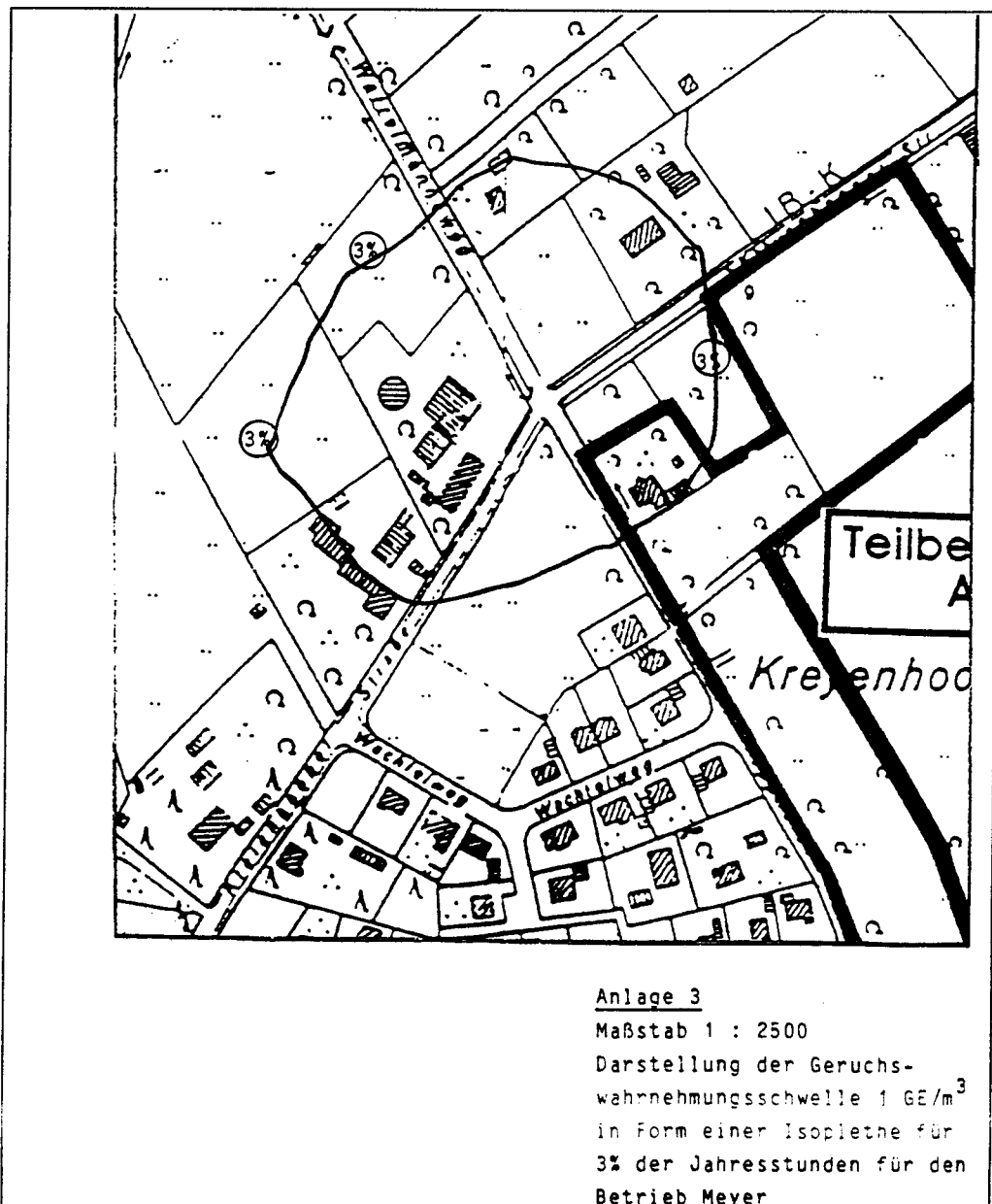
DTV	durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Quelle: Verkehrszählung 1990, Straßenbauamt Oldenburg-Ost, erhöht um 20 % als Prognosewert)
H	Höhenunterschied zwischen Immissionsort und Schallquelle (da in diesem Fall die Beurteilungspegel mit zunehmendem Wert H abnehmen, wird für H der Wert 2,0 zugrunde gelegt)
$L_{m,E}$	Emissionspegel
$L_m^{(25)}$	normierter Mittelungspegel eines Verkehrsweges
$L_r$	Beurteilungspegel
$\Delta L_K$	Knotenpunktszuschlag (hier 0, da kein signalgesteuerter Knoten vorhanden ist)
$\Delta L_{Stg}$	Zuschlag für Steigungen (hier 0, da keine Steigung vorhanden ist)
$\Delta L_{StrO}$	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen (hier 0, da Oberfläche Nutzhorner Straße „nicht geriffelter Gußasphalt“ - DIN 18005 Teil I - Berechnungsverfahren, Tabelle 2)
$\Delta L_v$	Korrektur für unterschiedliche Geschwindigkeiten
$\Delta L_{s,\perp}$	Korrektur für unterschiedliche Abstände zwischen Immissionsort und Fahrstreifen
M	Maßgebende stündliche Verkehrsstärke
p	mittlerer LKW - Anteil (Quelle: Verkehrszählung 1990, Straßenbauamt Oldenburg-Ost)
$s_{\perp,0}$	horizontaler Abstand eines Immissionsortes von einer geraden Linienschallquelle
v	Geschwindigkeit (hier überall 50 km/h)

## 5.2 Landwirtschaft

In nordwestlicher Richtung des Geltungsbereichs liegt in 58 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb, auf dem Rinder- bzw. Schweinehaltung betrieben wird. Um zu einer ausreichenden Beurteilung der von diesem Betrieb ausgehenden Immissionen kommen zu können, wurde ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die gemäß VDI-Richtlinien erforderlichen Mindestabstände nicht eingehalten werden. Eine Simulation der zu erwartenden Situation, die mit Hilfe eines Ausbreitungsmodells für Geruchsstoffe erarbeitet wurde, kommt aber zu dem Ergebnis, daß die Stallanlagen des Betriebes keine über das für ein WA-Gebiet tolerierbare Maß hinausgehende Geruchsbelästigung mit Ausnahme des bereits bebauten Grundstücks verursachen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Linie der Immissionshäufigkeit (Isoplethe) für 1 GE/m<sup>3</sup> in 3 % der Jahresstunden unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Betriebes.



Da die Zielrichtung dieser Bauleitplanung die Schaffung neuer Baugrundstücke ist, wird das bereits bebaute Grundstück aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

## **6. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Der Bebauungsplan enthält auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung. Hierin sind die wesentlichen gestalterischen Anforderungen an die Gebäude enthalten.

Die Aussagen beziehen sich unter anderem auf die Dachausbildung, weil gerade diese eine besondere Wirkung auf das städtebauliche Bild einer Siedlung und durch ihre Fernwirkung auch auf das städtebauliche Gesamtgefüge hat. Wesentlicher Ausgangspunkt ist hier das städtebauliche Ziel, den Ortsrand auch nach der Bebauung der Grundstücke wieder in das Ortsbild zu integrieren. Hierzu werden im Bebauungsplan unter anderem auch Pflanzgebote zur Eingrünung festgesetzt.

Um darüberhinaus auch die Einordnung der Gebäude in das vorhandene Ortsbild zu sichern, sollen die positiven Wirkungen einer einheitlich gestalteten Dachlandschaft ausgenutzt werden. Durch ihre ruhige, an traditionelle Dacheindeckungen anknüpfende Ausstrahlung soll dies erreicht werden. Deshalb wird geregelt, daß nur Dachdeckungen in roten Farbtönen zulässig sind. Die Farbtöne orientieren sich an der traditionellen Dacheindeckung mit Tonpfannen und sollen diese Bautradition wieder fortsetzen. Die vorgegebene Bandbreite der Farbtöne läßt trotz des städtebaulichen Ziels der Integration der Neubebauung in das Ortsbild individuelle Gebäudegestaltungen zu.

Um aber auch ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen, wird festgesetzt, daß die Farbregelelungen nicht für Solaranlagen, Grasdächer und Wintergärten gelten. So können auch Gebäude nach ökologischen Grundsätzen realisiert werden.

Um die Integration der Einfriedungen in die geplanten und bestehenden Grünstrukturen zu sichern und so ebenfalls zu einer Integration der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu kommen, wird auch die Gestaltung der Einfriedungen geregelt. Sie können somit ideal in die Grünstrukturen eingebunden werden.

## **7. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend einer Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Entwässerungsverband Stedingen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dies wird dadurch möglich, daß aufgrund der Höhenlage der Straße „Auf der Toppheide“ die Grundstücke um ca. 1,0 m aufgehöhht werden müssen. Hierdurch entsteht genügend Abstand zum Grundwasserniveau, um das Oberflächenwasser versickern zu können. Die dezentrale Versickerung wird die Vorflut entlasten.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Einleitung in das Schmutzwasserkanalsystem der Gemeinde Ganderkesee mit Anschluß an die von der Kapazität ausreichende Kläranlage.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplanbereiches erfolgt durch die Telekom, Fernmeldeamt Oldenburg.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) gesichert.

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der EWE AG, Oldenburg, angeschlossen. Somit ist die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas gesichert.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Oldenburg.

### **7.2 Soziale Maßnahmen**

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da niemand durch die Planung in seinen persönlichen Lebensumständen nachteilig betroffen ist.

### **7.3 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1978).

### **7.4 Altlasten**

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.



**8. Verfahrensvermerke**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der Zeit vom 10. 07. 1996 bis 24.07.1996 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 25. 09. 96 aufgrund der §§ 10 BauGB und 40 NGO den Bebauungsplan als Satzung und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach § 56 NBauO als Satzung nach § 97 NBauO sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 26.09 1996



Bürgermeister





Gemeindedirektor