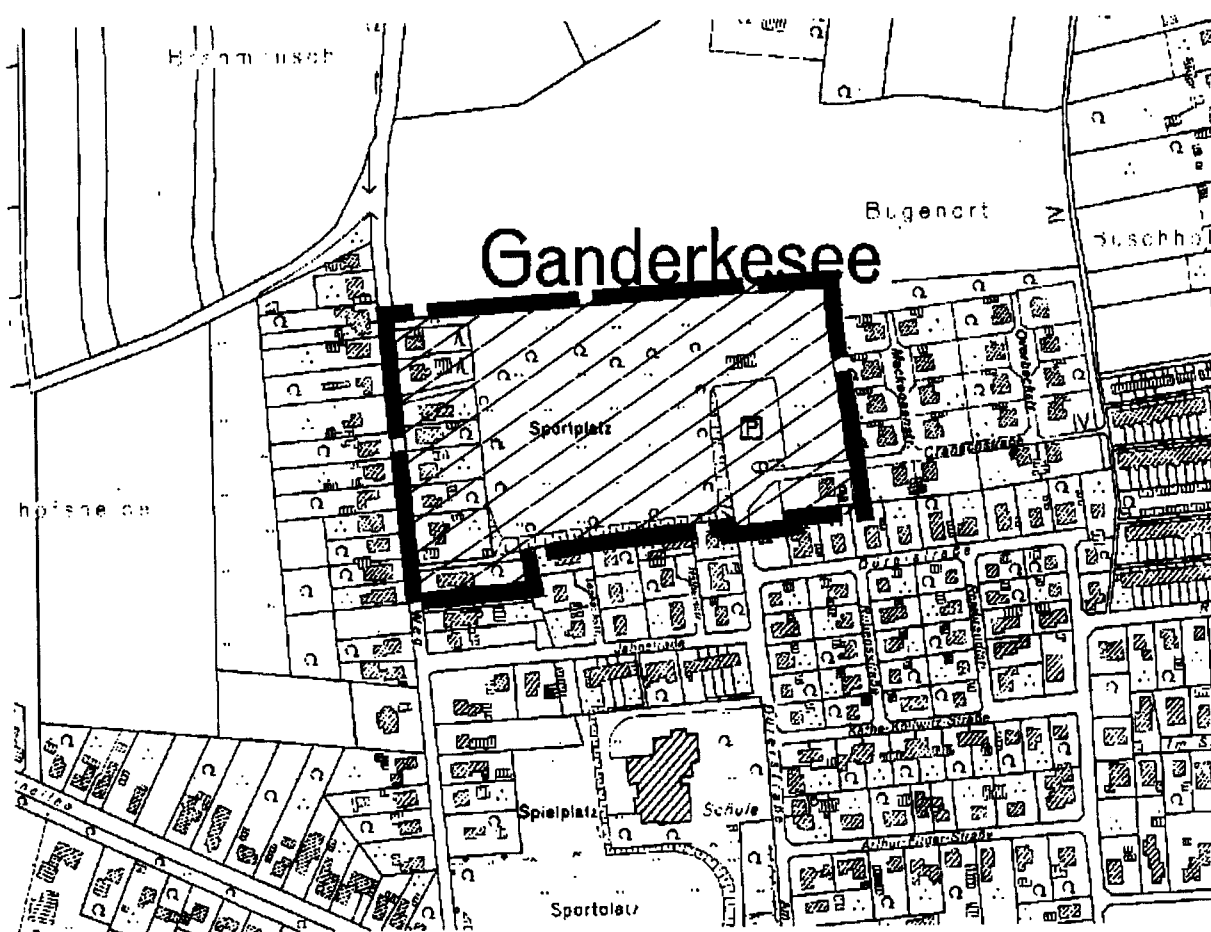


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 198 - Bookhorn
(Umnutzung der Sportplätze an der Dürerstraße)

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte: 1 : 5.000

Gemeinde Ganderkesee
Mühlenstraße 2
27777 Ganderkesee


Ganderkesee
... ein Meer an Möglichkeiten!

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Bebauungsplanung und Satzungen	5
3.4	Sonstige Planungen und Fachplanungen	6
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	6
4.1	Art und Maß der Nutzung	6
4.2	Immissionen	7
4.3	Natur und Landschaft	7
4.4	Verkehrsanbindung	8
4.5	Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	9
4.6	Altlasten	9
5	Inhalte und Auswirkungen der Planung	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grünflächen	9
5.2	Baugrenzen, Erhaltung von Gehölzen	10
5.3	Örtliche Bauvorschriften	10
5.4	Natur und Landschaft, Ausgleich	11
5.5	Verkehrerschließung	12
5.6	Ver- und Entsorgung, Kinderspielplatz	13
6	Kosten	14
7	Flächenbilanz	15
8	Hinweise	15
9	Umweltverträglichkeit	15
10	Verfahrensvermerke	17

Anhang: Pflanzenliste zur Auswahl geeigneter Arten
Stellungnahme der Landwirtschaftskammer

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG DER PLANUNG

An der Dürerstraße im Nordwesten der Ortslage Ganderkesee befinden sich die Rasensportanlagen des TSV Ganderkesee, des mit über 1.000 Mitgliedern größten Sportvereins in der Gemeinde Ganderkesee, der hier mit einer Vielzahl von Jugend- und Seniorenmannschaften beheimatet ist. Die aus zwei Großspielfeldern, einem Kleinspielfeld (Faustballplatz) und einem Kinderspielplatz bestehende Anlage wurde erst in den achtziger Jahren des zurückliegenden Jahrhunderts an diesem Standort angelegt. Bedingt durch das seit Jahrzehnten anhaltende Wachstum des Vereins und durch die zunehmende Anzahl trainierender und spielender Fußballmannschaften ist sie jedoch bereits seit einigen Jahren schon wieder zu klein geworden.

Um dem TSV Ganderkesee weiterhin eine gedeihliche Entwicklung und die Durchführung eines ordnungsgemäßen Spiel- und Trainingsbetriebes zu gewährleisten, bemüht sich die Gemeinde Ganderkesee bereits seit längerem darum, eine angemessene Erweiterung des Sportflächenangebotes am Ort zu schaffen. Nach Prüfung verschiedener Alternativlösungen – unter anderem auch einer Erweiterung der bestehenden Sportanlage in nördlicher Richtung – hat man sich letztlich entschlossen, am Immerweg im Südwesten der Ortslage Ganderkesee eine völlig neue Sportanlage zu schaffen. Die Bauarbeiten an dieser Anlage haben im Sommer 2003 begonnen, der Nutzungsbeginn durch den Sportverein ist für den Sommer 2004 geplant.

Weil nun eine vollständige Verlagerung des gesamten Sportbetriebes an den Immerweg vorgesehen ist, werden die bisherigen Sportflächen an der Dürerstraße frei und können einer neuen Nutzung zugeführt werden. In Anbetracht der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung und im Hinblick auf den im Hauptort Ganderkesee bestehenden Bedarf an Baugrundstücken für den Eigenheimbau hat sich die Gemeinde Ganderkesee entschlossen, die freiwerdenden Sportplatzflächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Diese geplante Nutzungsänderung macht es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Gemeinde zu ändern (77. Flächennutzungsplanänderung) und einen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 198 – Bookhorn) aufzustellen. Beide Pläne werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn umfaßt ein Gebiet östlich des Bookhorner Weges, nördlich von Holbein- und Lenbachstraße und nordwestlich der Cranachstraße. Einbezogen werden die dort vorhandenen Sportanlagen mit Umkleidegebäude, Parkplatz und Kinderspielplatz, die nördlich angrenzende Parkanlage sowie die angrenzende Altbebauung am Bookhorner Weg.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung, seine Lage ist zusätzlich im Übersichtsplan auf der Titelseite der vorliegenden Begründung gekennzeichnet.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionalplanung

Im folgenden werden die auf die Gemeinde Ganderkesee bezogenen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 (RROP 1996) des Landkreises Oldenburg dargestellt, soweit sie im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung von Bedeutung sind.

Nachfolgende zeichnerische Darstellungen wurden für Ganderkesee und für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 198 getroffen (Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf die jeweiligen Kapitel des RROP 1996):

- Darstellung der Gemeinde Ganderkesee als Grundzentrum (RROP 1996, 1.6.02).
- Hauptort Ganderkesee als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (RROP 1996, D 1.6.03).
- Hauptort Ganderkesee als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (RROP 1996, D 1.6.04).
- Hauptort Ganderkesee als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (RROP 1996, D 1.5, 3.8).
- Hauptort Ganderkesee mit Bahnhof mit Funktion für den ÖPNV und für übrige Verkehre (RROP 1996, 3.6.1, 3.6.2).
- Darstellung der Bahnstrecke Delmenhorst – Hesepe südöstlich des Planungsgebietes als sonstige Eisenbahnstrecke (RROP 1996, 3.6.2).
- Darstellung des Planungsgebietes und weiter Teile seiner Umgebung entsprechend der topographischen Kartengrundlage als weiße Fläche, nähere Aussagen werden zu diesen Flächen zeichnerisch nicht getroffen.

Im folgenden werden die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 – Ganderkesee relevanten Textpassagen des RROP zitiert:

„Auf Grund der abschließenden Festlegung im Landesraumordnungsprogramm gehört die Gemeinde Ganderkesee zum Ordnungsraum Bremen (Anlage zu C 1.4 03 LROP).“ (RROP 1996, S. 7)

„Die künftige Siedlungsstruktur in den Ordnungsräumen ist schwerpunktartig auf die zentralen Orte auszurichten; hierbei ist eine Erschließung mit leistungsfähigen öffentlichen Verkehrssystemen zu gewährleisten (C 1.4 02 LROP).“ (RROP 1996, S. 7)

„In den Ordnungsräumen soll die Siedlungsstruktur schwerpunktartig auf die zentralen Orte ausgerichtet werden, um die vorhandene öffentliche und private Infrastruktur besser auszunutzen und auslasten zu können, der Zersiedelung (...) entgegenzuwirken und zwischen den Siedlungen ausreichend Freiräume zu erhalten.“ (RROP 1996, S. 8)

„Zur Befriedigung des hohen Wohnraumbedarfs sind von den Gemeinden auch weiterhin ausreichend Siedlungsflächen durch Bauleitplanung zu sichern und zu entwickeln. Neben der Schaffung neuer Siedlungsflächen kommt der innerörtlichen Verdichtung auch unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Erschließung besondere Bedeutung zu.“ (RROP 1996, S. 8)

„Bei allen Planungen und Maßnahmen ist die Inanspruchnahme von Flächen auf das für die Zukunft prognostizierte notwendige Maß zu beschränken. Auswirkungen von Nutzungen auf die benachbarten Landschaftsbereiche sind möglichst weitgehend auszuschließen.“ (RROP 1996, S. 27)

„Die Flächenversiegelung, insbesondere durch Wohnen, Industrie und Gewerbe, durch Verkehrsflächen und andere Infrastruktureinrichtungen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu minimieren (C 2.205 LROP).“ (RROP 1996, S. 39)

„Die Planung und Errichtung von lärm erzeugenden Anlagen und Infrastruktureinrichtungen ist so zu gestalten, daß unverhältnismäßige Beeinträchtigungen von Wohngebieten und anderen lärmempfindlichen Nutzungen vermieden werden.“ (RROP 1996, S. 48)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß der Bebauungsplan Nr. 198 – Bookhorn den Zielen der Raumordnung, wie sie sich aus dem RROP ergeben, angepaßt ist. Insbesondere die Ganderkesee zugewiesene Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der schonende und sparsame Umgang mit dem Grund und Boden sollen mit dieser Planung gefördert werden.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 1978 der Gemeinde Ganderkesee enthält in seiner zur Zeit wirksamen Fassung für den größten Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Die westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt, im Norden grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft an.

Der Bebauungsplan Nr. 198 – Bookhorn kann aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entwickelt werden. Deshalb wird im Parallelverfahren die 77. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die eine Darstellung von Wohnbauflächen und Grünflächen für ihren Geltungsbereich zum Gegenstand hat.

3.3 Bebauungsplanung und Satzungen

Der überwiegende Teil der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn wurde bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt. Für etwa ein Drittel des Plangeltungsbereiches – und zwar für den Ostteil – ist allerdings bislang der Bebauungsplan Nr. 96 – Bookhorn, in der Fassung der 1. Änderung, rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen über öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung: „Parkanlage“ und „Sportplatz“) sowie über öffentliche Parkflächen (Straßenverkehrsflächen). Auf der Grundlage dieser Ausweisungen wurden seinerzeit das Umkleidegebäude, der Parkplatz und der östlich angrenzende Rasenplatz errichtet bzw. angelegt.

Die östlich dieser festgesetzten Grünflächen anschließenden Baugebiete sind im Bebauungsplan Nr. 96 als Kleinsiedlungsgebiete (WS) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eingeschossiger Bebauung ausgewiesen. Hier sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Soweit sich die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne

ne Nr. 96 und Nr. 198 überlagern, werden die Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Planes aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Planes ersetzt.

Die nicht schon vom Bebauungsplan Nr. 96 erfaßten Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn sowie die südlich und westlich angrenzenden, weitgehend schon bebauten Bereiche am Bookhorner Weg, an Holbein- und Lenbachstraße sind als Bestandteile des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (§ 34 BauGB) einzustufen. Hier bestehen keine weiteren Bauleitpläne oder Satzungen und es sind auch keine solchen in Aufstellung.

3.4 Sonstige Planungen und Fachplanungen

Sowohl im Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee als auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg wurden die zum Zeitpunkt der Aufstellung beider Pläne bereits vorhandenen Sportanlagen an der Dürerstraße als Bestand aufgenommen. Nähere Aussagen über ihre Bedeutung und Funktion im Naturhaushalt gibt es – wie auch für die übrigen dicht besiedelten Bereiche – in beiden Plänen nicht. Geschützte, schutzbedürftige oder schutzwürdige Bestandteile von Natur und Landschaft sind hier gleichfalls nicht vorhanden.

Planungen anderer Art, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn zu berücksichtigen wären, z.B. Entwicklungsplanungen oder Fachplanungen, liegen nicht vor.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Art und Maß der Nutzung

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn liegenden Flächen werden zur Zeit weit überwiegend als Freisportanlagen für den Vereinssport genutzt. Abgesehen von den Spielfeldern gibt es hier einen größeren Parkplatz für Sportler und Besucher sowie ein kleines Gebäude mit Umkleide- und Sanitärräumen. Neben diesem Gebäude befindet sich ein kleiner Kinderspielplatz.

Im Norden grenzt an diese Sportanlagen eine öffentliche Grünfläche an, die als Parkanlage gestaltet ist. Hier befinden sich unter anderem auch ein Rodelberg und ein Bolzplatz. Weiter nördlich dieses Grünzuges schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die aufgrund der gegebenen Standortverhältnisse als Ackerland bewirtschaftet werden. Die gut entwickelten Gehölzbestände des Grünzuges stellen eine wirkungsvolle Eingrünung des Ortsrandes von Ganderkesee in diesem Bereich dar.

Im Westen grenzt an die Sportanlagen die zumeist aus älteren Wohnhäusern bestehende Bebauung am Bookhorner Weg an. Auch nach dieser Seite ist der Sportplatz durch große Gehölzbestände dicht eingegrünt. Im Süden und im Osten grenzen ebenfalls Grundstücke mit älterer Wohnbebauung an das Planungsgebiet an, eine dichte Eingrünung ist hier ebenfalls vorhanden.

Die den Sportplatz umgebende Wohnbebauung besteht zumeist aus Einzelhäusern mit je ein bis zwei Wohnungen. Die Gebäude weisen zumeist nur ein Vollgeschoß auf. Ausgebaute Dachgeschosse sind jedoch die Regel, stellenweise wird hier auch die Grenze zum zweiten

Vollgeschoß überschritten. Die realisierte Grundflächenzahl (GRZ) bewegt sich – je nach Entstehungsalter der Bebauung – im Bereich von etwa 0,15 bis 0,3.

4.2 Immissionen

Aufgrund der Nutzungsverhältnisse in der Umgebung des Planungsgebietes muß mit Einwirkungen von Straßenverkehrsrgeräuschen (ausgehend von der K 343 – Oldenburger Straße) und von Geruchsimmissionen (ausgehend vom Viehbestand eines nördlich in rund 300 Metern entfernt gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes) gerechnet werden. Die tatsächliche Intensität dieser Einwirkungen wurde im Vorfeld der Planungen näher untersucht.

Die Beurteilung des Straßenverkehrslärms erfolgte dabei, ausgehend von den Ergebnissen der jüngsten Straßenverkehrserhebung (Stand 2000), mit Hilfe einer Berechnung gemäß der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90). Das tatsächliche Verkehrsaufkommen, die Zusammensetzung des Verkehrs, die zulässigen Fahrgeschwindigkeiten und der Straßenzustand wurden berücksichtigt. Die Berechnungen haben gezeigt, daß die für Allgemeine Wohngebiete (WA) anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 sowohl am Tage als auch zur Nachtzeit weit unterschritten werden. Eine unzulässige Beeinträchtigung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes durch Straßenverkehrslärm ist mithin nicht zu besorgen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn bestehenden landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen wurden auf der Grundlage einer fachbehördlichen Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes Cloppenburg in die Planung eingestellt. Die Stellungnahme ist im Anhang beigefügt. Im Ergebnis kommt die zuständige Fachbehörde hier zu der Beurteilung, daß der nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in Allgemeinen Wohngebieten (WA) einzuhaltende Wert von einer Geruchseinheit (1 GE) in höchstens 10% der Jahresstunden in allen Teilen des Planungsgebietes deutlich unterschritten bleibt.

Neben den Immissionen, die auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn einwirken, gibt es aufgrund der Nutzung der hier bestehenden Anlagen für den Vereinssport auch Immissionen in der Umgebung, nämlich Sportlärm. Wegen der geplanten Nutzungsänderung war es nicht erforderlich, diese Immissionen im einzelnen noch zu untersuchen. Es bleibt aber festzuhalten, daß die vorgesehene Nutzungsänderung für die umliegende Wohnbebauung eine spürbare Entlastung von Geräuschimmissionen erwarten läßt.

4.3 Natur und Landschaft

Der Zustand von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn läßt sich wie folgt beschreiben:

Die für Sportzwecke genutzten Flächen sind überwiegend frei von Bebauung, sie werden aber als Rasenspielfelder intensiv gepflegt und genutzt. Die Plätze besitzen eine Drainage, über die das anfallende Niederschlagswasser in einen Regenwasserkanal eingeleitet und der Vorflut zugeführt wird. Die Parkplatzflächen für Sportler und Besucher sind mit Betonpflaster befestigt und besitzen ebenfalls einen Anschluß an die Regenwasserkanalisation. Aufgelockert wird das Bild der Sportanlage durch die inzwischen rund 20 Jahre alten Gehölze, die die Anlage nach allen Seiten in vorteilhafter Weise eingrünen, durch gleichartige Gehölzstreifen zwischen Parkplatz und Rasenplätzen sowie durch eine Reihe schöner Einzelbäume im Bereich der Parkplatzzufahrt und des Kinderspielplatzes.

Die nördlich an die Sportplätze angrenzende Grünfläche ist als Parkanlage gestaltet und wird nur vergleichsweise extensiv gepflegt. Die Vegetation hat sich deshalb hier zu einem relativ naturnahen Zustand entwickeln können. Ihre kleinteilig gegliederte, vielfältige Struktur bietet erkennbar Lebensraum für eine artenreiche Tierwelt, insbesondere auch für Vögel. Die gelegentliche Nutzung durch spielende Kinder und Spaziergänger tut der Qualität und Wertigkeit dieses Bereiches aus Naturschutzsicht keinen Abbruch.

Die an drei Seiten an die Sportanlage angrenzenden Wohnhausgrundstücke unterliegen durchweg einer recht intensiven Nutzung und Bewirtschaftung durch den Menschen. Die Gärten werden hier zum Teil noch als Gemüseärten genutzt, vielfach ist jedoch das Grabeland auch schon dem Zierrasen und dem Ziergehölz – nicht immer zusammengesetzt aus heimischen Arten – gewichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß von den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 - Bookhorn insbesondere der Bereich der Grünanlage nördlich der Sportplätze aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege von Bedeutung ist. Hier ist der **Boden** noch in weitgehend naturnahem Zustand und kann seine Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Zugleich bietet die Grünanlage auf kleinem Raum eine relativ große Vielfalt an **Arten und Biotopen**. Gewässer sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden, eine Grundwasserneubildung findet – bedingt durch die Drainage der Sportplätze – allenfalls in den Randbereichen statt. Für das Schutzgut **Wasser** liegt mithin keine besondere Bedeutung vor. Die relativ große, zusammenhängende Rasenfläche und die umgebenden Gehölze qualifizieren das Planungsgebiet aus Sicht des **Klimas** und der **Luft** als Frischluftentstehungsgebiet. Die tatsächlichen klimatischen Auswirkungen auf die umgebenden, bebauten Gebiete sind jedoch als gering einzuschätzen, weil ein Luftaustausch bedingt durch die Geländetopographie kaum möglich erscheint. Zudem sind die umgebenden Gebiete überwiegend nur locker bebaut und weisen selbst eine gute Durchgrünung auf, so daß hier keine Ausgleichswirkungen, die von der Sportanlage ausgehen, erforderlich erscheinen. Zu möglichen Luftbelastungen aus der landwirtschaftlichen Viehhaltung siehe Abschnitt 4.2.

Die bei der Neuanlage der Sportplätze an der Dürerstraße vor rund zwei Jahrzehnten vorgenommenen Anpflanzungen haben sich zwischenzeitlich meist gut entwickelt und geben der gesamten Sportanlage ein sehr angenehmes Orts- bzw. **Landschaftsbild**. Auch die Eingrünung des Siedlungsrandes nach Norden ist durch den Grünzug mit seinen Gehölzen außerordentlich gut.

4.4 Verkehrsanbindung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn ist durch die Dürerstraße und die Straße Am Schießstand (Gemeindestraßen) an das innerörtliche Straßennetz von Ganderkesee gut angebunden. Die Gruppenbührener Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ist über mehrere Wegeverbindungen (entweder Richtweg oder Am Schürbusch oder Habbrügger Weg / Raiffeisenstraße) leicht zu erreichen.

Die erwähnten Gemeindestraßen sind zumeist als Erschließungsstraßen ausgebaut und die Fahrbahnen können auch von Radfahrern und Fußgängern gefahrlos mitbenutzt werden. Zusätzlich bieten zwei Zuwegungen vom Bookhorner Weg her und die Wege innerhalb des erwähnten öffentlichen Grünzuges eine gute Einbindung des Planungsgebietes in das örtliche Geh- und Radwegenetz.

Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr besteht insbesondere am rund 1.000 Meter entfernten Bahnhof Ganderkesee (Nordwestbahn und VBN-Buslinie 241 Delmenhorst – Wildeshausen).

Zu berücksichtigen ist bei der Planung der Umstand, daß die Schulbusse, die zur Grundschule Dürerstraße fahren, bislang auf dem zur Sportanlage gehörenden Parkplatz wenden müssen. Die vorgesehene Beseitigung des Parkplatzes wirft hier die Frage nach einem entsprechenden Ersatz auf.

4.5 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung eines neuen Wohnbaugebietes erforderliche öffentliche und private Infrastruktur ist in erreichbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn vollständig vorhanden. Die Grundschule Dürerstraße liegt nur wenige Schritte entfernt, alle weiterführenden Schulen im Bereich Am Steinacker sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Dies gilt gleichermaßen für den Kindergarten am Habbrügger Weg und für das Jugendzentrum „Trend“ an der Bergedorfer Straße. Auch die Gemeindebücherei, verschiedene kirchliche Einrichtungen, die Volkshochschule und nicht zuletzt das Rathaus der Gemeinde Ganderkesee liegen noch im fußläufigen Einzugsbereich des Planungsgebietes. Ebenfalls gut erreichbar ist der Ganderkeseer Ortskern mit seinen vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten.

Der Anschluß des geplanten Baugebietes an die leitungsgebundene Versorgung (Trinkwasser, Erdgas, Strom und Telekommunikation) ist ohne Schwierigkeiten möglich, weil sämtliche Leitungen in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhanden sind, und lediglich noch in das Gebiet hinein verlängert werden müssen. Auch Anschlüsse an die örtliche Schmutzwasserkanalisation und an die Regenwasserkanalisation sind bereits vorhanden. Die örtliche Vorflut besteht in Form des Regenwasserkanals im Bookhorner Weg, der als offener Graben weiter nach Norden geführt ist und dort letztlich in die Welse mündet.

4.6 Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn oder in seiner unmittelbaren Umgebung liegen der Gemeinde Ganderkesee nicht vor.

5 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grünflächen

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn ist die Umnutzung der bestehenden, im Jahre 2004 freiwerdenden Rasensportanlage zu einem Wohnbaugebiet. Deshalb wird der überwiegende Teil der überplanten Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die bereits vorhandenen Grünflächen – also der nördlich an die Sportanlagen angrenzende Grünzug und der Kinderspielplatz – werden in dem Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der jeweils entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Für den Kinderspielplatz werden dabei Möglichkeiten einer späteren Erweiterung zu Lasten der Parkanlage vorgesehen.

Ausgehend von der Absicht der Gemeinde Ganderkesee, die neu entstehende Wohnbebauung möglichst aufgelockert zu gestalten und Raum für eine gute Durchgrünung des Baugebietes zu schaffen, wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer zulässigen Zahl von nur einem Vollgeschoß bewußt niedrig angesetzt. Nur für den vorgesehenen Standort eines Mehrfamilienhauses (an der Wendeanlage) wird eine Zweigeschossigkeit – bei unveränderter Grundflächenzahl – eingeräumt. Zusätzlich werden Beschränkungen zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden und Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Diese Regelungen sollen sicherstellen, daß sich das neu entstehende Baugebiet möglichst gut in den Charakter der umgebenden, älteren Bebauung einfügt. Dem dient auch die Festsetzung der offenen Bauweise, innerhalb derer nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen werden sollen.

5.2 Baugrenzen, Erhaltung von Gehölzen

Bei der Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksteilen hat sich die Gemeinde Ganderkesee von der Überlegung leiten lassen, den künftigen privaten Bauherren einen möglichst großen Spielraum hinsichtlich der Gebäudeanordnung auf dem Grundstück zu belassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deshalb vergleichsweise weiträumig geschnitten. Zugleich dienen die festgesetzten Baugrenzen jedoch auch zur Wahrung ausreichender Abstände zwischen der entstehenden Bebauung und den Gehölzen, die erhalten bleiben sollen. Die Baugrenzen sind in der Regel so angeordnet, daß der Kronentraufbereich der Gehölze von Bebauung freigehalten bleibt.

Zum Zwecke der dauerhaften Erhaltung der den heutigen Sportplatz umgebenden Gehölze werden rings um das geplante Wohngebiet Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Flächen werden Teil des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und sollen Bestandteile der neu entstehenden Baugrundstücke werden. Ihre Erhaltung wird also letztlich den späteren Grundstückseigentümern obliegen. Deshalb ist es insbesondere erforderlich, die Errichtung von Gebäuden in diesen Gehölzflächen auszuschließen. Aber auch andere Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der Vitalität der festgesetzten Gehölze führen (zum Beispiel Ablagerungen im Wurzelbereich) sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 unzulässig. Fachgerechte Pflegemaßnahmen – dazu kann auch ein Rückschnitt zum Zwecke der Verjüngung gehören – bleiben hingegen unbenommen. Für eventuell erforderliche Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen wird dem Bebauungsplan eine Pflanzenliste zur Auswahl geeigneter Arten beigelegt (siehe Anlage).

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Auch hinsichtlich der Gebäude- und Grundstücksgestaltung beabsichtigt die Gemeinde Ganderkesee den künftigen Grundstückseigentümern einen – allerdings bewußt sehr weit gesteckten – Rahmen zu setzen. Deshalb werden insbesondere Flachdachhäuser durch entsprechende Gestaltungsvorschrift (§ 1) ausgeschlossen. Zur Erreichung eines möglichst natürlichen, begrünten Straßenbildes wird außerdem vorgeschrieben, daß Grundstückseinfriedungen gegenüber den festgesetzten Straßenverkehrsflächen nur in Gestalt von lebenden Laubhecken zulässig sind (§ 2). Entsprechende Artenangaben zur Auswahl werden dem Bebauungsplan beigelegt (siehe Anlage). Grundstückseigentümer haben gleichwohl die Möglichkeit, auf eine Einfriedung ihres Grundstückes ganz zu verzichten oder auch auf der straßenabgewandten Seite der Hecke zusätzlich einen Zaun (zum Beispiel einen Maschen- drahtzaun, der das Entweichen von Haustieren verhindert) zu errichten.

5.4 Natur und Landschaft, Ausgleich

Durch die vorgesehene Nutzungsänderung der Rasensportanlagen an der Dürerstraße sind gewisse Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, deren Umfang und Auswirkungen nachfolgend näher beleuchtet werden sollen.

Die vorhandenen, erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestände wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 198 so weit wie möglich berücksichtigt, sie können zu einem erheblichen Teil auch zukünftig erhalten bleiben. Insbesondere der im Norden des Planungsgebietes vorhandene Grünzug bleibt bestehen. Gleichwohl wird die geplante Erschließung und Vorbereitung der künftigen Baugrundstücke bereichsweise auch zu Eingriffen in den vorhandenen Gehölzbestand führen.

Insbesondere die aus überwiegend aus Birken, Lärchen, einigen Kiefern sowie Holunder und verschiedenen anderen Laubsträuchern zusammengesetzten Gehölzstreifen beiderseits des Parkplatzes müssen weitgehend vollständig beseitigt werden. Dies betrifft eine Fläche von rund 800 Quadratmetern. Außerdem müssen die im Bereich des Parkplatzes stehenden, noch relativ jungen Solitärbäume entfernt werden. Dies bedeutet eine Beeinträchtigung des Schutzgutes **Arten und Biotope**. Die verbleibenden rund 2.000 Quadratmeter Gehölzflächen hingegen werden als zu erhalten festgesetzt und durch Pflegemaßnahmen und Nachpflanzungen in ihrer Wertigkeit aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbessert.

Wesentliche Eingriffe in den **Boden**, in das örtliche **Klima** sowie in den **Wasserhaushalt** und die **Luftqualität** sind hingegen nicht zu erwarten. Der Boden des Planungsgebietes ist in den für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen bereits durch die Sportnutzung stark überformt, zum Teil auch flächenhaft versiegelt (Parkplatz). Erschließung und Bebauung werden hier zu keiner wesentlichen Verschlechterung führen. Beeinträchtigungen des Klimas oder der Luftqualität sind, bedingt durch die vorgesehene, aufgelockerte Bebauung des Gebietes ebenfalls nicht zu erwarten.

Das innerhalb des Sportplatzgeländes anfallende Regenwasser wird bislang durch eine Drainage gesammelt und über einen Regenwasserkanal zum Bookhorner Weg und weiter in Richtung Welse abgeleitet. In Ergänzung der Bauleitplanung wird von der Gemeinde Ganderkesee ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt, wonach eine weitgehende Rückhaltung des Regenwassers im Planungsgebiet selbst vorgesehen wird, daß sich also die Abflußverhältnisse jedenfalls nicht verschärfen werden. Auf den gärtnerisch genutzten Teilen der Baugrundstücke wird zudem auch wieder eine Versickerung von Regenwasser möglich sein – auch wenn die Grundwasserneubildung angesichts der örtlich anstehenden Bodenverhältnisse weiterhin gering bleiben dürfte.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Bereichen „Arten und Biotope“ sowie „Orts- und Landschaftsbild“ werden weitgehend durch die innerhalb des geplanten Wohngebietes entstehenden privaten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen kompensiert. So wird für jedes Baugrundstück die Anpflanzung zumindest eines standortheimischen Laubbaumes durch entsprechende Festsetzung vorgeschrieben. Die Verluste an Einzelbäumen, insbesondere jener auf dem Parkplatz, können damit bereits ausgeglichen werden. Durch die relativ niedrige Grundflächenzahl von 0,25 wird zudem sichergestellt, daß mindestens rund 60% aller Grundstücksflächen unversiegelte Grün- bzw. Gartenflächen bleiben müssen.

Nachfolgend werden die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 - Dürerstraße zu erwartenden Eingriffe flächenmäßig bilanziert und den geplanten Ausgleichsmaß-

nahmen gegenübergestellt. Dabei wird in Anlehnung an das sogenannte „Osnabrücker Modell“ verfahren, die Abkürzung „WE“ steht für die nach diesem Modell vorgesehenen „Wert-einheiten“. Abweichungen durch Rundungen sind zu berücksichtigen, alle Flächenangaben sind gerundet.

Bilanzierung B 198		Bestand		Planung	
Biotop- / Nutzungstyp	Wert WE / qm	qm	WE	qm	WE
Sportplatz, Rasenplatz, Grasweg	0,5	22.000	11.000		
Parkplatz, Betonpflaster, Gebäude	0,1	2.800	280		
Gehölz aus heimischen Arten	1,2	800	960		
WA (versiegelt / überbaut)	0,0			8.500	0
WA (unversiegelt / begrünt)	0,8			14.100	11.280
Erschließungsstraßen / Wege	0,2			3.000	600
Summen:		25.600	12.240	25.600	11.880
		Defizit:	360	(in qm)	

(Abweichungen durch Rundungsfehler sind zu berücksichtigen)

In die obige Bilanzierung wurden nur jene Teilbereiche des Planungsgebietes einbezogen, die tatsächlich von Eingriffen in Natur und Landschaft betroffen sein werden. Nicht einbezogen wurden insbesondere die bereits baulich genutzten Grundstücke und die öffentlichen Grünflächen, die in ihrer Wertigkeit voraussichtlich nicht verändert werden, die bereits bestehenden Straßenverkehrsflächen von Dürerstraße und Cranachstraße, die auch künftig als Verkehrsflächen dienen werden, sowie die Gehölze, die rings um die Sportanlage wachsen und die durch Pflegemaßnahmen und Nachpflanzungen aufgewertet werden sollen. Auch die zu fällenden Einzelbäume im Bereich des Parkplatzes wurden nicht in die Flächenbilanzierung einbezogen, weil sie aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzpflichten (siehe textliche Festsetzung) ersetzt werden.

Die Berechnung zeigt, daß der Eingriff innerhalb des Planungsgebietes weitgehend ausgeglichen werden kann. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht erforderlich.

5.5 Verkehrserschließung

Im Abschnitt 4.4 der vorliegenden Begründung wurde die äußere Verkehrserschließung des geplanten Baugebietes im einzelnen beschrieben. Sowohl für Radfahrer und Fußgänger als auch für Kraftfahrzeuge ist eine angemessene Erreichbarkeit des Gebietes gegeben. An das Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht ebenfalls eine Anbindung.

Der künftig zu erwartende Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen wird hauptsächlich über die Straßenzüge Dürerstraße – Am Schießstand, Dürerstraße – Nordweg – Richtweg und Dürerstraße – Nordweg – Am Schürbusch abgewickelt werden. Über diese Straßenzüge besteht die Verbindung des Planungsgebietes zu den nächstgelegenen Hauptverkehrs- bzw. Hauptsammelstraßen. Darüber hinaus werden voraussichtlich auch einige Verkehrsteilnehmer den Weg über Dürerstraße – Jahnstraße – Bookhorner Weg zur Oldenburger Straße (K 343) wählen.

Es ist also davon auszugehen, daß sich der Ziel- und Quellverkehr des geplanten Wohnbaugebietes auf verschiedene Gemeindestraßen flächenhaft verteilen wird. Legt man für eine überschlägige Abschätzung des Verkehrsaufkommens zu Grunde, daß auf den freiwerdenden Sportplätzen etwa 40 neue Wohnungen entstehen werden, so hat man daraus mit einem zusätzlichen Fahrzeugverkehr von rund 400 Fahrten täglich (in beiden Richtungen) zu rechnen.

Die oben bezeichneten Straßenzüge nehmen bislang schon den Ziel- und Quellverkehr von rund 180 in dem Quartier bestehenden Wohnungen sowie den Zu- und Abgangsverkehr der Sportanlagen des TSV Ganderkesee – hauptsächlich über Dürerstraße / Am Schießstand – auf. Der zu erwartenden Verkehrsverminderung durch Wegfall des „Sportverkehrs“ (schätzungsweise rund 100 bis 120 Fahrten täglich an Werktagen) steht ein Zuwachs des Ziel- und Quellverkehrs von Wohnungen um rund 25% gegenüber.

Die vorhandenen Straßenzüge, die das zusätzliche Verkehrsaufkommen tragen werden, sind nach der Systematik der „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 95) als „Anliegerstraßen, Typ 3“ (vgl. EAE 95, S. 73) einzustufen. Die Einsatzgrenze für diesen Straßentypus liegt laut EAE bei einem Verkehrsaufkommen von 120 bis 150 Kraftfahrzeugen in der Spitzenstunde. Ihre tatsächliche Verkehrsbelastung hingegen liegt derzeit bei nur etwa 80 Kraftfahrzeugen in der Spitzenstunde. Diese Belastung kann durch die neu entstehenden Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn auf bis zu 100 Fahrzeuge in der Spitzenstunde ansteigen. Die Kapazitätsgrenze der betreffenden Straßen wird jedoch absehbar nicht erreicht werden.

Diese Ausführungen machen deutlich, daß die vorgesehene Verkehrsanbindung des auf den Sportplätzen geplanten neuen Baugebietes über die Dürerstraße ausreicht, und daß unzumutbare Mehrbelastungen auf den umliegenden Gemeindestraßen nicht zu erwarten sind.

Die innere Erschließung des geplanten Baugebietes soll durch eine Stichstraße (Planstraße A) erfolgen, die in einer Wendeanlage endet. Das Gebiet wird also keine Durchlässigkeit für den Kraftfahrzeugverkehr – wohl aber für Radfahrer und Fußgänger – besitzen. Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße wird so dimensioniert, daß sie für Müllfahrzeuge befahrbar ist. Der Großteil der entstehenden Baugrundstücke wird unmittelbar an diese Erschließungsstraße angrenzen. Einige Grundstücke jedoch sollen lediglich durch befahrbare Wohnwege erschlossen werden. Zum Teil werden diese Wohnwege auch als Verbindungswege für Radfahrer und Fußgänger dienen, sie müssen deshalb als öffentliche Verkehrsflächen auch dem Verkehr gewidmet werden. Soweit jedoch eine Funktion als Rad- oder Fußweg nicht besteht, können Erschließungswege zu Hintergrundstücken auch als private Zufahrten angelegt werden.

Im Einmündungsbereich Dürerstraße / Cranachstraße, dort wo sich bislang die Einfahrt zur Sportanlage befindet, wird aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 198 eine Wendeanlage für die Schulbusse geschaffen, die zur nahegelegenen Grundschule Dürerstraße verkehren. Der Schulbusverkehr kann somit auch in Zukunft weitgehend unverändert abgewickelt werden.

5.6 Ver- und Entsorgung, Kinderspielplatz

Bereits im Kapitel 4.5 wurde dargelegt, daß der Anschluß des Planungsgebietes an die Leitungsnetze der örtlich zuständigen Versorgungsträger ohne Probleme hergestellt werden kann. Auch die Entsorgung des anfallenden Hausmülls ist durch den Anschluß des Planungsgebietes an die Müllabfuhr des Landkreises Oldenburg problemlos sicherzustellen.

Soweit Baugrundstücke nicht unmittelbar an die für Müllfahrzeuge befahrbare Planstraße A angrenzen, wird es erforderlich werden, daß ihre Bewohner den Müll bis an die Planstraße A heranbringen und ihn dort zur Abfuhr bereitstellen.

Die Schmutzwasserkanalisation des Planungsgebietes wird an den vorhandenen Freigefällekanal im Bookhorner Weg angeschlossen werden. Das Schmutzwasserpumpwerk am Bookhorner Weg muß gegebenenfalls erweitert werden, um das zusätzliche Abwasseraufkommen verkraften zu können. Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser kann über dieses Pumpwerk und die anschließende Druckrohrleitung in Richtung Ortsmitte und weiter zur Kläranlage Delmenhorst abgeleitet werden. Dort sind noch ausreichende Kapazitäten für die schadlose Abwasserbeseitigung vorhanden.

Für die Oberflächenentwässerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn wird – parallel zum Bebauungsplan – ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Eigens durchgeführte Bodenuntersuchungen haben gezeigt, daß die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse es nicht gestatten, das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser in nennenswertem Umfang an Ort und Stelle versickern zu lassen. Das Regenwasser von den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen wird deshalb über eine Kanalisation der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zugeführt werden. Dort werden zwei miteinander verbundene Retentionsmulden angelegt, die nach entsprechenden Regenereignissen das Wasser zurückhalten und es nur zeitverzögert an den Regenwasserkanal im Bookhorner Weg abgeben. Von dort besteht eine Vorflut in Richtung Norden zur Welse.

Ein rund 700 Quadratmeter großer Kinderspielplatz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn bereits vorhanden. Durch entsprechende Ausweisung als öffentliche Grünfläche wird dieser Spielplatz in seinem Bestand gesichert. Zugleich wird durch entsprechende zeichnerische Festsetzung die Möglichkeit einer Erweiterung dieses Spielplatzes eingeräumt. Den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (nutzbare Spielfläche mindestens 2% der zulässigen Geschoßfläche im Einzugsbereich) ist mit diesen Festsetzungen jedenfalls entsprochen.

6 KOSTEN

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 198 - Bookhorn werden die folgenden, überschlägig ermittelten Kosten für die Gemeinde Ganderkesee entstehen:

Planungskosten (Bauleitplanung / Erschließung)	7.000,- €
Schmutzwasserkanalisation (10%-Anteil der Gemeinde)	18.000,- €
Regenwasserkanalisation und Rückhaltung (10%-Anteil der Gemeinde)	17.000,- €
Straßenbaukosten (10%-Anteil der Gemeinde)	<u>25.000,- €</u>
Gesamtbetrag der voraussichtlichen Kosten	<u>67.000,- €</u>

7 FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA) – neu	ca. 2,26 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA) – Bestand	ca. 0,99 ha
Straßenverkehrsflächen (einschl. Geh- / Radwege, Cranach- u. Dürerstraße)	ca. 0,43 ha
Öffentliche Grünflächen (Parkanlage / Kinderspielplatz)	ca. 0,90 ha
<u>Gesamtfläche des Planungsgebietes</u>	<u>ca. 4,58 ha</u>

(Abweichungen durch Rundungsfehler sind zu berücksichtigen)

8 HINWEISE

Diesem Bebauungsplan Nr. 198 - Bookhorn liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) unverzüglich gemeldet werden. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen.

9 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, hat die Gemeinde bereits im Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn sind insbesondere die auf Grund des Artikelgesetzes erfolgende Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) und die Veränderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) von Bedeutung. In der Anlage 1 zum UVPG ist unter Ziffer 18 aufgeführt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Gemäß Ziffer 18.7.2 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für „sonstige bauliche Anlagen“ auf bisherigen Außenbereichsflächen eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG notwendig, wenn die zulässige Grundfläche mindestens zwei Hektar (20.000 Quadratmeter) beträgt. Im Rahmen dieser allgemeinen Vorprüfung soll die Frage geklärt werden, ob im Einzelfall die Durchführung einer UVP im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens notwendig ist. Wird eine zulässige Grundfläche von zehn Hektar überschritten, dann ist ohne Vorprüfung stets eine UVP im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 198 – Bookhorn wird ein neues Allgemeines Wohngebiet (WA) von rund 22.000 Quadratmetern Größe mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Demnach können rund 5.500 Quadratmeter Grundfläche bebaut und versiegelt werden. Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG ist daher nicht erforderlich, weil der untere Schwellenwert für die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung deutlich unterschritten bleibt. Zudem handelt es sich bei den in die Planung einbezogenen Flächen auch nicht um Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB, denn die Sportanlagen des TSV Ganderkesee sind unzweifelhaft als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils einzustufen. Eine Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bestandes im Plangeltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung ist aufgrund von § 3b Abs. 3 Satz 4 ebenfalls nicht erforderlich.

10 ERGEBNISSE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Rahmen der **Frühzeitigen Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), die am 30.09.2003 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung im Rathaus Ganderkesee durchgeführt wurde, wurden von mehreren Anwohnern der Sportanlage erhebliche Bedenken gegen eine unveränderte Erhaltung der Gehölze im Randbereich des Sportplatzes vorgebracht. Durch die mittlerweile sehr hoch aufgewachsenen Bäume – darunter auch viele Birken und Weiden – komme es zu Beeinträchtigungen auf den Nachbargrundstücken, vor allem durch Verschattung, Laubfall und herüberwachsendes Wurzelwerk. Es wurde angeregt, den Pflanzstreifen möglichst zu beseitigen oder ihn zumindest kräftig zurückzuschneiden und die hohen Bäume herauszunehmen.

Die Gemeinde Ganderkesee hat diese Vorschläge zum Anlaß genommen, einen möglichen Rückschnitt und die künftig anzustrebende Entwicklung der Gehölzbestände näher zu prüfen. Dabei hat sich gezeigt, das es nicht nur unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen, sondern durchaus auch aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege anzustreben ist, die allzu groß gewordenen Birken und Weiden sowie einen Teil der Kiefern vollständig herauszunehmen. Auch die Traubenkirschen sind zu entfernen. Einzelne Exemplare von Feldahorn, Hainbuche, Schwarzerle, Lärche und Kiefer sollen hingegen stehenbleiben. Die entstandenen Lücken in der Strauchschicht sollen anschließend durch das Nachpflanzen von Weißdornsträuchern aufgefüllt werden. Mit diesen Maßnahmen kann den Anregungen der Nachbarschaft weitestgehend entsprochen werden.

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde außerdem darauf hingewiesen, daß der vorhandene Kinderspielplatz, der ja nach den vorgestellten Planentwürfen an seinem jetzigen Standort verbleiben soll, einen allzu abgelegenen Standort habe. Er werde deshalb kaum mehr von Kindern aufgesucht, sondern sei zu einem Jugendtreffpunkt geworden. Es fehle hier die „soziale Kontrolle“ und das werde sich durch die vorgestellten Planungen sogar noch verschärfen.


Die Entscheidung der Gemeinde Ganderkesee für die Beibehaltung des bestehenden Spielplatzstandortes ist durch mehrere Überlegungen begründet. Zunächst ist festzustellen, daß die Weiternutzung eines bereits vorhandenen Spielplatzes gegenüber einer Neuanlage erheblich weniger Kosten verursacht. Außerdem könnte der bestehende Kinderspielplatz im Bedarfsfalle ohne Schwierigkeiten zu Lasten der angrenzenden Parkanlage erweitert werden. Auch die im Bereich des bestehenden Spielplatzes vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestände stehen einer anderen Nutzung – zum Beispiel als Bauland – tendenziell entgegen. Schließlich muß schon heute zumindest die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, daß die nördlich der Sportplätze gelegenen Flächen irgendwann einmal auch bebaut werden

könnten. In diesem Falle könnte an dem vorgesehenen Spielplatzstandort die Versorgung auch der neu hinzukommenden Wohnbebauung – besser: der dort künftig wohnenden Kinder – sichergestellt werden, ohne eine unerwünschte „Zersplitterung“ in viele kleine Spielplätze befürchten zu müssen.

11 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 198 – Bookhorn öffentlich in der Zeit vom 22. 12. 2003 bis einschl. 30. 01. 2004 ausgelegen.

Ganderkesee, den 23.06.04


Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 198 – Bookhorn in der Sitzung am 25. 03. 2004 beschlossen.

Ganderkesee, den 23.06.04


Bürgermeister

Pflanzenliste

1. Bäume, groß

Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia
Weißbirke	Betula pendula
Silberweide	Salix alba
Hainbuche	Carpinus betulus

2. Bäume, klein

Rotdorn	Crataeg. laevigata
Weißdorn	Crataeg. monogyna
Grauweide	Salix cinerea
Ohrweide	Salix aurita
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Feldahorn	Acer campestre
Apfelbaum	Malus, Hochstämme
(mögl. alte Sorten, auch als Spalierobst)	
Birnbaum	Pyrus, Hochstämme
(mögl. alte Sorten, auch als Spalierobst)	

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataeg. monogyna
Eibe	Taxus baccata
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Liguster	Ligustrum vulgare

4. Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Sommerflieder	Buddleia
Hundsrose	Rosa canina
Apfelrose	Rosa rugosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Weißdorn	Crataeg. monogyna
Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa

5. Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Knöterich	Polygonum
Blauregen	Wisteria sinensis
Wilder Wein	Parthenocissus

Bäume sind als Baumschulware als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mit mindestens zehn Zentimetern Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) oder als Heister, mindestens zweimal verpflanzt und mindestens zwei Meter hoch, zu pflanzen.

Sträucher sind als Baumschulware, mindestens zweimal verpflanzt und mindestens 60 Zentimeter hoch, zu pflanzen.

3. Hecken