

**Gemeinde Ganderkesee**

**Landkreis Oldenburg**

**Bebauungsplan Nr. 86a**

**- Bookholzberg -**

**ORIGINAL**

PLANUNGSGEMEINSCHAFT  
NATUR & RAUM

## **1. Planaufstellung**

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.88 (BGBI I S 2253), zuletzt geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.9.90 (BGBI II S. 885,1122) in Verbindung mit der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22.6.82 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.3.90 (Nds. GVBl. S. 115), hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee am 1.3.90 das Planverfahren durch den Aufstellungsbeschluß eingeleitet.

## **2. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Laut Aufstellungsbeschluß wurde ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 17./18.4.91 stattgefunden vom 29.4 bis 29.5.91. Von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3, Absatz 1, Satz 2 BauGB abgesehen, weil sich die zu treffenden Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

In der Sitzung des Rates der Gemeinde Ganderkesee am 1.3.90 wurde außerdem beschlossen, den Flächennutzungsplan vom 11.8.78 im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB zu ändern (19. Änderung).

Der Flächennutzungsplan stellt mit seiner 19. Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 a Wohnbauflächen dar.

## **3. Anlaß und Ziele der Planung**

Im nordöstlichen Siedlungsrandbereich Bookholzberg wurden durch den B-Plan 86 Wohnbauflächen geschaffen.

Die zur Verfügung gestellten Baugrundstücke sind in der Zwischenzeit bebaut. Die Entwicklung in diesem Bereich hat eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland ausgelöst, die unbefriedigt blieb. Seinerzeit wurde an bestehenden Eigentumsverhältnissen orientiert eine Aussparung des Geltungsbereiches vorgenommen, die nach der erfolgten Entwicklung städtebaulich unmotiviert erscheint.

Zur Deckung des Bedarfs gefragter Wohnformen in dieser Umgebung sollte die Fläche einseitig des Brinkmannsweges als Bauland bereit gestellt werden.

Mit seiner konsequenten Arrondierung der bestehenden Wohnbauflächen soll jedoch auch einer weiteren sukzessiven Entwicklung in die Landschaft Einhalt geboten werden. Das Hinzufügen von Baugrundstücken lediglich bis auf Höhe der letzten bestehenden Bebauung unterstreicht den Charakter einer abschließenden Ausweisung.

Diese Ergänzung schafft einen endgültigen, begradigten Siedlungsrand.

Die somit herbeigeführte klare Begrenzung der Darstellung liefert die Grundlage für eine zielgerichtete, städtebaulich abgerundete Entwicklung in diesem Gebiet, die sich an den landschaftlichen Gegebenheiten orientiert.

Da das Baugebiet teilweise an die Agrarlandschaft angrenzt, soll durch den Bebauungsplan außerdem die landschaftliche Einbindung der Bebauung gesichert werden.

#### **4. Inhalt des Planes**

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 4500 qm.  
Sie ist vollständig als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Weil sich das Planungsgebiet in der Randlage des Ortes Bookholzberg am Übergang zur freien Landschaft befindet, sollen hier Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen in offener Bauweise zugelassen werden.

Die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl (GRZ 0,25) und die weiteren textlichen Festsetzungen zur Bebauung gewährleisten, daß eine ortstypische Bebauung entsteht, die sich gut in die Landschaft einfügt.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Mindestgröße der Baugrundstücke auf 700 qm sind insbesondere notwendig, um den ländlichen Charakter des Gebietes und seiner Umgebung möglichst zu wahren und auf die anschließenden bebauten Bereiche Rücksicht zu nehmen.

Außerdem werden entlang der Erschließungsanlagen nicht überbaubare Bereiche festgesetzt, die das Landschaftsbild eines ländlichen Wohngebietes unterstreichen sollen.

Um die ortsbildprägende Bebauung in Bookholzberg, die fast ausschließlich durch Gebäude mit geneigten Dächern bestimmt wird, auch innerhalb dieses Plangebietes fortzusetzen, sind Dachneigungen zwischen 40 und 50 Grad vorgesehen.

Durch die Festsetzung der Traufhöhe von max. 4,00 m soll in gestalterischer Hinsicht eine Unterordnung der Baukörper unter die Landschaft erreicht werden.

Die Versiegelung von Boden wird durch die geringe GRZ von 0,25 gering gehalten und durch die ausgesprochenen Pflanzgebote ausgeglichen. Der Entwässerungsgraben, der an der Erschließungsseite der Grundstücke liegt, wird nur in den Bereichen der Grundstückszufahrten verrohrt, also weitestgehend erhalten.

Aus Gründen des Immissionsschutzes besonders gegenüber den landwirtschaftlichen Gehöften sind am nordöstlichen und östlichen Siedlungsrand Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dieser Grünstreifen, in der Nordostecke zur Fläche aufgeweitet, dient dem Schutz vor möglichen Immissionen der landwirtschaftlichen Betriebe. Er bildet einen klaren, endgültigen Abschluß der Bebauung und sorgt für die harmonische Einbindung der Siedlung in die Landschaft. Bei den geplanten Pflanzungen sollen nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Das Gebot zur Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen (ein Baum pro 300 qm Grundstücksfläche) unterstreicht darüber hinaus den ländlichen Charakter und unterstützt die landschaftsgerechte Einbindung der Wohnbauflächen. Bevorzugt sollten fruchttragende Obstbäume gepflanzt werden, die kennzeichnend für den ländlichen Raum sind.

Damit wird den landschaftstypischen, ortsüblichen Gegebenheiten Rechnung getragen und andererseits auch ein Mindestmaß an kontinuierlicher Gestaltung in Fortsetzung der bestehenden Baugebiete erreicht.

## 5. Naturschutz und Landschaftspflege

### Boden

Der Planänderungsbereich liegt im Geestrandgebiet, das hier durch relativ hohe Grundwasserstände geprägt ist. Vorwiegend vertreten sind frische bis mäßig trockene Sand- und Lehmböden mit mittlerer bis guter Wasserdurchlässigkeit.

### Vegetation

Zur Zeit wird das Planungsgebiet als Mähweide landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der wechselfeuchten Verhältnisse des Standortes haben sich neben den typischen Arten des Wirtschaftsgrünlandes auch vereinzelte Binsen- und Seggenbestände angesiedelt.

Eine gewisse ökologische Bedeutung besonders hinsichtlich der Insektenfauna kommt den westlich und südlich angrenzenden Entwässerungsgräben zu. Die Vegetation ist geprägt durch eine Hochstaudenflur (*Valeriano officinalis*, *Filipenduletum ulmariae* / Mädesüß-Gesellschaft) sowie einige Röhrichtarten (*Glyceria maxima*, *Sparganium erectum*, *Juncus effusus*).

Nördlich der Wiesenauffahrt ist die Hochstaudenflur vermutlich aufgrund der stark entwässernden Wirkung einiger Sträucher und Bäume, die hier Fuß fassen konnten, nur noch fragmentarisch ausgebildet.

### Bewertung des Bestandes, Beurteilung des Eingriffs, Ausgleichsmaßnahme

Trotz der derzeitigen intensiven Nutzung des Grünlandes haben sich inselartig an einigen Stellen die beschriebenen Feuchteanzeiger angesiedelt. Die wechselfeuchten Verhältnisse des Standortes dokumentieren die Lage im Übergangsbereich zwischen Geest und Moor.

Daher ist ein endgültiger Abschluß der Bebauung in Form der jetzigen Bauleitplanung zu sehen. Eine gesteigerte Bedeutung kommt teilweise den angrenzenden Entwässerungsgräben zu. Es empfiehlt sich aus ökologischer Sicht, den Grabenbereich vor Bau- und intensiven Pflegemaßnahmen zu schonen, um hier Rückzugsbiotope zu erhalten. Daher werden ein nicht überbaubarer Grundstücksbereich in Grabennähe und lediglich im Bereich von Auffahrten notwendige Verrohrungen vorgesehen. Der Graben entlang des Brinkmannswegs soll in der Wegparzelle erhalten bleiben und in Pflegeobhut der Gemeinde samt Böschungsrand langfristig gesichert werden. Durch Zuführung nicht versickerfähigen Ober-

flächenwassers von den Baugrundstücken läßt sich die Artenvielfalt auch in bisher eher trockenen Grabenabschnitten fördern. Am nördlichen Siedlungsrand wird zum diesseits der folgenden Grundstücksgrenze gelegenen Graben ein Abstand gehalten, um die Zuwegung zu den rückwärtigen Agrarflächen zu ermöglichen. Somit schließt die angestrebte Bebauung auf Höhe derer gegenüber des Wegs ab.

Die Versiegelung von Boden wird durch die geringe Grundflächenzahl von 0,25 begrenzt. Nebst Garagen und Stellflächen ergibt sich ein maximaler Versiegelungsgrad von 0,375 Flächenanteilen des Planänderungsbereichs. Dies entspricht einer Fläche von ca. 1700 qm Grünland. Zum Ausgleich dieses Eingriffes und als natürlicher Übergang zur umgebenden Agrarlandschaft ist die Anlage eines ca. 4 m breiten, umlaufenden Gehölzstreifens vorgesehen. In der Nordostecke des Änderungsbereiches wird eine Aufweitung auf 8 - 10 m Pflanzbreite geschaffen, um dort eine Staffelung mehrerer Vegetationsgürtel zu ermöglichen. Bei der Artenwahl sollte auf standortgerechte Sträucher und Bäume, wie sie in der näheren Umgebung vorkommen, geachtet werden (z.B. Holunder, Birke, Faulbaum, Eberesche).

Während die betreffenden Flächen bisher den Übergangsbereich von Geest zu Moor, von Siedlung zur freien Landschaft prägten, soll nun ein markanter, höhengliedernder Ortsrand geschaffen werden, dem sich die Bebauung optisch angemessen anfügen kann. Die Gesamtfläche des Gehölzstreifens beträgt in der beschriebenen Stärke ca. 750 qm, der in ihrer Auswirkung auf Landschaftsbild und Artenvielfalt ein hoher Wert zukommen kann.

Damit ist die ökologische Wertigkeit einer dichtgestaffelten Hecke der bisher flächenhaften Bedeutung des Grünlandes für den Naturhaushalt gegenüberzustellen. Dabei wird den Merkmalen der näheren Umgebung, die von der Struktur heckenbegleiteter Gräben geprägt ist, Rechnung getragen. Desweiteren sind entsprechend der jeweiligen Grundstücksgröße Baumpflanzungen auferlegt, die eine Bedeutung für das ländliche Erscheinungsbild und für das Artenvorkommen erlangen werden.

## **6. Infrastruktur**

In einem Umkreis von 350 Metern liegen 2 Kinderspielplätze von ausreichender Größe (vgl. Begründung zum Bebauungsplan 86). Dienstleistungseinrichtungen und Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind an der Nutzhorner Straße vorhanden.

## **7. Erschließung und Versorgung**

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über den Brinkmannsweg, der im Bebauungsplan 86 als Erschließungsstraße ausgewiesen wurde. Auf die Ausweisung von einem Parkstand für Besucher wurde abgesehen, da der Brinkmannsweg im weiteren Verlauf keine Verbindungsfunktion hat, so daß Konflikte zwischen ruhendem und Durchgangsverkehr nicht absehbar sind.

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Stromversorgung durch Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems-AG erfolgen. Die Versorgung mit Erdgas ist möglich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden, kann jedoch auch - wo dies nicht möglich ist - in den Graben längs des Brinkmannswegs abgeleitet werden. Die vorhandene Erschließungsstraße (Brinkmannsweg) gewährleistet die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Fahrzeuge der öffentlichen Müllabfuhr (Landkreis Oldenburg) sowie durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

## **8. Kosten**

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die Erschließungskosten (Brinkmannsweg) sind bereits in der Kostenschätzung des Bebauungsplanes 86 enthalten. Hinzu kommen lediglich Kosten für die teilweise Verrohrung des Grabens an der Straßenseite der Grundstücke in Höhe von insgesamt rund 3.000,- DM.

## 9. Verfahrensvermerke



Diese Begründung (Teil B: Text) ist der als Satzung beschlossenen Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 86 a "Bookholzberg" als Anlage beigefügt. Darin sind die Festsetzungen dargestellt (zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 1.000 einschließlich Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000).

Ganderkesee, den ....08..07..1993.....



(Bürgermeister)





(Gemeindedirektor)

Die Begründung (Teil B: Text) hat zusammen mit der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes 86 a gemäß § 3(2) BauGB vom 29.4.91 bis 29.5.91 öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 23.04.1993



(Bürgermeister)





(Gemeindedirektor)

## 10. Bearbeitungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 86 a "Bookholzberg" wurde im Auftrage der Gemeinde Ganderkesee von

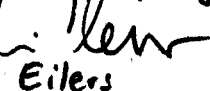
**Planungsgemeinschaft Natur & Raum**  
**Kaiserstraße 7, 2900 Oldenburg**

ausgearbeitet.

Hat vorgelegen  
Wildeshausen, den 26. 11. 93

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage

  
Eilers

