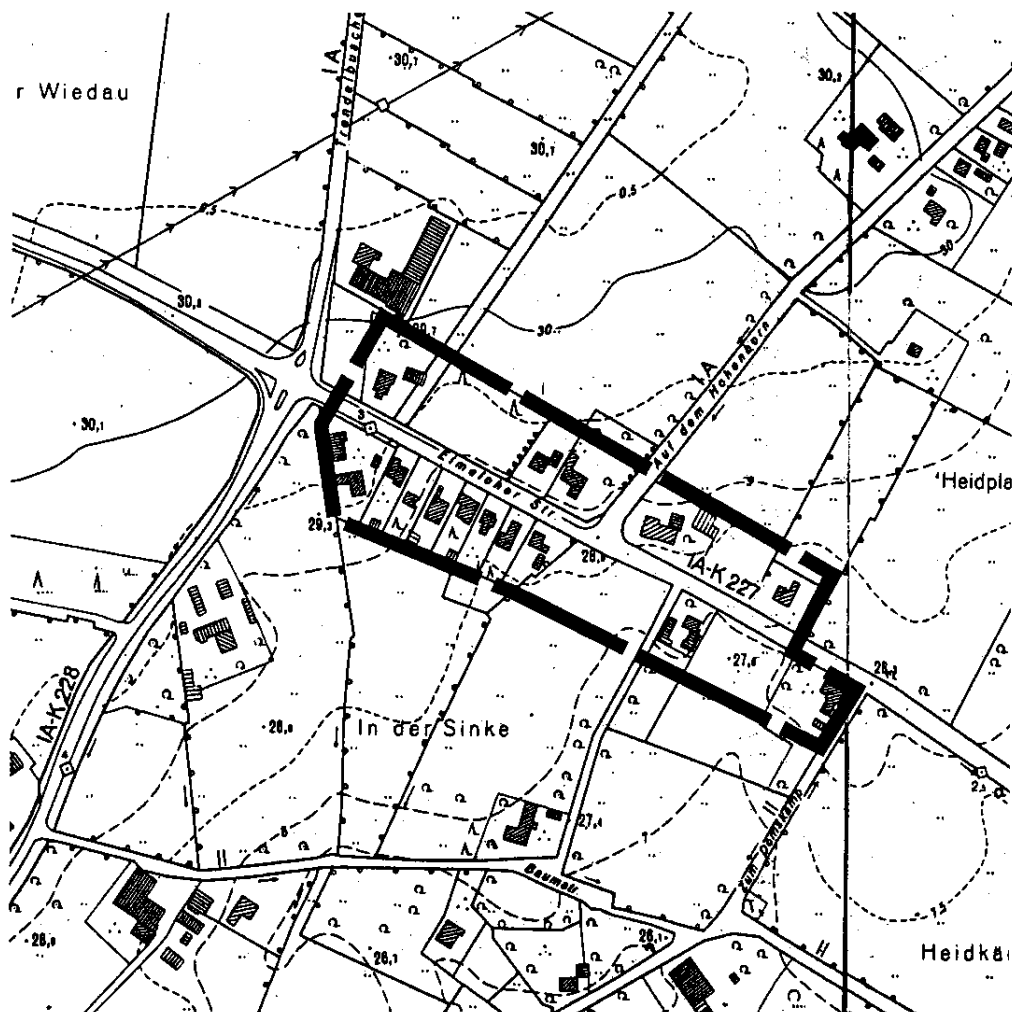


GEMEINDE GANDERKESEE

Satzung Nr. 28 – Elmeloh

(Außenbereichssatzung für ein Gebiet beiderseits der Elmeloher Straße)

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5.000

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

ABSCHRIFT

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Satzung	3
2	Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Regionalplanung	4
3.2	Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Bebauungspläne und Satzungen	6
3.5	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	8
4.6	Altlasten	8
5	Inhalte und Auswirkungen der Satzung	8
6	Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren	9
7	Hinweise	10
8	Verfahrensvermerke	10

Anlagen: Bestandsaufnahmekarte
Berechnungsbogen zum Straßenverkehrslärm

Bearbeitungsstand: 18.12.2002/12.02.2003

1 ANLASS UND ZIELE DER SATZUNG

Die Ortschaft Elmeloh, im Nordosten des Gemeindegebietes Ganderkesee an der Grenze zur Stadt Delmenhorst gelegen, ist mit der zur Zeit durchgeführten Aufstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes, also einer auf Elmeloh bezogenen, teilräumlichen Entwicklungsplanung, verstärkt in das Blickfeld der gemeindlichen Planung gerückt. Sowohl in den Gremien des Gemeinderates als auch in der öffentlichen Diskussion vor Ort hat man sich ausführlich mit der Frage der künftigen baulichen Entwicklung der Ortschaft befaßt und verschiedene Entwicklungsperspektiven intensiv diskutiert.

Weitgehende Übereinstimmung hat sich dabei in der Frage des anzustrebenden quantitativen Wachstums in Elmeloh ergeben. Elmeloh soll nicht vorrangig dem Zuzug von Außerhalb geöffnet werden, sondern die bauliche Entwicklung soll im wesentlichen nur der Deckung des Eigenbedarfs der Ortschaft dienen. Man bevorzugt deshalb in Elmeloh zunächst eine Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen in kleineren Schritten gegenüber der Ausweisung eines zusammenhängenden, für einen längeren Zeitraum geplanten Baugebietes.

Die Elmeloher Straße (Kreisstraße 227) hat sich in den zurückliegenden Jahrzehnten mehr und mehr als Entwicklungsachse für die Bebauung im Norden von Elmeloh (Elmeloh I) herauskristallisiert. Dabei wurden ältere Siedlungsansätze, die schon aus der Zeit vor dem II. Weltkrieg herrühren, seit 1945 schrittweise erweitert und entlang der Straße nachverdichtet. Diese aus Sicht der Ortschaft bewährte Entwicklung soll nun im Straßenabschnitt zwischen der Gemeindestraße Zum Domskamp und dem neu angelegten Kreisverkehrsplatz (Einmündung Elmeloher Straße / Trendelbuscher Weg / Almsloher Straße / Steenhafer Berg) in den kommenden Jahren weitergeführt werden.

Beiderseits der Kreisstraße, die hier innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD) verläuft, ist in diesem Abschnitt bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die zwischen den bebauten Grundstücken verbliebenen, unbebauten Grundstücke besitzen allerdings nicht die Qualität von „Baulücken“, weil hier kein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) vorliegt, sondern sie gehören zum „Außenbereich“ im Sinne von § 35 BauGB. Baugesuche mußten deshalb in der Vergangenheit daran scheitern, daß die beantragten Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprachen und die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten ließen.

Durch Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde Ganderkesee nun jedoch für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Mit einer Satzung dieses Typs („Außenbereichssatzung“) kann die Gemeinde also die Genehmigung von Wohnhäusern erleichtern. Gleichwohl bleibt es aber auch nach Inkrafttreten der Satzung dabei, daß Baugenehmigungen vom zuständigen Landkreis Oldenburg nur auf der Grundlage des § 35 BauGB und im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden können. Die Satzung hat also bei weitem nicht das Gewicht eines Bebauungsplanes.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES SATZUNGSGBIETES

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Nr. 1 – Elmeloh umfaßt die überwiegend bebauten Grundstücke beiderseits der Elmeloher Straße im Abschnitt zwischen den Einmündungen der Gemeindestraßen Zum Domskamp und Trendelbuscher Weg. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Satzung, sie ist darüber hinaus in der Übersichtskarte auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung kenntlich gemacht.

3 PLANUNGSVORGABEN

An dieser Stelle sollen die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt werden, die bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung zu berücksichtigen sind.

3.1 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg aus dem Jahre 1996 enthält folgende Aussagen, die für Elmelo bedeutsam sind:

"Es ist mittelfristig von einem weiteren Anstieg der Wohnbevölkerung im Landkreis Oldenburg auszugehen, der erheblich über dem Landesdurchschnitt liegen dürfte. (...) Für die Unterbringung der Wohnbevölkerung und für die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Gemeinden des Landkreises auch künftig im Rahmen der Bauleitplanung besonders gefordert. Neben der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen kommt der Schaffung von gesunden, wohnortnahen Arbeitsplätzen besondere Bedeutung zu, um durch eine Minimierung der Wege die natürlichen Lebensgrundlagen zu schonen und zu einer Verbesserung der Lebensqualität beizutragen." (RROP 1996, beschr. Darst., S. 4)

Aufgrund der Festlegung im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für das Land Niedersachsen gehört die Gemeinde Ganderkesee zum Ordnungsraum Bremen. Die Gemeinden im Ordnungsraum sind so weiterzuentwickeln, daß sie auch künftig ihre Entlastungsfunktionen für das Oberzentrum Bremen als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum erfüllen können. (vgl. RROP 1996, beschr. Darst., 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, um der Zersiedelung und Entwertung der bisher nicht durch Wohn- und Gewerbebau genutzten Landschaft entgegenzuwirken und zwischen den Siedlungen ausreichend Freiräume zu erhalten. Die Entwicklung des Ordnungsraumes ist (...) an Siedlungsachsen ausgerichtet; diese Siedlungsachsen ergeben sich überwiegend aufgrund der vorhandenen Trassen des Schienenpersonennahverkehrs. Für die Siedlungsbereiche, die nicht durch schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr erschlossen sind, ist der straßengebundene öffentliche Personennahverkehr zu sichern und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln." (RROP 1996, beschr. Darst., S. 8)

„Alle Gemeinden des Landkreises Oldenburg erfüllen Entlastungs- und Ergänzungsfunktionen für die benachbarten Ober- und Mittelzentren. Zur Erfüllung dieser Aufgaben sind auch künftig Bauflächen von den Gemeinden in ausreichender Größe zur Verfügung zu stellen. Neben der Schaffung neuer Baugebiete sollten insbesondere alle Möglichkeiten der „Innenentwicklung“ genutzt werden.“ (RROP 1996, beschr. Darst., S. 10)

Elmelo ist nicht als zentraler Ort im RROP dargestellt. Nächstgelegene Grundzentren sind Ganderkesee und Heide, nächstgelegenes Mittelzentrum ist Delmenhorst. (vgl. RROP 1996, zeichner. Darst.)

„In den zentralen Orten mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sollen die Gemeinden auch künftig schwerpunktartig Wohnbauflächen für den Zuzug von außen bereitstellen.“ (RROP 1996, beschr. Darst., S. 14)

Soweit im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorranggebiete für einzelne Zweckbestimmungen dargestellt sind, müssen in diesen Gebieten alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Soweit Vorsorgegebiete dargestellt sind, sind in diesen Gebieten alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß die Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. (vgl. RROP 1996, beschr. Darst., S. 23)

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 1996 ist der Bereich zwischen den Straßen Am Holz, Auf dem Hohenborn und Elmeloher Straße (K 227) großräumig als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Auch die Welseniederung hat diese Darstellung erhalten. (vgl. RROP 1996, zeichner. Darst.)

"Gebiete und Landschaftsbestandteile, die aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung für den Erhalt naturraumtypischer Landschaftsbilder und einer erlebnisreichen Landschaft sowie für die Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes aufweisen, werden als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft festgelegt." (RROP 1996, beschr. Darst., S. 26)

Nahezu das gesamte Gebiet von Elmelo – ausgenommen sind nur die bauleitplanerisch ausgewiesenen und überwiegend auch dementsprechend genutzten Bauflächen an der Elmeloher Straße und am Stadtrand von Delmenhorst – ist als Vorsorgegebiet für Erholung im RROP ausgewiesen. Gleichzeitig sind diese Flächen auch als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft dargestellt. (vgl. RROP 1996, zeichner. Darst.)

"Regional bedeutsame Erholungsgebiete, die sich aufgrund ihrer Struktur und ihres Schutzstatus besonders für alle Formen der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft ohne besondere infrastrukturelle Ausstattung eignen, wurden als Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft festgelegt. Soweit nicht vorhandene Nutzungen oder Beeinträchtigungen entgegenstehen, wurden alle übrigen Flächen innerhalb des Naturparks Wildeshauser Geest sowie weitere geeignete Flächen im Kreisgebiet, die außerhalb des Naturparks liegen, als Vorsorgegebiete für Erholung festgelegt." (RROP 1996, beschr. Darst., S. 134)

"Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen oder der Durchführung landschaftsverändernder Maßnahmen sind für den Naturschutz wertvolle Bereiche zu entwickeln. Naturschutzrechtlich notwendig werdende Kompensationsmaßnahmen sollen beeinträchtigte oder verlorene Werte des Naturhaushalts so weitgehend wie möglich wiederherstellen, die Lebensmöglichkeiten für die Pflanzen- und Tierwelt verbessern und die Vielfalt von Arten und Lebensgemeinschaften erhöhen. Sie sind zu diesem Zweck naturraumbezogen festzulegen. Grundlage für eine konzeptionelle Vorgehensweise bei der Umsetzung sollten der Landschaftsrahmenplan sowie die örtlichen Landschaftspläne sein." (RROP 1996, beschr. Darst., S. 27)

Zusammenfassung (RROP):

Die wesentlichen Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Oldenburg, die für die künftige Entwicklung in Elmelo von Bedeutung sind, zielen auf eine Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten, also in den Grund-, Mittel- und Oberzentren und entlang der Verkehrsachsen des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs. Elmelo wird also nicht als Schwerpunktgebiet der künftigen Siedlungsentwicklung eingestuft. Die angestrebte Beschränkung der baulichen Entwicklung auf den örtlichen Eigenbedarf steht im Einklang mit dieser Zielsetzung.

Demgegenüber werden Elmelo durch Darstellung entsprechender Vorsorgegebiete wichtige Aufgaben im Bereich der Erholung sowie des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft zugewiesen und auch der landwirtschaftlichen Entwicklung kommt in Elmelo eine gehobene Bedeutung zu. Die angestrebte Nutzung bislang unbebaut gebliebener Grundstücke, die zwischen einer bereits vorhandenen, älteren Wohnbebauung liegen, vermeidet eine ausgreifende Inanspruchnahme der im RROP dargestellten Vorsorgegebiete und entspricht insofern ebenfalls den Zielen der Raumordnung. Die Belange der Landwirtschaft, der Erholung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Außenbereichssatzung nicht beeinträchtigt.

3.2 Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg von 1995 sind weite Bereiche von Elmelo beiderseits der Elmeloher Straße als „sonstiges Wirtschaftsgrünland“ und zugleich als „heckenreiches Gebiet“ gekennzeichnet. Diese Bereiche haben – nach dem LRP – als wichtige Bereiche für die „Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft“ zu gelten, in denen eine „charakteristische Kulturlandschaft mit hoher Strukturvielfalt“ anzutreffen ist. Folglich wird im LRP auch die Pflege und Neuanlage landschaftsprägender Elemente wie Wallhecken und Raine vorgeschlagen. (vgl. LRP, Karten 10 und 11 sowie S. 202)

In der Karte 13 des LRP „Geschützte, schutzbedürftige und schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft“ ist ein großer Bereich nördlich der Elmeloher Straße bis nach Hoykenkamp, im Westen begrenzt durch die Straße Auf dem Hohenborn und im Osten etwa durch die Delmenhorster Stadtgrenze als „landschaftsschutzbedürftiger Bereich“ gekennzeichnet. Hier sollte der Erhalt der historisch gewachsenen Landschafts- und Nutzungsstrukturen, der vielfältigen, heckenreichen Kulturlandschaft und ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt angestrebt werden. Dazu wird die Sicherung, Pflege und Entwicklung von Wallhecken, die Sanierung und Neuanlage von Wallhecken in Anlehnung an bestehende Strukturen sowie die Vermeidung von Grünlandumbruch gefordert. (vgl. LRP, Karte 13 und S. 247)

Die Aussagen, die dem Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entnommen werden können, decken sich weitestgehend mit den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes. Auf weitere Ausführungen wird deshalb hier verzichtet.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit wirksamen Fassung sind der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und die nähere Umgebung zumeist als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nur das nordwestlich angrenzende Grundstück einer ehemaligen Bekleidungsfabrik ist als Gewerbliche Baufläche (G) im Flächennutzungsplan dargestellt.

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wurde bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt. In südöstlicher Richtung liegen jedoch in geringer Entfernung die Geltungsbereiche der Innenbereichssatzungen Nr. 9 und Nr. 10 der Gemeinde Ganderkesee.

3.5 Sonstige Planungen und Fachplanungen

Sonstige Planungen oder Fachplanungen, die bei Aufstellung der Außenbereichssatzung zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung durchgeführten, örtlichen Bestandsaufnahmen dargestellt und bewertet. Die daraus folgenden planerischen Konsequenzen und Planinhalte werden dann im anschließenden 5. Kapitel im einzelnen dargelegt und begründet.

4.1 Art und Maß der Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden bislang überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die Einzelwohnhäuser sind zumeist älteren Baujahres, sie wurden jedoch in der Regel laufend modernisiert und bisweilen auch durch Anbauten erweitert. Die Hausgrundstücke erstrecken sich weit in den rückwärtigen Bereich hinein, die Bebauungsdichte ist deshalb – trotz teilweise kleiner seitlicher Grenzabstände zwischen den Häusern – relativ gering. Die Häuser weisen zumeist nicht mehr als höchstens zwei Wohnungen auf, sie haben ein Vollgeschoß und in den meisten Fällen zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoß. In Einzelfällen kann nicht ausgeschlossen werden, daß es sich bei diesem Dachgeschoß im rechtlichen Sinne um das zweite Vollgeschoß handelt.

In Einzelfällen treten gewerbliche Nutzungen in kleinerem Rahmen zu der vorherrschenden Wohnnutzung hinzu. Zu nennen sind hier ein Zahnlabor, ein Versicherungsbüro und ein Vertriebsbüro für elektrische Fußbodenheizungen. Von ihrem Charakter und Umfang her würden diese Gewerbenutzungen sich durchaus auch in ein Wohngebiet einfügen.

Neben den Wohnhäusern gibt es im Geltungsbereich der Satzung einige unbebaute Grundstücke, die an die Elmeloher Straße grenzen und die bislang noch einer – mehr oder minder intensiven – landwirtschaftlichen Nutzung als Dauergrünland unterliegen. Auf dem Betriebsgrundstück der ehemaligen Textilfabrik am Trendelbuscher Weg haben sich verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt, die jedoch durchweg als „mischgebietstypisch“ einzustufen sind, und von denen keine unzulässigen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung an der Elmeloher Straße ausgehen.

4.2 Immissionen

Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Viehhaltung sind im Satzungsgebiet nicht zu erwarten, weil in der näheren Umgebung keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder größeren Stallanlagen vorhanden sind. Geräuschbelästigungen oder sonstige Störungen aus gewerblicher Nutzung sind – wie oben beschrieben – ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Straßenverkehr auf der Elmeloher Straße (K 227) hingegen verursacht erhebliche Immissionen auf den bebauten und den unbebauten Grundstücken unmittelbar neben der Straße. Die Elmeloher Straße ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8.000 Kraftfahrzeugen in beiden Richtungen belastet. Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann es deshalb erforderlich werden, bei Neubauten oder umfassenden Umbaumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorzusehen. Die Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) sollten zudem möglichst auf der straßenabgewandten Seite der Häuser angeordnet werden.

4.3 Natur und Landschaft

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind überwiegend seit längerem bebaut und unterliegen der damit üblicherweise einhergehenden Nutzung und Bewirtschaftung. Bei den Wohnhäusern überwiegt die Nutzung als Ziergarten, zum Teil auch mit Gemüseanbau und stellenweise mit standortfremden Nadelgehölzbeständen. Gleichwohl vermittelt das Satzungsgebiet noch einen vergleichsweise dörflichen Gesamteindruck – wenn auch keine Landwirtschaft mehr vorhanden ist.

Die unbebauten Grundstücke im Satzungsgebiet werden hingegen durchweg landwirtschaftlich als Dauergrünland, also als Wiese oder als Weide für Rinder oder Pferde, genutzt. Diese Grünlandnutzung setzt sich jenseits der Geltungsbereichsgrenzen der Satzung fort. Die Intensität der Bewirtschaftung dieser Grünlandflächen schwankt stark und ist offenkundig abhängig von der jeweils aktuellen Nutzung bzw. vom aktuellen Nutzer. Stellenweise sind die Grundstücksgrenzen noch durch Wallhecken oder Wallheckenreste markiert.

Der überwiegende Teil der Grünlandflächen im Satzungsgebiet ist als Intensivgrünland anzusprechen. Die südlichste, nahe der Gemeindestraße Zum Domskamp liegende Fläche hingegen weist eher den Charakter eines mesophilen Grünlandes auf. Im Norden des Satzungsgebietes, nahe der ehemaligen Bekleidungsfabrik, gibt es eine Grünlandfläche, die offenbar seit längerem nicht mehr bewirtschaftet wird, und auf der sich ein großer Bestand an Binsen entwickelt hat. Diese Fläche unterliegt aufgrund ihres gegenwärtigen Zustandes möglicherweise bereits heute dem Schutze des § 28a oder 28b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG). Der Landkreis Oldenburg als Untere Naturschutzbehörde wird eine endgültige Entscheidung zu dieser Frage jedoch erst nach einer Bestandsaufnahme im Frühjahr 2003 fällen können. Ein eventuell bestehender Schutz nach § 28a/b NNatG würde eine Bebauung dieser Fläche zunächst ausschließen, solange nicht die Untere Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach den einschlägigen Vorschriften des NNatG erteilt hat. Die naturschutzrechtlichen Vorschriften gehen hier dem gemeindlichen Satzungsrecht vor. Gleichwohl hat sich die Gemeinde Ganderkesee entschieden, die betreffende Fläche nicht von vornherein aus dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung auszuklammern, weil die Entscheidung der Unteren Naturschutzbehörde nicht vorweggenommen werden soll.

Die durchweg gegebene, standortangepaßte Grünlandwirtschaft läßt darauf schließen, daß die Böden der bislang unbebauten Grundstücke sich in einem noch weitgehend naturnahen Zustand befinden, weil weder Umbruch noch Drainage stattgefunden haben. Eine künstliche Oberflächenentwässerung des

Satzungsgebietes findet nicht statt, das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser versickert auf den einzelnen Baugrundstücken. Gewässer gibt es im Satzungsgebiet nicht. Die klimatischen Verhältnisse sind überwiegend durch die weiträumige Grünlandnutzung in der Umgebung und die gut strukturierten Baum- und Gehölzbestände bestimmt. Die Luftqualität ist allerdings durch Emissionen aus dem Straßenverkehr beeinträchtigt.

4.4 Verkehrsanbindung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist durch seine Lage unmittelbar an der Kreisstraße 227 für den Kraftfahrzeugverkehr sehr gut erschlossen. Über die K 227 und die von ihr abzweigenden Straßen (Almsloher Straße, Auf dem Hohenborn und Trendelbuscher Weg) sind alle Teile des Gemeindegebietes, die Nachbargemeinde Hude und die Stadt Delmenhorst direkt zu erreichen. Das gilt entsprechend auch für die Autobahnanschlußstelle Ganderkesee-Ost an der Autobahn 28.

Die westliche Grenze der gem. § 4 (1) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD) ist bei Str.-km 3,017. Außerhalb der OD gelten die Bestimmungen des § 24 NStrG.

Auch im öffentlichen Personennahverkehr ist eine recht günstige Anbindung gegeben, denn die örtlichen und überörtlichen Buslinien befahren ebenfalls die Elmeloher Straße (K 227). Eine Bushaltestelle befindet sich auch im Satzungsgebiet, etwa auf halbem Wege zwischen den Einmündungen der Gemeindestraßen Auf dem Hohenborn und Zum Domskamp. Fußgänger und Radfahrer können das Satzungsgebiet auf dem separaten Geh- und Radweg an der Nordseite der K 227 erreichen.

4.5 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die zur Erschließung der bestehenden und der neu hinzukommenden Wohnbebauung notwendige technische Infrastruktur ist in der Elmeloher Straße komplett vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch eine Rohrleitung, an die alle Grundstücke im Satzungsgebiet angeschlossen sind oder direkt angeschlossen werden können. Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Erdgas, Elektrizität und Telekommunikation sind ebenfalls vorhanden. Auch ein Anschluß an die Müllabfuhr des Landkreises Oldenburg besteht seit langem. Eine Regenwasserkanalisation hingegen gibt es nur für die Kreisstraße selbst. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert an Ort und Stelle.

Einkaufsmöglichkeiten allerdings gibt es im Bereich der Außenbereichssatzung nicht mehr, nachdem unlängst das Einzelhandelsgeschäft an der Ecke Zum Domskamp geschlossen wurde. In einiger Entfernung südwestlich an der Elmeloher Straße befinden sich ein Kiosk und ein Schreibwarengeschäft. Die Mehrzahl der täglichen Besorgungen muß jedoch in Ganderkesee, in Schierbrok oder in Delmenhorst erledigt werden. Der Weg dorthin ist mehrere Kilometer weit und ohne Kraftfahrzeug nur für geübte Radfahrer oder Fußgänger zu bewältigen.

Auch Schulen, Kirchen oder Einrichtungen für ältere Menschen gibt es in Elmelo nicht. Solche Einrichtungen befinden sich ebenfalls in Schierbrok, Ganderkesee oder Delmenhorst. Allein der Kinderspielkreis in der alten Elmeloher Schule bietet ein Mindestmaß an öffentlicher Infrastruktur vor Ort.

4.6 Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung oder in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

5 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für eine erleichterte Genehmigung zusätzlicher Wohnhäuser im Satzungsgebiet, die insbesondere auf den bislang unbebauten, an die Elmeloher Straße angrenzenden Grundstücken errichtet werden sollen. An der Qualität des Bereiches als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB soll jedoch nichts geändert werden.

Das Satzungsgebiet umfaßt deshalb alle bebauten Grundstücke beiderseits der Elmeloher Straße und die zwischen diesen Grundstücken liegenden, noch unbebauten Flächen. Insbesondere auf den bislang als Grünland genutzten Grundstücken werden durch die Satzung erstmals Möglichkeiten für eine Bebauung eröffnet.

Die gemäß § 35 Abs. 6 BauGB geforderten Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung liegen vor. So handelt es sich hier ohne Zweifel um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Bauvorhaben im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, die die Neuerrichtung von Wohngebäuden zum Ziel haben, sind bisher nach § 35 Abs. 2 („sonstige Vorhaben“) zu beurteilen. Daran wird sich auch nach Inkrafttreten der Satzung grundsätzlich nichts ändern. Bislang führen solche Vorhaben im Satzungsgebiet jedoch stets zu einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange – und damit zur Versagung der Baugenehmigung – weil sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder weil sie die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Sobald die Außenbereichssatzung in Kraft getreten ist, stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder die Gefahr der Verfestigung einer Splittersiedlung solchen Bauvorhaben nicht mehr entgegen. Der Spielraum der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erweitert sich entsprechend. Gleichwohl werden Baugenehmigungen – wie stets im Außenbereich – nur im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Die Anwendung des § 35 Abs. 4, der sich auf den Umgang mit bestehender Bausubstanz im Außenbereich bezieht, bleibt von der Satzung unberührt. Für die Eigentümer bereits vorhandener Häuser gibt es somit keine Verschlechterung ihrer Rechtsposition.

Soweit die Satzung Grundstücke einbezieht, die bislang unbebaut sind und als Dauergrünland genutzt werden, ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft im Zuge der Umsetzung der Satzung zu rechnen. Insbesondere die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden“ können beeinträchtigt werden. Der tatsächliche Umfang solcher Eingriffe ist jedoch stark von den konkreten Bauvorhaben abhängig und kann zwischen den betroffenen Grundstücken erheblich differieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen nach § 35 BauGB von der zuständigen Behörde stets anzuwenden. Soweit erforderlich kann die Baugenehmigungsbehörde entsprechende Nebenbestimmungen zur Durchführung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) in die Baugenehmigung aufnehmen. Angesichts der relativ großen Grundstücke im Satzungsgebiet und der angestrebten, aufgelockerten Bebauung verbleiben dabei genügend Möglichkeiten für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs – also auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Auch notwendig werdende Maßnahmen des Immissionsschutzes – insbesondere der Einbau schalldämmender Fenster oder die Anordnung von Terrassen und Balkonen auf der Rückseite der Gebäude – können im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen nach § 35 auferlegt werden, soweit es zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich wird.

6 ERGEBNISSE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Beteiligungsverfahren wurde von Bürgern der Gemeinde Ganderkesee die Erweiterung des Geltungsbereiches um ein Grundstück nach Westen sowie um den Lückenschluss nach Osten vorgeschlagen. Eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches wurde jedoch nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nicht vorgenommen. Eine Erweiterung nach Westen ist nicht möglich, da eine Siedlungsausdehnung in den Außenbereich nicht vorgenommen werden kann, da das Ziel der Satzung nur ist, auf wenigen Lücken einer Außenbereichslage die Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 35 BauGB zu erleichtern. Eine Ausdehnung nach Osten würde zu unerwünschten Zerschneidungseffekten des zusammenhängenden Grünlandareals, das Elmelo seine typische Prägung gibt, führen.

7 HINWEISE

Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten im Geltungsbereich der Satzung ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517)

Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

8 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Satzung Nr. 28 – Elmelo öffentlich in der Zeit vom 06.01.2003 bis zum 07.02.2003 ausgelegt.

Ganderkesee, den 03.04.2003

gez. Sprung

.....
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der Satzung Nr. 28 – Elmelo in der Sitzung am 03.04.2003 beschlossen.

Ganderkesee, den 03.04.2003

gez. Sprung

.....
Bürgermeister

Die Übereinstimmung der - vorstehenden und umstehenden - Abschrift - Fotokopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Ganderkesee, den 20.10.03
Gemeinde Ganderkesee
- Der Bürgermeister -
I. A.



Heinrich

