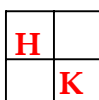


Begründung zur
**4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 95B – Buschhagen -**



Abschrift
Rechtskräftig seit: 10. März 2006



Planungsbüro HEYE & KOUNTCHEV

Carl-Schurz-Str. 53 28209 Bremen
Tel.: 0421/ 243 9771 Fax: 0421/ 243 9759
E-mail: Heye.Koutchev.PB-Bremen@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

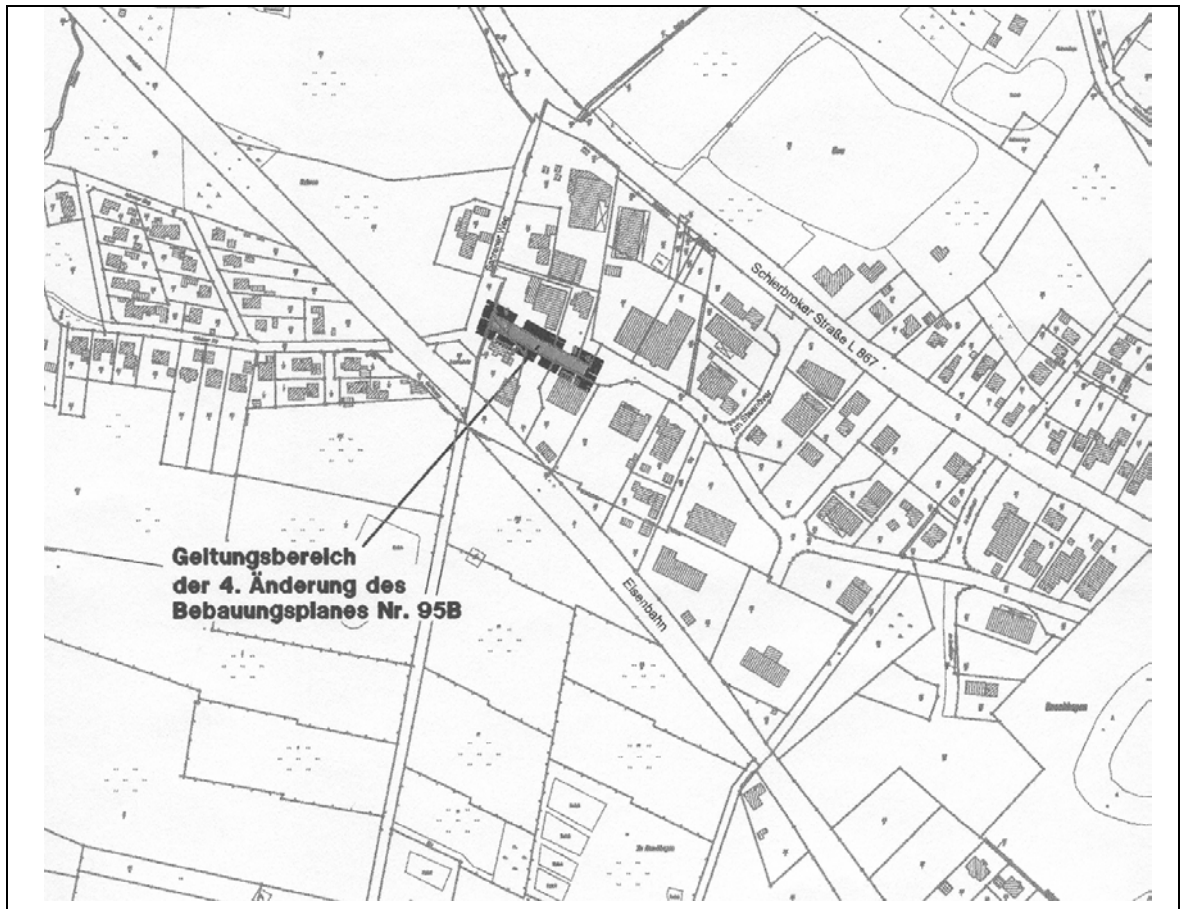
1.	Grundlagen	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Anlass / Zielsetzung der Planung	4
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
1.4	Bestandsaufnahme	6
2.	Planinhalte.....	7
2.1	Festsetzungen	7
2.2	Nachrichtliche Hinweise.....	8
3.	Naturschutz und Landschaftspflege	8
4.	Belange des Immissionsschutzes.....	9
5.	Sonstige Hinweise (Kosten)	9

1. Grundlagen

1.1 Geltungsbereich

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95B – Buschhagen – liegt am westlichen Rand der Ortschaft Hoykenkamp im örtlichen Gewerbegebiet „Buschhagen“, zwischen dem „Sahrener Weg“ und der Wendeanlage der Straße „Am Steenöver“. Er umfasst das Flurstück 164/6 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 167/57 der Flur 7, Gemarkung Schönemoor mit dem an dieser Stelle vorhandenen Geh- und Radweg einschließlich dessen begrünter Seitenstreifen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



Der Planbereich weist eine Größe von rd. 847 m² (= ~ 0,08 ha) auf und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch den südlichen Rand der mit Gewerbe- und Betriebsleitergebäude bebauten Flurstücke 167/63 (Sanitär- und Heizungsfirma) und 167/65 bzw. des als Lagerfläche genutzten Flurstückes 167/66 des benachbarten Baustoffhandels,
- im Südosten durch die Wendeanlage der Straße „Am Steenöver“,
- im Südwesten durch die mit Wohn- und Betriebsgebäuden bebauten Flurstücke 164/7, 167/35, 172/8 und teilweise 172/9 (Maschinenbaufirma / Kunstschmied) sowie
- im Westen durch das Flurstück 164/3¹, das einen Teil der Geh- und Radwegeverbindung zum „Sahrener Weg“ aufnimmt und sonst weitestgehend als Grünstreifen fungiert.

¹ Sämtliche genannten Flurstücke sind der Flur 7, Gemarkung Schönemoor zuzuordnen.

1.2 Anlass / Zielsetzung der Planung

Der zwischen der Straße „Am Steenöver“ und dem „Sahrener Weg“ ansässige Baustoffhandel / Baumarkt hat in den letzten Jahren immer weiter expandiert, sodass mit der flächenmäßigen Betriebserweiterung eine Erhöhung des betrieblichen Verkehrsaufkommens einhergegangen ist. Dies führt dazu, dass täglich etwa 20 Lkw's an- bzw. abfahren.

Aufgrund der von der Wendeanlage der Straße „Am Steenöver“ abgehenden Grundstückszuwegungen zu den angrenzenden Gewerbebetrieben bzw. des vor dem Hallengebäude Am Steenöver Nr. 24 ruhenden Pkw-Verkehrs ist durch z.T. zusätzlich parkende Fahrzeuge innerhalb der Wendeanlage ein ungehinderter An- und Abfahrverkehr des hiesigen Baustoffhandels oft nur mit deutlichen Rangiermanövern möglich. Parkende Lkw's bilden ein weiteres Verkehrshindernis und forcieren so die ohnehin beengte Platzsituation.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Ganderkesee im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung den zwischen „Sahrener Weg“ und der Wendeanlage der Straße „Am Steenöver“ vorhandenen Geh- und Radweg als Straßenanbindung auszuweisen, der eine ungehinderte Abfahrt des Lkw-Verkehrs aus dem Gewerbegebiet ermöglicht.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sowohl die vorhandenen Platzverhältnisse eine entsprechende Erweiterung der Verkehrsfläche zulassen, als auch die Verbesserung der Funktionsfähigkeit des örtlichen Gewerbegebietes im Einklang mit den Belangen der Anlieger und Anwohner bzw. der Fußgänger und Radfahrer steht. Dies begründet sich folgendermaßen:

Bislang konnte die 10 m breite Trasse entsprechend der Festsetzung² und der baulichen Gegebenheiten ausschließlich als Geh- und Radweg genutzt werden. Mit Ausbau dieses Weges als Straßenanbindung und der dargestellten Lkw-Frequenz von 20 Fahrzeugen am Tag (d.h. durchschnittlich maximal 2 in der Stunde) ist eine Nutzung durch den Fußgänger- und Radfahrverkehr nach wie vor sichergestellt. Aufgrund der vorhandenen Platzverhältnisse ist mit gegenseitigen Behinderungen nicht zu rechnen.

Eine Beeinträchtigung der Wohnruhe am Sahrener Weg durch unzulässige Verkehrslärmimmissionen, die aus dieser vermehrten Lkw-Befahrung innerhalb der normalen Tageszeit resultieren, besteht nicht (siehe hierzu Pkt. 4).

Die o.a. Forcierung der Funktionsfähigkeit des örtlichen Gewerbegebietes begründet sich auch daraus, dass die in den 80er Jahren initiierte Ansiedlung des Gewerbegebietes „Buschhagen“ in einem Teil der Ortschaft Hoykenkamp vorgenommen wurde, der durch eine vom Siedlungsgebiet abgesetzte Lage sowie die Erschließung / Begrenzung überörtlicher Verkehrsstrassen - L 867 im Nordosten und die Eisenbahntrasse Bremen – Oldenburg im Südwesten – gekennzeichnet ist. Die zum Teil ungenügende Verkehrsanbindung hat bereits in den vergangenen Jahren zu einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95B – Buschhagen – geführt (1. Änderung), da die damals nur an einer Stelle zur Schierbroker Straße (L 867) vorgesehene Straßenanbindung nicht realisiert werden konnte.

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung zielt somit auf eine weitere Verbesserung der Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes „Buschhagen“ unter Wahrung der örtlichen Standortbedingungen – Erhalt des vorhandenen Laubbaumbestandes, der den „Sahrener Weg“ säumenden Wallhecken und unter Berücksichtigung der am „Sahrener Weg“ befindlichen Wohngebäude - ab.

Die notwendige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95B – Buschhagen – wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Erweiterung der vorhandenen Verkehrsanbindung – bisher beschränkt auf einen Geh- und Radweg – die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die planerische Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 95B bleibt

² Hier ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 95B – Buschhagen – angesprochen.

unangetastet. Die Nutzungserweiterung der bestehenden Verkehrsanbindung trägt vielmehr der Zielsetzung der Planung zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des örtlichen Gewerbegebietes Rechnung. Die Belange der Fußgänger und Radfahrer bzw. der Anlieger und Anwohner werden im Rahmen der vorliegenden Planung hinreichend berücksichtigt (siehe hierzu Pkt. 2.1 und 4).

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Da bei der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95B – Buschhagen – die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, wird an dieser Stelle auf die Einordnung der Planung in die Vorgaben der regionalen Raumordnung bzw. der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) verzichtet. Änderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 95B – Buschhagen – bestehen somit nicht.

Bebauungspläne

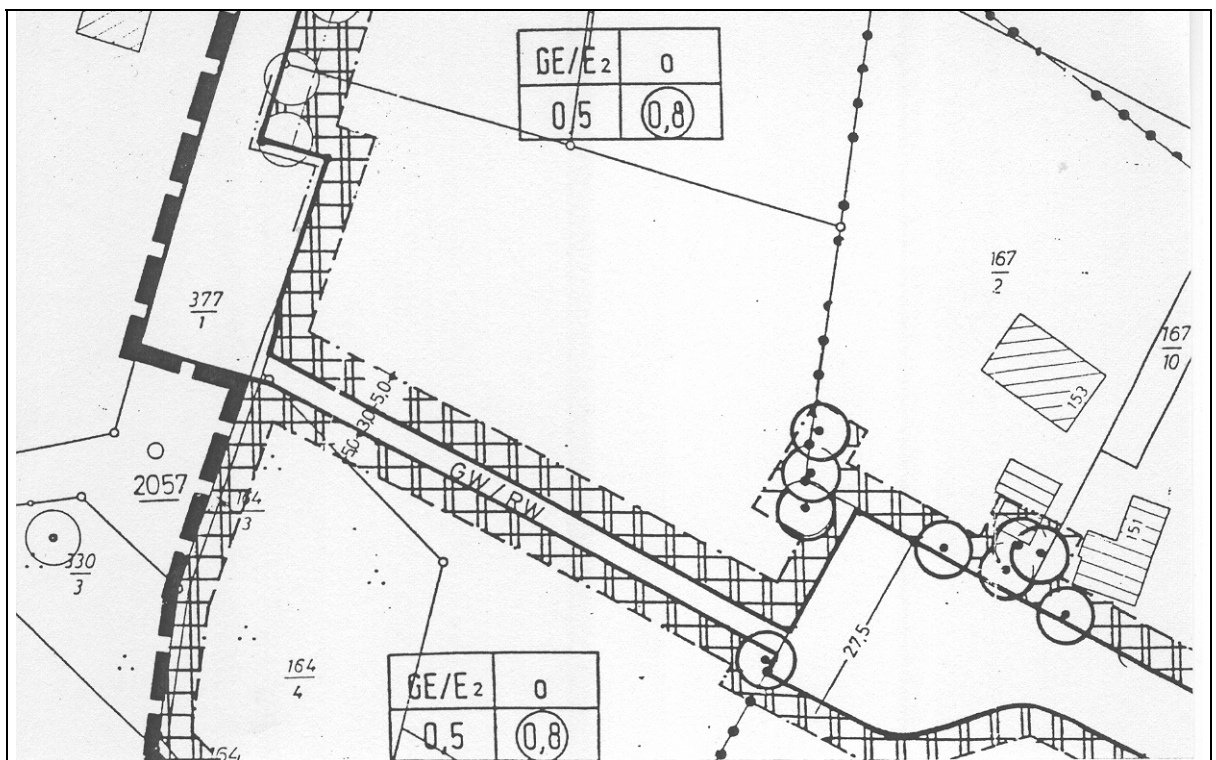
**BP
 Nr. 95B
 – Busch-
 hagen -**

Der vom Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 29.09.1982 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 95B – Buschhagen - ist am 21.12.1982 durch den Landkreis Oldenburg genehmigt worden. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems am 14.01.1983 wurde der Bebauungsplan am 15.01.1983 rechtsverbindlich.

Er weist den gegenständigen Änderungsbereich als 3 m breiten Geh- und Radweg bzw. als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E₂) mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 aus. Es gilt die offene Bauweise.

Das vorliegende Änderungsgebiet umfasst dabei ausschließlich die im Bebauungsplan Nr. 95B festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksbereiche der beidseitig des Geh- und Radweges angeordneten Eingeschränkten Gewerbegebiete (siehe hierzu den nachfolgenden Bildausschnitt). Im südöstlichen Eckbereich ist die Erhaltung eines Laubbaumes festgesetzt.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 95B – Buschhagen – sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



Für den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 95B – Buschhagen - sind zwischenzeitlich 3 Änderungen durchgeführt worden.

**BP Nr.
95B, 1.
Ändg.**

Die 1. Änderung betrifft einen Bereich zwischen Planstraße C (Straße „Am Steenöver“) und L 867. Aufgrund fehlender Realisierungsmöglichkeit der ursprünglich vorgesehenen Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 95B an die Schierbroker Straße (Planstraße A) wurde etwa 200 m westlich mit der Planstraße E eine sogenannte Ersatzzuwegung festgesetzt – Anbindung der Straße „Am Steenöver“ an die L 867.

**2.
Ände-
rung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95B umfasst einen Bereich zwischen der Straße „Am Steenöver“ und der Eisenbahntrasse. Zielsetzung dieser Planänderung war die Herausnahme eines Großteiles der Planstraße D, um eine größere, überbaubare Grundstücksfläche für einen ansiedlungswilligen Gewerbebetrieb zu erhalten.

**3.
Ände-
rung**

Die 3. Änderung beinhaltet den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 95B. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens sind die bis dahin zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, - als unzulässig festgesetzt. Damit sollte der Zielsetzung nach vornehmlich gewerblichen Nutzungen im örtlichen Gewerbegebiet signifikant Rechnung getragen werden.

1.4 Bestandsaufnahme

Der vorliegende Änderungsbereich umfasst den zwischen der Wendeanlage der Straße „Am Steenöver“ und dem „Sahrener Weg“ verlaufenden Geh- und Radweg einschließlich seiner begrünten Randstreifen. Entsprechend der Grundstückszuwegung zum Gewerbebetrieb Am Steenöver Nr. 15, dessen Zufahrt an der westlichen Gebäudeseite verläuft, beschränkt sich die Anlage des Geh- und Radweges auf den westlichen Teil des Änderungsgebietes. Damit besteht der festgesetzte Geh- und Radweg ausschließlich zwischen der östlichen Grenze des Flurstückes 172/8 und dem „Sahrener Weg“, markiert durch die jeweils an den Enden aufgereihten Poller. Der östliche Teil der Wegparzelle, d.h. zwischen der vorgenannten Flurstücksgrenze und der Wendeanlage der Straße „Am Steenöver“ fungiert als Stichstraße, deren begrünte Seitenstreifen vornehmlich den ruhenden Verkehr der angrenzenden Gewerbebetriebe aufnehmen.

Entgegen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 95B – Buschhagen – stellt sich der gesamte Änderungsbereich als öffentliche Wegparzelle dar, sodass zu der im Bebauungsplan festgesetzten 3 m breiten Wegfläche jeweils beidseitig noch etwa 3,5 m breite Streifen hinzuzurechnen sind. Vornehmlich handelt es sich dabei um artenarme Rasenflächen ohne jegliche Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher).

Eine gewisse Eingrünung ermöglichen die randlich der angrenzenden Grundstücke vorhandenen Laub- bzw. Nadelgehölze. Hierbei handelt es sich jedoch vorwiegend um jüngere Gehölze. Zudem ist die am südlichen Plangebietsrand verlaufende Baumreihe aufgrund ihrer Artenzusammensetzung (Fichten) weder standortheimisch noch naturschutzfachlich wertvoll.

Insgesamt weist der Änderungsbereich ein eher tristes Erscheinungsbild auf, das erst durch die westlich angrenzenden Gehölzstrukturen eine gewisse Aufwertung erfährt.

Bei diesen am westlichen Ende des Geh- / Radweges im Bereich des Sahrener Weges stehenden Gehölzen handelt es sich um Baumgruppen aus Eichen. Außerdem verläuft entlang der östlichen Grenze des Sahrener Weges eine aus Eichen und Birken bestehende Wallhecke, an deren Baumstämmen z.T. Efeu emporrankt. Entsprechend ihrer standortheimischen Artenzusammensetzung und landschaftsprägenden Wirkung markieren diese Heckenstrukturen den westlichen Rand des Gewerbegebietes und bilden damit einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsgebiet und angrenzendem offenen Landschaftsraum.

Beidseitig des Änderungsgebietes (Wegeparzelle) sind Gewerbebetriebe (Baustoffhandel, Sanitär- und Heizungsfirma, Maschinenbaubetrieb, Kunstschmied) und Wohngebäude angesiedelt, die zum überwiegenden Teil Betriebsleiterwohnungen beherbergen. Vornehmlich handelt es sich dabei um Hallengebäude bzw. typische Einfamilienhäuser mit I bis II Vollgeschossen. Im Nahbereich der Wendeanlage der Straße „Am Steenöver“ sind außerdem ein Getränkemarkt einschließlich Bierverlag und Feinkost, eine Firma für Werbung sowie ein Stahl- und Maschinenbauunternehmen ansässig.

Zwischen der Straßenfläche und dem Hallengebäude Am Steenöver Nr. 24 (Baustoffhandel) sind zahlreiche betriebseigene Stellplätze angeordnet, deren Zuwegung direkt von der Straße aus erfolgt. Damit ist in diesem Bereich ein öffentliches Parken ausgeschlossen. Das Betriebsgelände des Baustoffhandels reicht von der Straße „Am Steenöver“ bis zum Einmündungsbereich des „Sahrener Weges“ in die L 867 (Schierbroker Straße). An dieser Stelle ist der betriebseigene Baumarkt angesiedelt, dessen Zuwegung über den „Sahrener Weg“ erfolgt.

Über die Hallengebäude Am Steenöver 15 und 24 verläuft eine 380 kV-Stromleitung, deren bauliche Dimension eine weithin sichtbare Zäsur im Siedlungsgebiet bildet und deren elektromagnetische Spannung im Freibereich deutlich wahrnehmbar ist.

Insgesamt bildet das Gewerbegebiet Buschhagen ein eigenständiges Siedlungsgebiet innerhalb der Ortschaft Hoykenkamp, dessen gebietsinterne Straßen und Wege eine Vernetzung mit den angrenzenden Siedlungsbereichen Sahren und Steenöver ermöglichen.

2. Planinhalte

2.1 Festsetzungen

Bish. Festsetg. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 95B – Buschhagen – setzt im Bereich des Änderungsgebietes etwa mittig einen 3 m breiten Geh- und Radweg als öffentliche Verkehrsfläche fest. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind Teilbereiche der angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiete und als nicht überbaubare Grundstücksfläche deklariert.

Änderungen Zur Gewährleistung einer Straßenanbindung zwischen „Sahrener Weg“ und „Am Steenöver“ wird der gesamte Änderungsbereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zielsetzung ist im Wesentlichen, eine zusätzliche Ausfahrt für den Verkehr aus dem Gewerbegebiet herzustellen. Die Platzverhältnisse (ca. 10 m) lassen eine ungehinderte Nutzung der Fläche sowohl vom Lkw-Verkehr als auch vom Fußgänger- und Radfahrverkehr zu. Mit gegenseitigen Behinderungen ist daher nicht zu rechnen.

Die im Planbereich vorhandenen Leitungen sind in Abstimmung auf die Hinweise der EWE AG in der Planzeichnung als unterirdische Versorgungsleitungen – Erdgasleitung 50 St PN4 und 150 kV-Stromleitung – ausgewiesen.

Die genaue Lage dieser Leitungen ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der EWE AG.

Gemäß des nachrichtlichen Hinweises Nr. 3 dürfen im Bereich der Leitungs- / Kabeltrassen (siehe Planzeichnung) keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) ist zu beachten. Die Erdgasleitung und Kabeltrasse dürfen hier auf gar keinen Fall mit Asphalt überbaut werden.

2.2 Nachrichtliche Hinweise

Belange des Denkmalschutzes

Bodendenkmale sind im Änderungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde angeschnitten werden (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gilt die Meldepflicht und die unverzügliche Anzeige an das Institut für Denkmalpflege, Außenstelle Weser-Ems, Oldenburg (siehe hierzu den nachrichtlichen Hinweis Nr. 1).

Altablagerungen

Innerhalb des Änderungsgebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen weder registriert noch gemeldet. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so wird im Rahmen des nachrichtlichen Hinweises Nr. 2 darauf hingewiesen, dass unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen ist.

Versorgungsleitungen der EWE AG

Entsprechend der in der Verkehrsfläche vorhandenen Erdgas- und Stromleitung ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 3 Bestandteil der Bebauungsplanänderung (siehe hierzu Pkt. 2.1, letzter Absatz).

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Außerdem ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des bestehenden Baurechts – rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 95B – Buschhagen -, der im gegenständigen Änderungsgebiet die Festsetzung einer Verkehrsfläche (Geh- und Radweg) bzw. von Eingeschränkten Gewerbegebieten vorsieht, § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB anzuwenden ist. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Dennoch soll im nachfolgenden kurz auf die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Natur und Landschaft eingegangen werden.

Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Gemäß der in der Bestandsaufnahme dargelegten Situation beinhaltet das Änderungsgebiet einen etwa 3 m breiten vollständig versiegelten Geh- und Radweg und angrenzende, etwa 3,5 m breite begrünte Seitenstreifen. Hierbei handelt es sich um artenarme Rasenflächen, die zum Teil als Parkstreifen genutzt werden. Gehölze (Bäume, Sträucher) sind innerhalb des Änderungsgebietes nicht anzutreffen.

Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Rahmen der vorliegenden Planung entspricht der bestehenden Situation und führt zu keinem nicht bereits gegenwärtig zulässigen Eingriff.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind die am Sahrener Weg vorhandenen Laubbäume zu schützen und entsprechend zu erhalten. Die Anlage des Kurvenbereiches ist gemäß der Radien für Lkw in der Planzeichnung ausgewiesen, sodass ein Abstand von mindestens 2 m zu dem direkt benachbarten Baum (Eiche) besteht.

4. Belange des Immissionsschutzes

Entsprechend der Zielsetzung dieser Planung zur Herstellung einer Straßenanbindung zwischen dem „Sahrener Weg“ und der Straße „Am Steenöver“ ist nach Umsetzung der Planung auf dem „Sahrener Weg“ mit etwa 20 Lkw-Bewegungen täglich zu rechnen. Diese finden in der normalen Tageszeit statt. Somit sind innerhalb der kritischen Ruhezeiten zwischen 20.00 Uhr (22.00 Uhr) und 6.00 Uhr bzw. am Wochenende und an Feiertagen keine Lkw-Fahrten vorgesehen. Aufgrund der geringen Zahl an Lkw-Fahrten und der ausschließlich außerhalb der Ruhezeiten stattfindenden Fahrzeugbewegungen ist im „Sahrener Weg“ nicht mit durch den Lkw-Verkehr induzierten unzulässigen Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die am „Sahrener Weg“ ansässigen Wohngebäude im Eingeschränkten Gewerbegebiet bzw. im Außenbereich (Sahrener Weg Nr. 37) liegen, die hinsichtlich ihrer Immissionssituation als Mischgebiete einzustufen sind.

Entsprechend dieser Gebietsqualität sind die geplanten Lkw-Fahrten des Baustoffhandels (s.o.) als gebietsverträglich einzustufen.

5. Sonstige Hinweise (Kosten)

Bei der Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Im Auftrag der Gemeinde Ganderkesee gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 15.02.2006

gez. C. Kountchev

Planungsbüro HEYE & KOUNTCHEV

Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Dipl.-Ing. Carolin Kountchev

Carl-Schurz-Str. 53 28209 Bremen

Tel.: 0421/243 97 71 Fax: 0421/ 243 97 59

E-mail: Heye.Kountchev.PB-Bremen@t-online.de

Ganderkesee, den 01.03.2006

gez. Sprung

Bürgermeister