

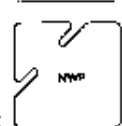
Gemeinde Ganderkesee

**Satzung Nr. 24 im Ortsteil Bookholzberg - Nutzhorner Straße
über die Festlegung der Grenzen eines Teils eines im Zusammenhang
bebauten Ortsteiles**

BEGRÜNDUNG

STAND OKTOBER 1999

NWP	• Planungsgesellschaft mbH	• Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
	Industriestraße 3	• 28121 Oldenburg
	Postfach 3567	• 28028 Oldenburg
	Telefon 0441/97 174 0	• Telefax 0441/97 174 73



INHALTSVERZEICHNIS

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	2
2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	2
3. BESTANDSAUFNAHME.....	3
4. ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE.....	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft.....	4
4.2 Belange der Erschließung	5
4.3 Oberflächenentwässerung	6
5. INHALT DER SATZUNG.....	6
5.1 Abgrenzung	6
5.2 Festsetzungen gemäß BauGB.....	6

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel ist die Schaffung von Baumöglichkeiten im Rahmen einer Verdichtung bzw. Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen.

In einem Großteil des Satzungsgebietes ist gemäß § 34 BauGB bereits Baurecht vorhanden, die übrigen Bereiche sollen zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit einbezogen werden. Künftige Neubauten müssen sich im Sinne des § 34 BauGB in die Umgebung einfügen, dieses gilt u.a. für die Baukörper, die Nutzung und das Bauvolumen.

Die Gemeinde kann durch Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles deklaratorisch festlegen. In die im Zusammenhang bebauten Ortsteile können gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen mit einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

An der Nutzhorner Straße und am Vollersweg sind überwiegend sehr große Grundstücke vorhanden. Da nicht mehr alle Nutzgärten benötigt werden, besteht die Möglichkeit einer Verdichtung im rückwärtigen Bereich. Weiterhin sind zwei Baulücken an der Hutfilterstraße und eine Baulücke an der Nutzhorner Straße vorhanden.

Im Sinne einer Arrondierung der vorhandenen Bebauung sollen die Hintergrundstücke in die Satzung zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit einbezogen werden. Die Voraussetzung einer Prägung des angrenzenden Bereichs durch eine bauliche Nutzung ist gegeben. Insgesamt lassen sich hier ca. 14 Bauplätze realisieren.

2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg 1996 wird Bookholzberg als Grundzentrum im ländlichen Raum eingestuft. Dem Standort sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie die besondere „Entwicklungsaufgabe Erholung“ zugeordnet.

Desweiteren stellt das RROP die überregionalen Verkehrsverbindungen (City-Bahn mit Bahnhof und Landesstraße) dar. Die Landesstraße ist gleichzeitig nördliche Grenze zum Naturpark „Wildeshauser Geest“.

Für das Satzungsgebiet selbst werden keine Aussagen im RROP getroffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit geltenden Fassung sind die unmittelbar an der Nutzhorner Straße gelegenen Flächen des Geltungsbereiches der Satzung Nr. 24 als gemischte Baufläche dargestellt. Die übrigen Flächen im Satzungsgebiet sind als Wohnbaufläche dargestellt.

3. BESTANDSAUFNAHME

Siedlungs- und Erschließungsstruktur

Der Ortsteil Bookholzberg befindet sich nördlich von Ganderkesee.

Das Untersuchungsgebiet liegt nördlich der Bahnlinie Oldenburg/Bremen an der Nutzhorner Straße (L 867), die die südliche Grenze des Satzungsgebietes bestimmt. Die L 867 führt im Westen auf die B 212. Hierdurch ist eine überregionale Anbindung durch Anschluß an die Bundesautobahn A 28 gesichert.

Das Satzungsgebiet befindet sich zwischen der Hutfilterstraße, dem Völlersweg, der Nutzhorner Straße und der Harmerhausener Straße.

Die Siedlungsstruktur wird im Bereich der Nutzhorner Straße und dem Völlersweg durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung (eingeschossige Gebäude mit einem Satteldach) bestimmt. Im nordwestlichen Anschluß, mit Anbindung an die Hutfilterstraße, sind verdichtete Bauformen (zweigeschossige Reihenhausbebauung) vorhanden. Die Reihenhäuser werden durch eine Stichstraße erschlossen. Die übrigen Grundstücke sind verkehrlich an die Nutzhorner Straße und den Völlersweg angebunden, wobei auch ein Grundstück in zweiter Reihe erschlossen wird.

Realnutzung

Die Grundstücke im Satzungsgebiet werden zum Wohnen genutzt. Die Grundstücke an der Nutzhorner Straße und dem Völlersweg haben zum Teil sehr große Gartenflächen, die als Zier- und Nutzgärten genutzt werden.

Nutzung im Umfeld

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch die öffentlichen Versorgungsträger gesichert.

4. ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind ergänzend die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Insofern ist für die einzelnen Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen wurden, die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Auswirkungen der Planung

Mit der möglichen Bebauung und der Veränderung von Grundflächen sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden.

Die Gesamtgröße der einbezogenen Außenbereichsflächen beträgt ca. 9.700 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße bei den künftigen Hintergrundstücken beträgt ca. 700 m². Für die künftigen Baugrundstücke wird aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen in den angrenzenden Baugebieten eine Versiegelungsrate von ca. 25 % angenommen. Es entsteht somit eine mögliche Versiegelung von ca. 2.425 m².

Naturhaushalt

Der Planungsraum stellt sich als Scherrasen und Hausgarten dar.

Beeinträchtigungen des Bodens und der Vegetationsstrukturen erfolgen insbesondere durch den möglichen zusätzlichen Flächenverbrauch infolge der Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung dieser Flächen.

Durch die neu entstehenden Bauflächen wird die Fläche durch Gebäude und Stellplatzflächen überformt.

Es entstehen neben den versiegelten Flächen auch Gärten. Gehölzstrukturen werden voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Die Veränderung der Flächen gegenüber der bisherigen Nutzung ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Landschaftsbild

Da die Straßenzüge durch die vorhandene Bebauung bereits überformt sind und lediglich bestehende Siedlungslücken geschlossen bzw. bestehende Siedlungen ergänzt werden, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering zu betrachten.

Eingriffs-Kompensationsbilanz

Um Anhaltspunkte dafür zu erlangen, wieweit mit den o.g. Maßnahmen den Vorgaben der Eingriffsregelung nachgekommen wird, wird der Zustand vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff überschlägig gegenübergestellt. Zur Beurteilung des Bestandes und der Planung werden die Biotoptypen nach einem fünfstufigem Bewertungssystem von hoch wertvoll (WS 5) bis geringwertig (WS 1) bzw. wertlos (WS 0) bewertet.

Zustand vorher	Größe	angestrebter Zustand	Bilanz
Scherrasen, Garten	ca. 9.700 m ²	Gärten, private Fläche auf ca. 7.275 m ²	kein Eingriff
		Wohnbebauung, Versiegelung auf etwa 2.425 m ²	Eingriff (Wertverlust um eine Wertstufe, Abwertung von 1 auf 0)
			Defizit = 2.425 Werteinheiten
		Anlage einer Laubgehölzschnitt- hecke auf ca. 1000 m ² (ca. 330 m Länge, 3 m breit)	Aufwertung um 1,5 WS, d.h. Kompensationswert: 1500 WE
			Kompensationsdefizit: 925 WE

Zusammenfassung/Abwägungsentscheidung

In dem Satzungsgebiet handelt es sich um überwiegend gering bedeutende Strukturen. Die Gesamtfläche ist durch die umgebenden Siedlungsstrukturen schon einer deutlichen Vorbelastung unterlegen.

Der Eingriff kann durch die Anlage von siedlungsrandbildenden Anpflanzungen auf den rückwärtigen Grundstücken der Nutzhorner Straße zu ca. 60 % kompensiert werden. Auf den rückwärtigen Grundstücken des Vollersweges sind Festsetzungen eines Anpflanzungsgebotes zur Bildung eines Siedlungsrandes aufgrund der verbleibenden Grundstückstiefen nicht mehr möglich, so dass im Geltungsbereich der Satzung für weitere Kompensationsmaßnahmen keine Möglichkeiten mehr gesehen werden.

Im Satzungsgebiet ist aufgrund der verbleibenden Gartenflächen und der Siedlungsrandausbildung durch Hecken der zusätzliche Bedarf an Kompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt jedoch relativ gering. Es verbleibt im Vergleich von Bestand und Planung eine negative Wertpunktdifferenz von ca. 900 Punkten. Je nach Aufwertungspotential ergibt sich ein Ersatzflächenbedarf von ca. 450 m².

Im Interesse einer kurzfristigen Realisierung von Bauplätzen zur Befriedigung der zur Zeit bestehenden Nachfrage sowie der geringen Größe der erforderlichen Ersatzfläche räumt die Gemeinde Ganderkesee den städtebaulichen Belangen Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein und verzichtet auf die vollständige Kompensation des Eingriffs.

4.2 Belange der Erschließung

Die künftigen Baugrundstücke müssen überwiegend an die Nutzhorner Straße angebunden werden. Die Hintergrundstückerschließung von der Nutzhorner Straße erfolgt auf privatrechtlichem Wege. Es wird aus Gründen der Kosten- und Platzensparnis die gemeinsame Erschließung für zwei Grundstückseinheiten empfohlen.

In den Einmündungsbereichen der Harmenhausener Straße und des Vollersweges in die Landesstraße L 867 sind jeweils Sichtfelder von baulichen Anlagen freizuhalten.



4.3 Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung wird eine Versickerung angestrebt. Da die Bodenverhältnisse nach den vorliegenden Unterlagen nur bedingt geeignet sind, wurden Sondierbohrungen in dem Satzungsgebiet durchgeführt.

Das Ergebnis dieser Bohrungen bestätigte die in einem Teilbereich (der Flurstücke 298/13, 299/1 und 296/24) nur bedingt geeigneten Bodenverhältnisse. Um hier eine Versickerung zu ermöglichen, sind mindestens 4 m tiefe Entwässerungsschächte auf den Grundstücken erforderlich. Die Schächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ zu bemessen. Die Versickerung soll über die Schachtseitenwände und einer Ummantelung mit gut durchlässigem Sand, die eine Verbindung zu den unteren versickerungsfähigen Sanden besitzt, erfolgen.

5. INHALT DER SATZUNG

5.1 Abgrenzung

Die Satzung umfaßt folgende Bereiche:

- bebaute Bereiche als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB (deklaratorisch)
- einzelne Außenbereichsflächen zur Abrundung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB (konstitutiv)

Die Abgrenzungsbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5.2 Festsetzungen gemäß BauGB

Gemäß § 34 (4) Satz 5 BauGB muß die Satzung nach Satz 1 Nr. 3 mit einer geordneten stadtbaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. Es wird daher für den Abrundungsbereich gemäß § 9 (1) BauGB folgende Festsetzung getroffen:

- › Zur Bildung eines Siedlungsrandes und als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in 3,0 m Breite festgesetzt.

Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Im übrigen wird auf folgendes hingewiesen: Die einzelnen Außenbereichsflächen werden durch die Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB miteinbezogen. Für künftige Bauvorhaben ist folglich diese Rechtsgrundlage maßgeblich. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Tel.: 0441 97174-0
Fax: 0441 97174-73

Oldenburg, oen

(Dipl. Ing. Werner Steimer)

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus Planzeichnung sowie textlichen Festsetzungen und die Begründung haben vom 16.08.1999 bis einschließlich 15.09.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 28.10.99

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die Satzung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.10.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 28.10.99

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Beschluß der Satzung Nr. 24, Bockholzberg über die Festlegung von Grenzen eines Teils eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Nutzhorner Straße) ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.10.99 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 28.10.99

(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht gemacht worden.

Ganderkesee, den

(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Satzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

(Gemeindedirektor)