

# B E G R Ü N D U N G

## zum Bebauungsplan Nr. 76 - Steinkimmen

### 1. GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. Teil I, S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. Teil I, S. 1237) aufgestellt.

Das innerhalb seines Geltungsbereiches gelegene Gebiet ist im Entwicklungsplan für das Erholungsgebiet Delmenhorster Geest (Nds. MBl. 1972 S. 1631) als Zone II ausgewiesen. In diesem Bereich überwiegt die Erholungsnutzung. Andere Nutzungsansprüche sind nicht ausgeschlossen, wenn der Erholungswert und die Freizeiteinrichtung durch sie nicht aufgehoben oder beeinträchtigt werden.

Bereits vor Beginn der Verlegung und des Ausbaus der Bundesstraße 75 zur Autobahn hat die Landschaftsarchitektin Frau Dipl.-Ing. Sibylle Jörn, die den Entwicklungsplan für das Erholungsgebiet Delmenhorster Geest erarbeitet hat, zusammen mit der Gemeinde Ganderkesee eine Detailplanung für das Gelände südlich des Alten Postweges in Steinkimmen entwickelt, weil der Eigentümer einer größeren Fläche im Bereich des jetzigen Bebauungsplanes die Genehmigung zur Sandentnahme für den Neubau der BAB beantragt hatte. Es war bekannt, daß durch diese Maßnahme ein Baggersee entstehen würde. Um diesen sinnvoll in das Erholungsgebiet Delmenhorster Geest einzubeziehen, ist die oben beschriebene Detailplanung vorgenommen worden.

Es besteht eine erhebliche Nachfrage nach Campingplätzen im Gebiet der Gemeinde Ganderkesee und auf diesem Gelände ist auch schon eine beachtliche Anzahl von Wohnwagen aufgestellt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BBauG vor Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplanes ist daher dringend erforderlich, weil nämlich nur dadurch eine ordnungsgemäße Unterbringung der Camper, die Herstellung der notwendigen sanitären Einrichtungen, die schadlose Abwasserbeseitigung, die straßenbauliche Erschließung und die übrigen für einen Campingplatz notwendigen Maßnahmen sichergestellt werden können.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee am 31.12.1974 seine Gültigkeit Kraft Gesetzes verloren hat, kann der Bebauungsplan nicht aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Am 21. Dezember 1972 hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee beschlossen, für das gesamte Gemeindegebiet einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen. Es schlossen sich sehr ausführliche und umfangreiche Planungsarbeiten, Beratungen in den zuständigen Ausschüssen des Gemeinderats und Verhandlungen mit den Trägern öffentlicher Belange an. Nach diesem langwierigen und sehr sorgfältig durchgeführten Verfahren beschloß der Gemeinderat am 14. Juni 1977 die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs und des Erläuterungsberichts. Während der öffentlichen Auslegung ist eine große Anzahl von zum Teil sehr erheblichen Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Die Prüfung durch den Gemeinderat hat ergeben, daß eine Reihe von Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen ist. Die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs und des Erläuterungsberichts hat dazu geführt, daß der Rat am 26. Oktober 1977 beschlossen hat, den geänderten Entwurf und den geänderten Erläuterungsbericht erneut öffentlich auszulegen. Nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist mit seinem Wirksamwerden etwa im Juni 1978 zu rechnen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt die Gemeinde Ganderkesee auch der ihr im regionalen Raumordnungsprogramm für den Nieders. Verwaltungsbezirk Oldenburg übertragenen Aufgabe "Erholung" Rechnung. Diese Funktion bedeutet nämlich, daß die Gemeinde Anlagen und Einrichtungen für die Erholung zu sichern und zu entwickeln hat.

## 2. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BBauG unter Zugrundelegung des im § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Lage und Art der sonstigen Nutzungen (z.B. Campingplatz, Spielplatz, Baggersee, Parkplatz) werden so festgesetzt, daß ein möglichst großer Erholungswert erreicht wird.

Um das gesamte Gelände herum ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um einen nicht störenden Übergang von der Erholungsanlage in die Landschaft zu erreichen.

Die Aufteilung des Campingplatzes in einzelne Stellplätze sowie eine Möglichkeit der Stellung der geplanten baulichen Anlagen sind dem Bebauungsentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen.

## 3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da dem Träger der Maßnahme das gesamte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene Gelände zur Verfügung steht.

#### 4. ERSCHLIESSUNG

Die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßen, -Wege und Parkplätze sowie die Anlegung der Liegewiesen, Spielwiesen und des Bolzplatzes werden durch Erschließungsvertrag auf die Falkenstein GmbH übertragen. Daher entstehen der Gemeinde durch die Erschließung keine Kosten.

#### 5. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß des Gebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Hierdurch entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten.

#### 6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine von der Falkenstein GmbH zu errichtende vollbiologische Kläranlage mit anschließender Untergrundverrieselung oder einer gleichwertigen Nachbehandlung der Abwässer (z.B. dritte Reinigungsstufe), der alle auf dem Gelände anfallenden Abwässer einschließlich der Wasch- und Spülwässer zugeführt werden. Die regelmäßige fachliche Betreuung der Kläranlage obliegt der Falkenstein GmbH.

7. Um die Zugangsmöglichkeit zu der Erholungsanlage für die Allgemeinheit und die Vermietbarkeit der geplanten Ferienhäuschen zu gewährleisten, wird zwischen der Falkenstein GmbH einerseits sowie der Gemeinde Ganderkesee und dem Landkreis Oldenburg andererseits ein Vertrag abgeschlossen.

Ganderkesee, den 25.11.1977

*H. Lunk*  
- Bürgermeister -

*H. Lunk*  
- Gemeindedirektor -