

## B E G R Ü N D U N G

zur Neufassung des Bebauungsplans Nr. 30 - Rethorn

---

### 1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund des § 1 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.79 (BGBl. I, S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15.9.1970 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Bereich dieses Bebauungsplans die Umwidmung der gewerblichen Baufläche (Gärtnerereigelände am Ziegelweg) in eine Wohnbaufläche.

Das im ursprünglichen Flächennutzungsplan enthaltene Sondergebiet "Hotel, Restaurant" wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in ein Sondergebiet "Praxen für den Gesundheitsdienst" verändert. Im Rahmen des sich anschließenden Aufstellungsverfahrens für die Neufassung des Bebauungsplans Nr. 30 - Rethorn wurden gegen die Festsetzung der "Praxen für den Gesundheitsdienst" wegen der veränderten Vorgaben (es bestand weder aus der Sicht der Eigentümer noch aus der Sicht der Gemeinde noch Interesse an den Praxen für den Gesundheitsdienst an dieser Stelle) Bedenken vorgetragen. Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde aus der Fläche für die Praxen für den Gesundheitsdienst eine Fläche für die reine Wohnbebauung.

### 2 ZWECK DER NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Bebauungsplanneufassung ist notwendig, um Wochenendhäuser und Wohnhäuser in ihrer jeweils üblichen, der Landschaft angepaßten Form, zu erhalten. Gleichzeitig werden aus Gründen der Rechtssicherheit die Geltungsbereiche der Bebauungspläne

Nr. 30 - Rethorn

Nr. 45 - Rethorn (Im Waldpark) teilweise und

Nr. 53 - Rethorn (Am Kurpark)

zu einem Bebauungsplan zusammengefaßt, wobei gleichzeitig Gebietsabrundungen vorgenommen werden.

Anträge für die Erweiterung bestehender Bauten machten auch detaillierte Festsetzungen und Anforderungen an die Gestaltung notwendig, damit das (in Gruppen) gleichartige Bild der gegenwärtigen Wochenendhausbebauung in ihrer jeweils üblichen Form erhalten wird.

Die Neufassung ist auch erforderlich, um die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Neubauten und Erweiterungsbauten zu schaffen, soweit sie bisher nicht erfüllt werden.

### 3 FESTSETZUNGEN UND STADTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

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 (BauNVO).

Westlich des Ziegelweges weicht die Form der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen von der üblichen des "Bau-teppichs" ab. Begründet wird dies mit dem an dieser Stelle deutlichen Überwiegen des Landschaftsbildes durch markante Baumgruppen und bewegte Geländeoberflächen. Die Bebauung soll sich unterordnen und nicht zu größeren Gruppen zusammenwachsen können. Wegen der dort sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen wurde die absolute Größe der zulässigen Grundfläche der Gebäude festgesetzt.

Aus diesen landschaftlichen Gründen sind in den meisten Teilen des Baugebiets in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Offene Bauweise ohne Einschränkungen wurde nur dort festgesetzt, wo ohnehin schon Hausgruppen stehen oder zusammenhängendere Bebauung als Schallschutz wünschenswert ist.

Um ein genügendes Maß an städtebaulicher Ordnung zu wahren, muß bei dem dichten Nebeneinander von Dauerwohnhäusern und Ferienhäusern eine Vermischung beider Bauformen durch größere Anbauten an die Ferienhäuser oder große Nebengebäude, die die ursprüngliche Form der Ferienhäuser verdecken, unbedingt vermieden werden. Die Gestaltungsfestsetzungen verfolgen diesen Zweck. In der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurden größere Abweichungen von den Werten des zur Zeit wirksamen Plans vermieden.

Im Bereich des neuen Wohnweges ist die Anlegung von 3 Parkständen für Besucher, Lieferanten und desgleichen festgesetzt. Diese Anzahl trägt Nr. 5.2.2. der RAST-E Rechnung, wonach für je 5 Wohnungen ein Parkstand anzulegen ist. Nach der Durchführung der Erschließung des Wohnweges werden in seinem Bereich etwa 9 Wohnungen vorhanden sein. Änderungen an den vorhandenen ausgebauten Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen.

Das Erscheinungsbild im Planbereich ist teilweise durch Häuser mit Flachdächern und teilweise durch Häuser mit Dachneigungen um 45° geprägt.

Um dieses beschriebene Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sondern fortzusetzen, und damit auch einen angemessenen Übergang zur anschließenden Landschaft zu gewährleisten, werden die Dachformen festgesetzt.

Ohne diese Festsetzung ist die Entstehung von Siedlungsformen zu befürchten, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken. Wenn solche Festsetzungen auch hier und da nicht vollständig mit den Wünschen einzelner Bauherren zu vereinbaren sind, so ist die Aufnahme der Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan doch wegen der Sicherstellung des übergeordneten Ziels der Erhaltung des typischen Ortsbildes unbedingt erforderlich.

#### 4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen und der mögliche Zuschnitt der Baugrundstücke wurden so geplant, daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden.

#### 5 LANDSCHAFT

Markanter oder erhaltenswerter Baumbestand wurden als zu erhalten festgesetzt. Bei der Auswahl der Ausnutzungsmöglichkeiten der Grund- und der Gestaltungsvorschriften wurde besonderer Wert darauf gelegt, daß sich die baulichen Anlagen der Landschaft unterordnen haben.

#### 6 ABFALLBESEITIGUNG, VERSORGUNGS- UND RETTUNGSWEGE

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr. Die Verkehrsflächen gewährleisten die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge wie auch durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

#### 7 VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Versorgung mit Trinkwasser durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes und die Stromversorgung durch Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems ist sichergestellt. Hierdurch entstehen der Gemeinde keine Kosten.

#### 8 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

#### 9 REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird in Regenwasserleitungen gesammelt und dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt.

#### 10 KINDERSPIELPLATZ

Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze ist vorgeschrieben, daß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder 2 von Hundert der zulässigen Geschoßfläche, mindestens aber 300 qm, betragen muß.

Bei einer Nettobaufläche von 144.689 qm und einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine Geschoßfläche von 43.406,70 qm.

Es ist deshalb für den Planbereich ein Spielplatz von (2 % von 43.406,70 =) 868,13 qm erforderlich.

Der festgesetzte Spielplatz hat eine Größe von 3.990 qm.

# 11 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung der Neufassung des Bebauungsplans sind keine "alsbald zu treffenden Maßnahmen" zu treffen. Alle notwendigen Erschließungs- und sonstige Anlagen sind vorhanden.

# 12 SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVB1. S. 517).

# 13 AUSWERTUNG DER ERSTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Vom 21. April bis einschließlich 21. Mai 1981 fand die erste öffentliche Auslegung statt. In der Auslegungszeit gingen hier zahlreiche Anregungen und Bedenken ein, über die in der Sitzung des Rates am 22.12.1982 entschieden wurde.

Da sich durch den Ratsbeschluß die Planung verändert hat, wurde die erneute öffentliche Auslegung der Neufassung des Bebauungsplans Nr. 30 - Rethorn und gleichzeitig die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wegen der Änderung der Flächen "Praxen für den Gesundheitsdienst" in "Reines Wohngebiet" beschlossen.

Aus diesem Grunde wurde auch die Begründung völlig überarbeitet.

Ganderkesee, den 25. Februar 1981  
30. November 1982

## GEMEINDE GANDERKESEE

J. Imken

- Bürgermeister -



Ullrich

- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 20.10.83

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage

Eilers

