

# ORIGINAL

Begründung zum  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 133 -  
"Hoykenkamp"

---

Gemeinde Ganderkesee

## 1. RECHTSGRUNDLAGE

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Bereinigung des Niedersächsischen Straf- und Ordnungswidrigkeitenrechts vom 5.12.1983 (Nds. GVBl. S. 281) i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19. Juli 1978 (Nds. GVBl. S. 560) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung, der Niedersächsischen Landkreisordnung und des Gesetzes über die Auflösung des Verbandes Großraum Hannover vom 20. Dezember 1984 (Nds. GVBl. S. 283) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 26.9.1984 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 - Hoykenkamp im Sinne des § 30 BBauG beschlossen.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 umfaßt ein Gebiet in Hoykenkamp, im Bereich südlich der Schierbroker Straße (L 67), zwischen Fichtenweg und Fockestraße. Er ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet.

### 3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

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

### 4. STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 133 als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan, so daß die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gegeben ist.

### 5. AUFGABENSTELLUNG, PLANUNGSANLAß, PLANUNGSZIELE

#### 5.1 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut. Prägend für die sich darstellende Nutzung ist die vorhandene Wohnbebauung entlang der Straßenzüge (eingeschossige, freistehende Einfamilienhausbebauung). Zur Schierbroker Straße hin ist auch eine II-geschossige Bauweise festzustellen.

#### 5.2 Planungsanlaß, planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes sind insbesondere die beiden planerischen Zielsetzungen verbunden:

- (1) Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der sich darstellenden städtebau-

lichen Situation und der angestrebten planerischen Zielsetzungen  
und

- (2) Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange.

## 6. INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 133 enthält insbesondere Festsetzungen über

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung, einschl. Festsetzungen der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und der Bauweise,
- b) Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Durch den Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich die städtebauliche Entwicklung geordnet und rechtsverbindlich festgesetzt.

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Maßnahmen, die zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlich sind.

## 7. STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

### 7.1 Verkehrswesen

#### 7.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die vorhandenen Straßenzüge (Schierbroker Straße, Fichtenweg, Fockestraße).

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 7.1.2. Ruhender Verkehr

Im Bereich der vorhandenen Straßenzüge sind in ausreichendem Maße Möglichkeiten für das Parken von Fahrzeugen gegeben.

#### 7.1.3. Belange des übergeordneten Verkehrs

Das Planungsgebiet wird von der Schierbroker Straße (Landesstraße 67) tangiert. Diese erfüllt neben übergeordneten Verkehrsfunktionen auch direkte Erschließungsfunktionen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der förmlich festgelegten Ortsdurchfahrtsgrenze.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit im Zuge der Landesstraße 67 sind in den Einmündungsbereichen des Fichtenweges und der Fockestraße Sichtdreiecke von 52/22 m festgesetzt worden.

Durch das Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Fockestraße wird vorhandene Gebäudesubstanz betroffen.

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Für bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, die nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder wenn Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Unterhaltungsmaßnahmen und innere Umbauten sind als Ausnahmen zulässig.

Die Baugrenzen im straßenseitigen Bereich der Landesstraße 67 sind in Anpassung an vorhandene Gebäude festgesetzt worden.

## 7.2 Baugebiete

### 7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben, der sich im Planungsgebiet darstellenden Nutzungen sowie der angestrebten Zielsetzungen sind die Baugebiete innerhalb des Planungsgebietes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt worden.

### 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise

Für das Planungsgebiet sind - der städtebaulichen Struktur und dem städtebaulichen Charakter entsprechend und unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzungen - die folgenden städtebaulichen Festsetzungen getroffen worden:

#### (1) straßenseitiger Bereich entlang der Schierbroker Straße (L 67)

Geschossigkeit	II-Geschossigkeit (als Höchstgrenze)
Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,3; GFZ = 0,4

#### (2) sonstiger Planungsbereich

Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,2; GFZ = 0,3

Durch die getroffenen Festsetzungen soll die erkennbare bisherige bauliche Entwicklung zum Maßstab der weiteren städtebaulichen Entwicklung gemacht werden. Das heißt, die Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung leiten sich von der vorhandenen Bebauung und den bestehenden städtebaulichen Strukturen ab und sind diesen - unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Zielsetzungen - angepaßt. Die Voraussetzungen für die gute städtebauliche Einordnung künftiger Baumaßnahmen ist damit gegeben. Ebenso wird sichergestellt, daß Siedlungscharakter und Siedlungsstruktur in den Grundzügen bewahrt bleiben und negative Entwicklungen vermieden werden.

#### 7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt worden, daß die vorhandene Bebauung erweitert werden kann und in Einzelfällen, wo entsprechende Grundstücksgrößen vorhanden sind, zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten entstehen.

### 7.3 Grünordnerische und landschaftspflegerische Belange

#### 7.3.1 Belange des Spielplatzgesetzes (NSpPG)

Nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze ergibt sich für die Größe des Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

1.	Bauflächen	
	WA, I-geschossig 1,28 ha x GFZ 0,3 =	3.840 qm
	WA, II-geschossig 0,35 ha x GFZ 0,4 =	1.400 qm
2.	zulässige Geschoßflächen	5.240 qm
3.	Kinderspielplatzbedarf 2 v.H. von 5.240 qm	104,8 qm
4.	Kinderspielplatzbedarf in ha rd.	0,01 ha

Im Bereich gegenständigen Bebauungsplanes ist unter Bezugnahme auf § 5 Abs. 2 NSpPG auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet worden, da die Verhältnismäßigkeit für die Anlegung eines Spielplatzes nicht gegeben ist.

Im übrigen ist auf folgendes zu verweisen:

- (1) Es ist festzustellen, daß die Gemeinde Ganderkesee selbst innerhalb des Planungsgebietes nicht im Besitz von Flächen ist, die für die Anlegung eines Spielplatzes in Betracht kommen. Ebenso ist der Erwerb eines geeigneten Grundstückes aufgrund der gegebenen Besitzverhältnisse und der bereits vorhandenen Bebauung nicht zu realisieren.
- (2) Die lockere, großzügige Einzelhausbebauung und die damit gegebenen Nutzungs- und Siedlungsstrukturen machen die Anlage eines Kinderspielplatzes nicht erforderlich.
- (3) Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder wird in ausreichendem Maße durch die innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Freiflächen und die gegebenen großflächigen Gartenräume entsprochen.
- (4) Nicht allzuweit entfernt, nämlich im Bereich der Schule, befinden sich vielfältige Spielmöglichkeiten. Vorteilhaft dabei ist auch, daß für die Kinder der Weg zur Schule bekannt ist und somit besondere Gefährdungen nicht bestehen.
- (5) Der Spielplatzbedarf ist so gering, daß die Anlegung eines eigenen Spielplatzes für das Bebauungsplangebiet städtebaulich und auch wirtschaftlich nicht vertretbar ist und ein Erfordernis dafür auch nicht gesehen wird.

Aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes verzichtet die Gemeinde Ganderkesee auf die Festsetzung eines Spielplatzes.



### 7.3.2 Erhaltung schutzwürdigen Baumbestandes

Im Planungsgebiet befinden sich einige schutzwürdige Einzelbäume (Kastanien, Birken). Diese sind nach örtlicher Begehung und Beurteilung festgestellt, eingemessen und gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG festgesetzt worden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, daß angestrebt wird, die im Planungsgebiet vorhandenen landschafts- und ortsbildprägenden Bäume zu erhalten.

Es versteht sich jedoch, daß im Hinblick auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen und die damit verbundenen Erfordernisse eine sehr eingehende Abwägung der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Belange gegen- und untereinander erforderlich ist, um planerisch die entsprechenden Maßnahmen vornehmen zu können.

Nach eingehenden Beratungen, örtlicher Begehung und fachlicher Stellungnahme ist versucht worden, den vorgenannten Belangen durch allgemeine Grundsätze und daraus entwickelte planerische und textliche Festsetzungen Rechnung zu tragen und gerecht zu werden.

Zu den allgemeinen Grundsätzen gehört:

- a) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist der als erhaltenswert festgestellte Baumbestand grundsätzlich zu erhalten. Die Sicherstellung erfolgt durch eine entsprechende Kennzeichnung und Festsetzung der in Frage stehenden Bäume.
- b) Innerhalb der im Bebauungsplan als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen soll zwar grundsätzlich angestrebt werden, die Erhaltung des schützenswerten Baumbestandes sicherzustellen, es müssen jedoch Regelungen getroffen werden, die Ausnahmen ermöglichen und planungsrechtlich - im Sinne einer umfassenden und alle Bereiche einschließenden Abwägung - sicherstellen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten allgemeinen Grundsätze sind im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

- (1) Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG zu erhalten.
- (2) Im Rahmen der gemäß § 19 (2) BauNVO festgesetzten zulässigen Grundfläche kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Entfernung des Baumbestandes nur insofern erfolgen, als dies durch die zu errichtenden zulässigen baulichen Anlagen zwingend erforderlich wird. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens (§ 31, Abs. 2, BBauG).
- (3) Bei Entfernung oder Abgang eines festgesetzten Baumes ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG eine Neupflanzung vorzunehmen.

Im Rahmen und unter Beachtung der vorgenannten, im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist es Aufgabe, in anstehenden Baugenehmigungsverfahren die Frage der Erhaltung schutzwürdigen Baumbestandes eingehend zu überprüfen und zu einer Beurteilung zu gelangen, die eine gerechte, sach- und fachgemäße Abwägung darstellt und die sich darstellenden Aspekte berücksichtigt. Die Priorität der landschaftspflegerischen Belange muß dabei eindeutig im Vordergrund stehen; die Ausnahmemöglichkeiten müssen im Sinne der vorgenannten Planungsgrundsätze als solche verstanden, beurteilt und entschieden werden.

## 8. FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Baugebiete	
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,63 ha
2.	Verkehrsflächen	
	Fichtenweg (Teilbereich)	0,13 ha
3.	insgesamt	1,76 ha

## 9. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

### 9.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bereits an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

### 9.2 Elt- und Gasversorgung

Das Planungsgebiet ist bereits an das vorhandene Versorgungsnetz (EWE) angeschlossen.

### 9.3 Müllbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises angeschlossen.

### 9.4 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet hat Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde.

### 9.5 Oberflächenentwässerung

Das Planungsgebiet hat Anschluß an das zentrale Kanalnetz, so daß eine schadlose Oberflächenentwässerung sichergestellt ist.

### 9.6 Löschwasserversorgung

## 10. FOLGEMAßNAHMEN

### 10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

### 10.2 Sozialmaßnahmen


Durch den Bebauungsplan ergeben sich mit seiner Verwirklichung keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

Maßnahmen im Sinne des § 13a BBauG werden daher nicht erforderlich.

# 11. KOSTEN

Aus den Planungsmaßnahmen gegenständigen Bebauungsplanes ergeben sich keine Kosten im Sinne des VI. Teils des Bundesbaugesetzes.

Ganderkesee, den 27. Januar 1986

  
stellv.  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor

Die Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 16. Oktober 1985 bis 18. November 1985 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Ganderkesee, den 27. Januar 1986



  
Gemeindedirektor