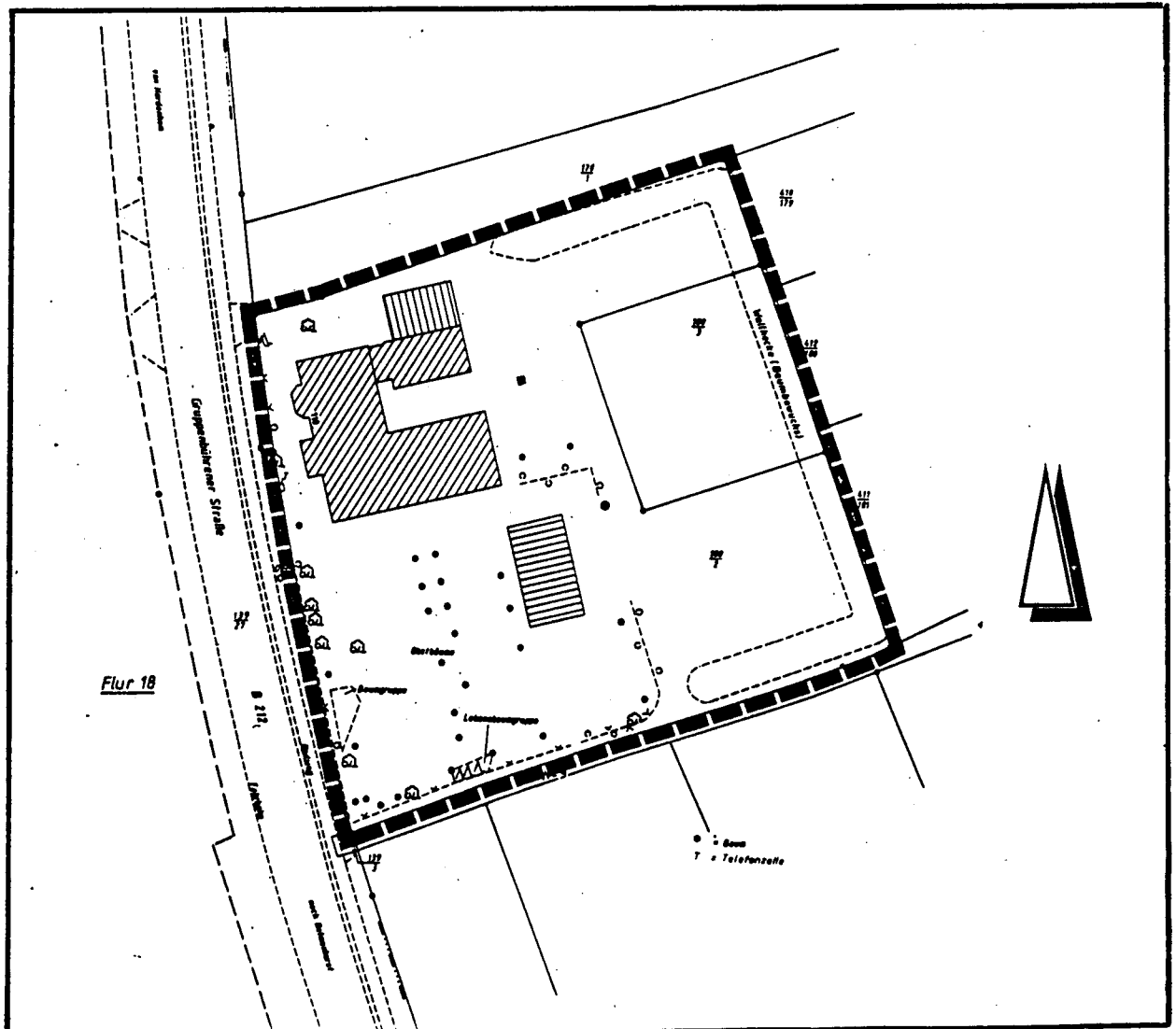




# Gemeinde Ganderkesee

## ORIGINAL

Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 152  
"Bookhorn"



# **Gemeinde Ganderkesee**

## **B E G R Ü N D U N G**

Gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 152

"Bookhorn"

<b>INHALT</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
I.1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 152 "Bookhorn"	3
I.2. Aufstellungsbeschluß	3
I.3. Auslegungsbeschluß	3
I.4. Räumlicher Geltungsbereich	3
I.5. 21. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
I.6. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
<b>II. Planungsanlaß, -ziele, Planerfordernis</b>	<b>5</b>
<b>III. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
III.1. Art der baulichen Nutzung	6
III.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	6
III.3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	7
III.4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	7
III.5. Erschließung, Sichtdreiecke	8
III.6. Nachrichtliche Übernahmen	8
<b>IV. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
IV.1. Ver- und Entsorgung	9
IV.2. Bodenordnung und Grunderwerb	9
IV.3. Bodenfunde	9
<b>V. Verfahrensvermerke</b>	<b>10</b>

## **I. Grundlagen des Bebauungsplanes**

### **I.1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**

- a) Baugesetzbuch (BauGB),
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981).
- d) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO).

jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **I.2. Aufstellungsbeschluß, Bürgerbeteiligung**

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 1.3.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 – "Bookhorn" sowie die dazugehörige 21. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Bürger wurden über die lokale Presse aufgefordert, in der Zeit vom 10.4.1990 – 30.4.1990 Anregungen und Bedenken zu dem Planungsvorhaben zu äußern.

In dieser Zeit wurden keine Anregungen und Bedenken eingebracht.

### **I.3. Auslegungsbeschluß**

### **I.4. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortes Ganderkesee im Ortsteil Bookhorn, unmittelbar an der Bundesstraße 212 (vgl. Übersichtskarte in der Planzeichnung). Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 0.55 ha.

#### **I.5. 21. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 ist der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendheim, Jugendherberge, Altenheim" dargestellt.

Diese Nutzungen haben sich heute nur zum Teil realisiert. Daneben haben sich aber andere Nutzungen aus dem sozialen und kulturellen Bereich etabliert.

Die Gemeinde beabsichtigt, diese vorhandene Nutzungsmischung bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festzuschreiben. Die dazu notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (21. Änderung des Flächennutzungsplanes).

#### **I.6. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg von 1981, das zwar aufgehoben ist, dessen zeichnerische Darstellung aber bis zur Neuaufstellung weiterhin materielle Gültigkeit behält, trifft für den Planbereich folgende Aussagen:

Der Planbereich befindet sich in einem ".....Gebiet, das aufgrund seiner natürlichen Eignung für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert und entwickelt werden soll; die Erholungseignung darf durch andere Planungen und Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden." (RROP, Landkreis Oldenburg 1981).

Unmittelbar nördlich grenzt ein "....für den Naturschutz wertvolles Gebiet an, das in der Funktionsfähigkeit seines Naturhaushaltes und in seinem Landschaftsbild erhalten werden soll" (RROP, Landkreis Oldenburg 1981)

Gemäß dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen vom Juni 1982 und dem regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg, 1981, sind die bauleitplanerischen Festlegungen entsprechend abgestimmt.

## **II. Planungsanlaß, Planungsziele, Planerfordernis**

In der ehemaligen Schule des Ortsteils Bookhorn wurden nach Aufgabe des Schulbetriebes Einrichtungen aus dem sozialen und kulturellen Bereich untergebracht.

Bis heute nehmen die DRK-Rettungswache, Pfadfinder, Spielmannszug und andere Vereine und Gruppen Räumlichkeiten in Anspruch, so daß die räumlichen Verhältnisse für die einzelnen Gruppen mittlerweile beengt sind.

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt deshalb, bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Schulgelände zur Verfügung zu stellen. Diese Absicht beruht auf der erklärten Zielsetzung der Gemeinde, die an dieser Stelle vorhandene vielfältige Mischung von sozialen und kulturellen Einrichtungen bauleitplanerisch abzusichern und in Zukunft weiterzuentwickeln. Damit soll der wichtigen Funktion dieser Einrichtungen für das gesellschaftliche Leben Rechnung getragen werden.

### **III. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **III.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für den geplanten Geltungsbereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "soziale und kulturelle Einrichtungen" fest.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für soziale und kulturelle Einrichtungen begründet sich in dem besonderen Charakter des Gebietes, der durch keine der Baugebietskategorien nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wiedergegeben werden kann. Der besondere Charakter des Gebietes liegt in der Konzentration von verschiedenen sozialen und kulturellen Einrichtungen, die in ihrer Gesamtheit für das gesellschaftliche Leben und damit für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung sind.

In den bestehenden bzw. zu errichtenden Gebäuden sollen insbesondere Einrichtungen für das Rettungswesen, für den Katastrophenschutz, für Musikgruppen, für soziale Dienste, für Belange der Dorfgemeinschaft, für Vereinsarbeit und für Jugendarbeit Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Bei Bedarf können auch andere Nutzungen aus dem sozialen und kulturellen Bereich eingerichtet werden.

Die Zulässigkeit von zweckgebundenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bezieht sich im wesentlichen auf die bereits bestehende Rettungsstation des DRK, der die Möglichkeit gegeben wird, eine Dienstwohnung einzurichten.

#### **III.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Für den gesamten Geltungsbereich wird ein Vollgeschoß  $Z = 1$  festgesetzt. Damit ist gewährleistet, daß zum einen an die vorhandene Bebauungsstruktur angeknüpft wird und zum anderen die landschaftlich geprägte Umgebung nicht durch unmaßstäbliche Baukörper beeinträchtigt wird.

Die gleiche Zielrichtung verfolgt die Festsetzung von Gebäudehöhen, die auf dem Schulgrundstück 12.0 m und auf dem Grundstück westlich der Wallhecke 9.0 m beträgt. Die Festsetzung einer geringeren Gebäudehöhe von 9.0 m ergibt sich aus der Nähe zur Wallhecke und gewährleistet, daß die Kronen der vorhandenen Bäume nicht durch zu hohe Baukörper in Mitleidenschaft gezogen werden.

Für das Grundstück der bestehenden Schule ist eine maximale Grundfläche von 1.000 qm festgesetzt, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden kann und gleichzeitig geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zuläßt.

Für das Grundstück westlich der Wallhecke ist eine Grundfläche von 300 qm zulässig, die innerhalb des überbaubaren Bereiches realisiert werden kann. Der Abstand zum Fuß der Wallhecke ist auf 3.50 m festgesetzt.

Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

### **III.3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die textliche Festsetzung Nr. 3 sieht vor, daß im gesamten Verlauf der Wallhecke Stellplätze, Garagen und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO einen Abstand von 3.50 m vom Fuß der Wallhecke einzuhalten haben. Damit ist sichergestellt, daß die Wallhecke sowie die bestehende Baum- und Strauchvegetation in ihren Lebensbedingungen nicht beeinträchtigt werden.

### **III.4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein naturnah belassener Obstgarten vorhanden. Die betreffende Fläche ist als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Damit dokumentiert die Gemeinde, daß sie den vorhandenen Vegetationsbestand weitestgehend erhalten und durch entsprechende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen fortentwickeln will. Außerhalb der festgesetzten Fläche sind vier weitere Bäume als zu erhalten festgesetzt.



### III.5. Erschließung. Sichtdreiecke

Das Baugebiet wird im Norden über eine bestehende Zufahrt bzw. im Süden über einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die Auffahrt auf das Gelände erfolgt zur Zeit über die nördliche Zufahrt, die Abfahrt erfolgt über den landwirtschaftlichen Weg.

Diese Regelung soll unter Gewährleistung der Verkehrssicherheit beibehalten werden. Die Gemeinde beabsichtigt dazu folgende Maßnahmen zu ergreifen:

1. Durch die Aufnahme eines Sichtdreieckes mit Schenkellängen von 3 m und 30 m an der südlichen Ausfahrt sollen die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtverhältnisse geschaffen werden. Die bestehende Buchenhecke muß daher entfernt werden. Sie soll möglichst umgepflanzt werden.
2. Durch eine entsprechende Verkehrsbeschilderung (Stopschild, Hinweisschilder etc.) werden zusätzlich die Ein- und Ausfahrtsbereiche abgesichert.

Langfristig strebt die Gemeinde an, Zu- und Abfahrt auf dem südlich gelegenen landwirtschaftlichen Weg zu bündeln. Hierzu werden Gespräche mit den Grundeigentümern geführt.

### III.6. Nachrichtliche Übernahmen

Die im Planbereich vorhandenen Wallhecken sind gemäß § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz geschützt.

#### **IV. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

##### **IV.1. Ver- und Entsorgung**

###### **IV.1.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz in der Gruppenbührener Straße (B 212) gewährleistet.

###### **IV.1.2 Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluß an das Versorgungsnetz der EWE in der Gruppenbührener Straße (B 212).

###### **IV.1.3 Post**

Der Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Post ist gewährleistet.

###### **IV.1.4 Entwässerung**

Die Entwässerung sowohl des Planbereiches als auch der gegenüberliegenden Grundstücke erfolgt über eine neu zu verlegende Schmutzwasserdruckleitung in der Gruppenbührener Straße (B 212). Die Verlegung erfolgt über eine Strecke von ca. 500 m bis zur Kreuzung Gruppenbührener Straße (B 212)/ Oldenburger Straße (K 222), wo der Anschluß an das vorhandene Kanalnetz erfolgt.

###### **IV.1.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung des Landkreises Oldenburg.

##### **IV.2. Bodenordnung und Grunderwerb**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Grunderwerb ist nicht erforderlich. Die Grundstücke sind alle im Eigentum der Gemeinde.

#### IV.3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

#### V. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 152 "Bookhorn" hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~5.12.90~~ bis ~~7.1.91~~ öffentlich ausgelegen.

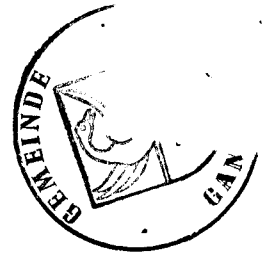
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am <sup>27.2.91</sup> den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

2875 Ganderkesee, den 10. JUNI 91

.....

Bürgermeister Gemeindedirektor



Am 1. 10. 81

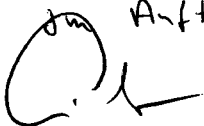
1. 10. 81

Hat vorgelegen

Wildeshausen, den 06.09.81

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage

  
Eiler

