

Ehnerstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/986201-0 Fax -99

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Flächennutzungsplanung	4
3.2	Bebauungsplanung	4
4	Bauliche Nutzung	6
4.1	Bestand	6
4.2	Änderungsplanung	6
5	Immissionen	7
6	Natur und Landschaft	7
7	Verkehr; Infrastruktur	8
8	Altlasten	8
9	Flächenbilanz	8
10	Hinweise	9
11	Verfahrensvermerke	9

## **1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG**

In der Gemeinde Ganderkesee befindet sich im Ortsteil Bookholzberg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 am Kiebitzweg ein Grundstück i, auf dem in der ursprünglichen Planung eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatznutzung vorgesehen war. Dieser Spielplatz wurde jedoch nicht angelegt. Mittlerweile wird die Fläche auch nicht mehr als Bewegungsraum für Kinder gebraucht. Es hat ein Generationenwechsel der Bewohner stattgefunden und es wohnen kaum noch Kinder im Spielplatzalter in der Nachbarschaft. Das zur Verfügung stehende Flurstück ist außerdem sehr klein, bietet für Anforderungen an moderne Spielgeräte nicht genug Raum. Dem Spielplatzbedarf wird durch die Spielplätze am Wachtelweg und am Taubenweg Rechnung getragen. Auf den im Bebauungsplan Nr. 86 vorgesehenen Spielplatz kann verzichtet werden.

Da es das Ziel der Gemeinde ist, möglichst auch innerörtliche Baulandreserven, die bereits gut erschlossen sind, zu nutzen, wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass auf der Grünfläche zukünftig eine Bebauung ermöglicht wird. Art und Maß der Bebauung sollen dabei den baulichen Gegebenheiten der Nachbarschaft entsprechen. Damit kann in dem vorwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägten Gebiet eine innerörtliche Baumöglichkeit für Wohnbebauung geschaffen werden.

## **2 LAGE**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 befindet sich im Osten der Ortslage von Bookholzberg nördlich der Nutzhorner Straße. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt der Änderungsbereich am nördlichen Rand.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 890 qm, ist bisher unbebaut und liegt zwischen vorhandenen Gebäuden am Ende des Kiebitzweges.

Die Lage des Änderungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt ersichtlich.

### **3 PLANUNGSVORGABEN**

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung und Innenwicklung der Ortslage von Bookholzberg. Das Änderungsverfahren wird deshalb nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Im Änderungsbereich wird die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm betragen (zulässige Grundfläche 333 qm). Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 86 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

#### **3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das Flurstück 183/38 als Wohnbaufläche dargestellt worden. Das westlich benachbarte Grundstück, dessen nördlicher Teil nun im Änderungsbereich liegt, war ohne Bauflächendarstellung verblieben, also Fläche für die Landwirtschaft.

In einem kleinen Teilbereich findet nun die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich statt. Da es sich nur um eine geringfügige Abweichung gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes handelt, kann die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) durch diese Änderungsplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **3.2 BEBAUUNGSPLANUNG**

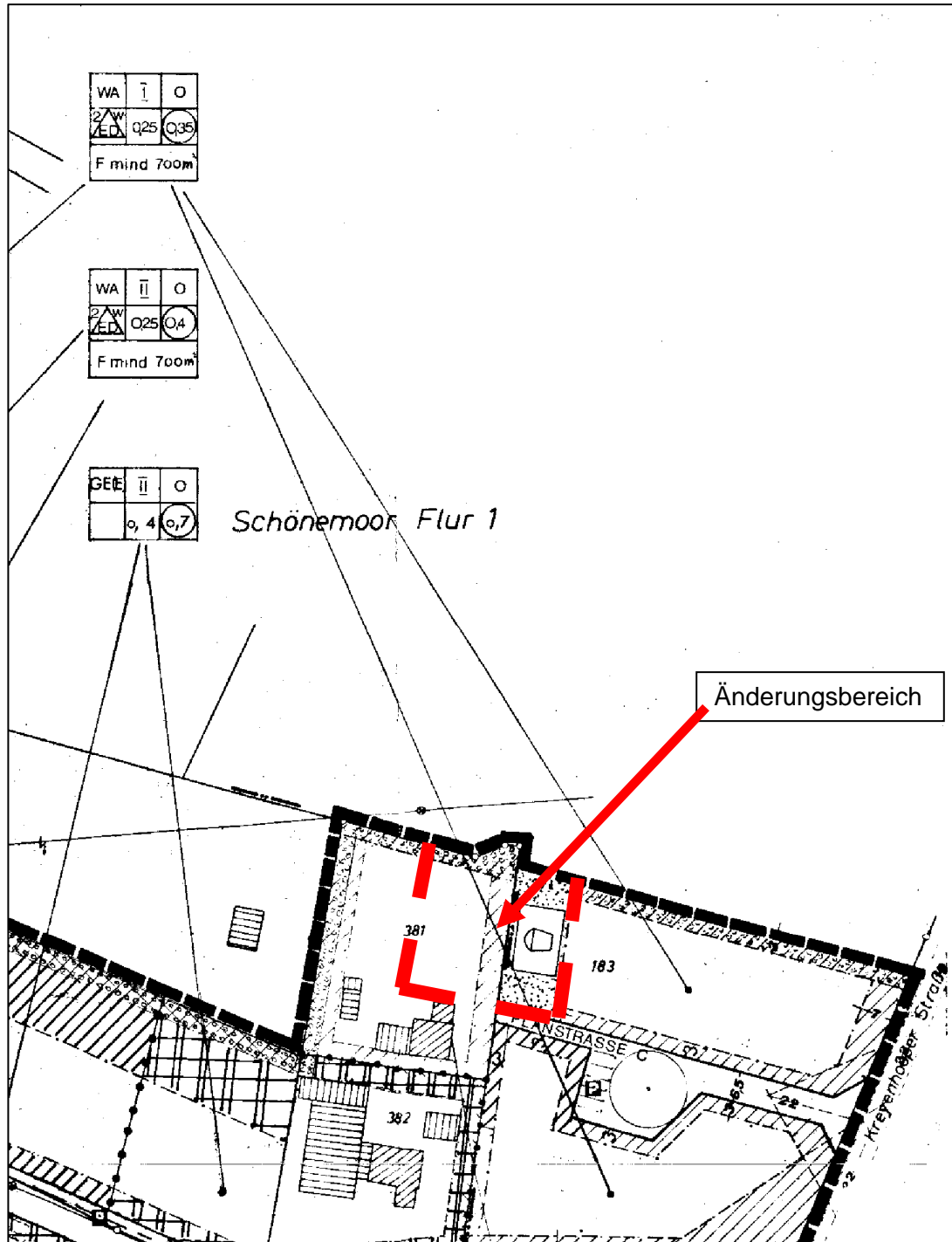
Der Bebauungsplan Nr. 86 wurde 1983 rechtsverbindlich. Mit diesem Bebauungsplan wurde die Bebauung nördlich der Nutzhorner Straße bis zum Brinkmannsweg geregelt. Festgesetzt wurden Mischgebiete, Gewerbegebiete und Allgemeine Wohngebiete. Zur Erschließung wurden neben den vorhandenen Straßen auch neue Planstraßen (jetzt z.B. „Zum Dreieck“) festgesetzt. Der nun geplante Änderungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 86 im östlichen Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz am Ende der Planstraße C (jetzt Kiebitzweg) festgesetzt. Der westliche Teil ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für die Nachbarschaft des Änderungsbereiches und für den Teil des Änderungsbereiches, der bereits als Baugebiet festgesetzt ist, sind im Bebauungsplan Nr. 86 folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet
- höchstens eingeschossige Bebauung (I)

- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,25
- Geschossflächenzahl 0,35
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte
- Mindestgröße für Baugrundstücke 700 qm
- Traufhöhe höchstens 6 m
- nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mind. 40 Grad

### Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 86



## **4 BAULICHE NUTZUNG**

### **4.1 BESTAND**

Der Änderungsbereich ist bislang unbebaut und stellt sich als Teil der benachbarten Hausgärten dar. In der Nachbarschaft befinden sich eingeschossige Einfamilienhäuser aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts, die eine recht homogene Siedlungsstruktur bilden. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Neubaugebiet (Weyhausenweg, Bebauungsplan Nr. 200), wo ebenfalls Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen.

### **4.2 ÄNDERUNGSPLANUNG**

Mit der Änderungsplanung wird nun in einem Bereich, der bislang nicht für eine Bebauung vorgesehen war, eine Bebauung ermöglicht. Es erfolgt daher die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet.

Um eine Bebauung zwischen den vorhandenen Häusern zu ermöglichen, ist es darüber hinaus erforderlich, einen Teil des westlich an die ehemalige Grünfläche angrenzenden Flurstückes in die Änderungsplanung einzubeziehen. Dieser Teil des Änderungsbereiches weist bereits die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf. Im Änderungsbereich muss allerdings die vordere und hintere Baugrenze so festgesetzt werden, dass eine durchgehende überbaubare Fläche entsteht.

Die Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 für die benachbarten (bzw. überplanten) Flächen übernommen (s.o.). Damit wird gewährleistet, dass eine der Umgebung angepasste Bebauung entsteht. Bei der Festsetzung zur Dachform handelt es sich baurechtlich um eine örtliche Bauvorschrift gem. § 56 NBauO; diese formale Zuordnung wird nun im Änderungsbereich vorgenommen, ohne dass sich inhaltlich eine Änderung ergibt.

Am Rand der Baugebiete befindet sich im Bebauungsplan Nr. 86 eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Damit dieser Pflanzstreifen ohne Lücke hergestellt wird, wird auf der nun als Baugebiet überplanten Grünfläche eine Festsetzung zum Anpflanzen ergänzt.

## 5 IMMISSIONEN

Der Änderungsbereich ist keinen beeinträchtigenden Immissionen ausgesetzt, auch werden von der geplanten Wohnnutzung keine erheblichen Emissionen ausgehen. Insofern sind Belange des Immissionsschutzes bei der Änderungsplanung nicht relevant.

## 6 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für sie ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich. Für die nun im Änderungsbereich zulässig werdende Bebauung ist daher die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

In der allgemeinen Abwägung der öffentlichen Belange kommt im vorliegenden Fall dem Belang von Natur und Landschaft auch keine so große Bedeutung zu, als dass von der Planung Abstand genommen werden müsste oder andere Maßnahmen zugunsten der Natur getroffen werden müssten.

Es handelt sich um ein ca. 890 qm große unbebaute Fläche, die als Garten genutzt wird. Zum größten Teil handelt es sich um Rasen und Rhododendronbüsche. Bei der Umsetzung der Planung wird es zur Beseitigung der Gehölze kommen und die bisher unbebauten Flächen werden teilweise durch Gebäude und Zufahrten überbaut und versiegelt. Die verbleibenden Freiflächen werden einer neuen Gartennutzung zugeführt. Eine Veränderung für das Landschaftsbild und in Bezug auf Klima/Luft wird nicht stattfinden, da es sich um einen kleinen, innerörtlichen Bereich handelt, der von der umgebenden lockeren Bebauung geprägt ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 wurde festgesetzt, dass je 300 qm angefangener Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Diese Festsetzung wird in den Änderungsbereich übernommen.

An den Rändern des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 86 wurden Festsetzungen zur Eingrünung der Baugebiete vorgenommen. Solche Regelungen befinden sich auch am Nordrand des Änderungsbereiches, wo eine Teil des Baugebietes überplant wird. Bei der Überplanung des Spielplatzes als Wohnbaugebiet wird diese Festsetzung aufgenommen, so dass sich ein durchgehender Pflanzstreifen ergibt.

## 7 VERKEHR; INFRASTRUKTUR

Der Änderungsbereich liegt direkt am Kiebitzweg und wird von dort erschlossen.

Am Kiebitzweg bestehen auch Anschlussmöglichkeiten an alle leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Vom nördlich gelegenen Baugebiet am Weyhausenweg (Bebauungsplan Nr. 200) verläuft eine Schmutzwasserdruckrohrleitung über des Flurstück 183/38 an dessen östlicher Grenze zum Kiebitzweg. Der Versorgungsträger ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Zur Sicherung der Leitung wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers im Änderungsbereich festgesetzt.

Das Regenwasser wird in diesem Gebiet über einen Regenwasserkanal abgeführt. Da nur 150 qm zusätzlich versiegelt werden können, führt dies nur zu einer unrelevanten Mehrbelastung des Abwassersystems.

Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt durch den Landkreis Oldenburg. Die Mülltonnen müssen am Wendeplatz des Kiebitzweges zur Abholung bereit gestellt werden.

## 8 ALTLASTEN

In rund 350 m Entfernung zum Änderungsbereich befindet sich die Altablagerung einer Deponie der DB AG. Dazu liegt eine Gefährdungsabschätzung sowie die Ergebnisse von hydrochemischen Untersuchungen vor. Der Änderungsbereich befindet sich im weiteren Abstrombereich der Altablagerung. Das Grundwasser ist durch Auswirkungen der Altablagerung beeinträchtigt, eine Förderung und Nutzung des Grundwassers, auch für Gartennutzung, ist daher seit Jahren untersagt.

Durch die Bebauung des Plangebietes und dessen Nutzung als Wohngebiet im Abstrombereich der Altablagerung sind aufgrund der Ergebnisse des Abschlussberichtes jedoch keine negativen Folgen für Mensch und Gesundheit zu erwarten, da keine Gefahren vom Grundwasser auf die Wohnnutzung ausgehen. Aus Vorsorgegründen ist von einer Nutzung des Grundwassers abzusehen. Dazu befindet sich auf dem Bebauungsplan ein Hinweis für die zukünftigen Eigentümer.

## 9 FLÄCHENBILANZ

	Vorher	Nachher
WA	494 qm	890 qm
Grünfläche	396 qm	
Gesamt		890 qm



## 10 HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 5186)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 11 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften öffentlich in der Zeit vom ..... bis zum ..... ausgelegen.

Ganderkesee, den .....

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die Begründung zusammen mit der als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Sitzung am ..... beschlossen.

Ganderkesee, den .....

Bürgermeisterin