

Gemeinde Ganderkesee

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Ganderkesee (östlich Brookdamm)

Begründung

März 2004



NWP

• Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0

• Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
• 26121 Oldenburg
• 26028 Oldenburg
• Telefax 0441/97 174 73



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Planaufstellung	3
2.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
3.	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	4
3.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
3.3	Flächennutzungsplan	4
3.4	Bebauungspläne	5
3.5	Baulückenkataster Ganderkesee	5
4.	ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME.....	5
4.1	Erschließungsstruktur	5
4.2	Siedlungs- und Nutzungsstruktur	6
5.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....	6
5.1	Immissionsschutz.....	6
5.2	Belange von Natur und Landschaft	8
5.3	Belange der Erschließung	8
5.4	Belange der Ver- und Entsorgung	8
5.5	Spielplatzversorgung.....	9
5.6	Private Belange.....	9
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
6.3	Begrenzung der Wohneinheiten	10
6.4	Überbaubare Flächen	10
6.5	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	10
6.6	Erhaltung von Bäumen.....	11
6.7	Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz.....	11
7.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	11
8.	PRÜFUNG NACH DEM UVP- GESETZ.....	11
9.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	12



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Ganderkesee sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), das Niedersächsische Spielplatzgesetz sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, jeweils in der geltenden Fassung.

1.2 Planaufstellung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 „Ganderkesee (östlich Brookdamm)“ gefasst.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 liegt am südöstlichen Rand von Ganderkesee nördlich des Schlutterwegs und östlich des Brookdamms.

2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Das Plangebiet erfasst ein Wohnquartier zwischen der Wagnerstraße, der Beethovenstraße, der Bachstraße, dem Schlutterweg und dem Brookdamm.

Für diesen Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 aus dem Jahre 1966 und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 aus dem Jahre 1975. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine einzeilige Bebauung mit Ausrichtung auf die Erschließungsstraßen zu. Zwischen den straßenseitigen überbaubaren Flächen sind ca. 22 bis 32 m breite Bereiche von Bebauung frei zuhalten.

Die Grundstücke im Plangebiet sind bis auf zwei Flurstücke alle einer Bebauung zugeführt. An der Bachstraße befindet sich noch ein freies Flurstück, wo nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits eine Bebauung möglich ist. Ein weiteres freies Flurstück liegt am Schlutterweg in einer nicht überbaubaren Fläche, so dass eine Bebauung nicht möglich ist.

Die Gemeinde hat ein Baulückenkataster erstellt, um die innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten im Ort Ganderkesee zu dokumentieren. Im Plangebiet wurden neben den o.g. freien Flurstücken noch sieben weitere Baulücken verzeichnet. Diese liegen überwiegend in der nicht überbaubaren Fläche und sind nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar. Die Gemeinde Ganderkesee hat daher die Absicht, die 3. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen, um die überbaubaren Flächen zu vergrößern. Hierdurch soll die im Baulückenkataster dokumentierte Verdichtung des Wohnquartiers ermöglicht werden. Neben der Schaffung von weiteren Baumöglichkeiten ergibt sich folgender Änderungsbedarf:



- Der überbaubare Bereich soll dahingehend erweitert werden, dass bestehende Gebäudeteile, die bisher außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, durch Baugrenzen im Bestand gesichert werden.
- Die überbaubaren Flächen sind zu den Straßenseiten durch Baulinien abgegrenzt. Diese restriktive Festsetzung wurde teilweise nicht eingehalten und soll aufgehoben werden, zumal auch keine städtebaulichen Gründe für die Einhaltung von Baulinien vorliegen. Daher sollen die Baulinien durch Baugrenzen ersetzt werden.
- In Anlehnung an die vorhandene Nutzungsstruktur soll eine Konkretisierung des Nutzungskatalogs durch Ausschluss von gebietsuntypischen Nutzungen erfolgen.
- Weiterhin soll geprüft werden, ob im Plangebiet ortsbildprägende Baumbestände vorhanden sind und diese durch Erhaltungsfestsetzungen im Bestand gesichert werden.
- Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen darüber hinaus die Vorbelastung durch Verkehrslärm der südlich angrenzenden Hapterschließungsstraßen untersucht werden und Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

3. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist ca. 2 ha groß und liegt im Südosten von Ganderkesee nördlich des Schlutterweges, östlich der Straße „Brookdamm“, westlich der Bachstraße und südlich der Wagnerstraße.

Die Lage und die genaue Abgrenzung des Plangebietes innerhalb des Ortes bzw. des Geltungsbereiches können der Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 wird Ganderkesee als Grundzentrum eingestuft.

Dem Standort sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie die besondere „Entwicklungsaufgabe Erholung“ zugeordnet.

Die Plangebietsflächen als bebaute Flächen sind dem Siedlungsraum zuzuordnen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee sind die Flächen im Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet gehört zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 aus dem Jahre 1966 (bzw. 2. Änderung des Bebauungsplanes 1975).

Als Art der Nutzung sind allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,4 und ein Vollgeschoss begrenzt. Die überbaubaren Flächen sind straßenseitig mit Tiefen von 20 m angeordnet und durch Baugrenzen und Baulinien eingegrenzt.

Im Ursprungsplan Nr. 28 ist eine mittige Verkehrsplatzfläche mit Stellplätzen ausgewiesen. Nördlich davon befindet sich die Planstraße A in 8 m Breite und südlich die Planstraße B in 4 m Breite. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde der mittlere Platz aufgehoben und in verkleinerter Form am Ende der Planstraße B angeordnet. Diese wurde auf 8 m verbreitert. Im Zuge dieser Änderung wurden auch überbaubare Flächen angepasst. Weiterhin wurde die Festsetzung zu Nebenanlagen aufgelockert.

3.5 Baulückenkataster Ganderkesee

Die Gemeinde hat im Jahre 2000 die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnbauentwicklung in Ganderkesee überprüft und ein Baulückenkataster erstellt. Dabei wurden alle Bebauungsmöglichkeiten, die zu einer städtebaulichen Verdichtung beitragen, überprüft und bewertet. Bewertungskriterium war u.a. die Erschließungs- und Versorgungssituation. Die Ergebnisse sollen Entscheidungsgrundlagen für ein kommunales Handlungsprogramm zur Mobilisierung von Baulandreserven liefern.

Das Plangebiet gehört zum Betrachtungsraum 16. Hier wurden insgesamt 9 Baulücken gekennzeichnet, wobei zwei bereits durch das bestehendes Baurecht gesichert sind und daher in die kommunale Planung nicht mehr mit einbezogen wurden. Eine der verbleibenden Baulücken ist nur bedingt geeignet, die übrigen Baulücken sind geeignet.

4. ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

4.1 Erschließungsstruktur

Das Bebauungsplangebiet wird von den Gemeindestraßen Wagnerstraße, Brookdamm, Beethovenstraße und Bachstraße erschlossen. Bei der Bachstraße handelt es sich um eine Sackgasse mit Wendeplatz. Die quartiersinternen Erschließungsstraßen sind i.d.R. mit Nebenanlagen ausgestattet.

Die Anbindung an das örtliche Erschließungssystem erfolgt über den Brookdamm, der in den Schlutterweg einmündet. Hierbei handelt es sich um eine klassifizierte Straße (K 347), die im Westen über die Lange Straße an das Ortszentrum Ganderkesee anbindet und im Osten nach Delmenhorst führt. In südlicher Richtung besteht über die Adelheider Straße (L 874) eine Anbindung nach Adelheide.



4.2 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wohnquartiers am südöstlichen Rand von Ganderkesee. Hier ist überwiegend eine lockere eingeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. In Richtung Ortszentrum verdichtet sich die Bebauung. Im weiteren Umfeld befindet sich eine Tennisanlage und der örtliche Bauhof.

Im Bebauungsplangebiet sind bis auf zwei Flurstücke alle Grundstücke bebaut. Diese werden ausschließlich zum Wohnen genutzt. Mit Ausnahme einer Hausgruppe aus drei Wohneinheiten sind Einzelhäuser vorhanden. Die Gebäude sind i.d.R. eingeschossig.

Bei den unbebauten Flurstücken handelt es sich im nördlichen Abschnitt (Flurstück 171/21) um eine Grünlandbrache und um einen Obstgarten. Die Freifläche im südlichen Abschnitt (Flurstück 172/7) ist mit Laub- und Nadelgehölzen nahezu flächendeckend bewachsen. Die übrigen Freiflächen werden als Hausgärten genutzt. Auf dem Flurstück 173/3 befindet sich ein markanter Einzelbaum.

5. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

5.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vom Schlutterweg, von der Langen Straße und von der Adelheider Straße vorbelastet. Zur Abschätzung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde eine Lärmbetrachtung durchgeführt. Hierbei wurden Daten einer Verkehrszählung¹ aus dem Jahre 2000 als Grundlage eingestellt. Diese wurden analog einer Lärmbetrachtung für einen anderen Planungsfall südlich des Schlutterwegs um ca. 9 % bis zum Jahre 2015 hochgerechnet. Somit ergeben sich folgende Eingangsdaten:

Abschnitt	Stand 2000	Prognose 2015	Anteil SV-Verkehr
Lange Straße	ca. 8.800 Kfz/24 h	ca. 9.600 Kfz/24 h	4,5 %
Schlutterweg	ca. 4.800 Kfz/24 h	ca. 5.260 Kfz/24 h	8,3 %
Adelheidstraße	ca. 4.900 Kfz/24 h	ca 5.380 Kfz/ 24 h	6,9 %

Zur Ermittlung der Lärmbelastung wurde eine überschlägliche Ermittlung auf der Grundlage des Lärmschutzprogrammes LIS² durchgeführt. Hierbei wurde eine Geschwindigkeit von 50 km/h eingestellt.

Im Rahmen der Immissionsabschätzung wurden für die am stärksten betroffenen Bereiche die Beurteilungspegel an der Grundstücksgrenze und an der Baugrenze ermittelt. Hierbei ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

Bereich	Beurteilungspegel in dB(A)	
	Tags	Nachts
Grundstücksgrenze	67,5 bis 68,0	59 bis 59,2
Baugrenze	64,2 bis 64,4	55,5 bis 55,7

¹ Planungsgemeinschaft Dr. Ing. Walter Theine (PGT)

² Lärm im Städtebau, Version 4.1, Dipl.-Ing. van Koll, 3138 Dannenberg (Elbe)



Die betroffene Bebauung hat den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit Orientierungswerten nach der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts. Diese werden somit erheblich überschritten. Erst in einer Entfernung von ca. 80 m werden die Tagwerte eingehalten. Die Nachwerte werden erst in einer Entfernung von ca. 95 m nicht mehr überschritten.

Die Gemeinde kommt im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung zu folgendem Ergebnis: Nach der DIN 18005 ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zwingend erforderlich, falls als Ergebnis einer Abwägung anderen Belangen Vorrang gegeben werden soll. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Hauptverkehrsverbindung und ist bereits erheblich vorbelastet.

Nach dem Beiblatt 1 der DIN 18 005 Teil I ist in vorbelasteten Bereichen insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen festzustellen, dass die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Eine Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte kann und muss jedoch in Kauf genommen werden, weil gewisse Erhöhungen der Lärmbelastung gegenüber dem Zeitpunkt des Entstehens der Bebauung oder Verkehrswege o. ä. als zumutbar angesehen werden müssen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden an der Immissionsquelle sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nur schwer zu realisieren und auch nicht mit den Belangen des Ortsbildes in Einklang zu bringen. Die Gemeinde Ganderkesee verzichtet daher auf aktive Maßnahmen zum Lärmschutz. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass trotz der Lärmbelastung die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gerechtfertigt ist, da aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur keine andere Ausweisung in Frage kommt. Die Stadt stellt daher die Vorbelastung in die Abwägung ein und gibt der Siedlungsentwicklung den Vorrang vor der Einhaltung der Orientierungswerte.

Als Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die bei Neubauten und größeren Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen gelten. Hierbei wird das Wohngebiet in Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 unterteilt.

Für die betroffenen Bereiche in den Lärmpegelbereichen III und IV sind die zur K 347 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen für die in einem Winkel bis zu 90 ° der Lärmquelle zugewandten Fassadenseiten so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs entsprechend der DIN 4109 genügen. Für den Lärmpegelbereich II wird keine Festsetzung aufgenommen, da die Anforderungen an diesen Bereich im Wesentlichen durch den Wärmeschutz abgedeckt sind.

Zum Schutz der Aussenwohnbereiche werden zwischen der K 347 und der straßenseitigen Baugrenze Loggien, Balkone und Terrassen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Auf weitere Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche verzichtet die Gemeinde, da der betroffene Bereich schon weitgehend bebaut ist und eine andere Regelung eine Ungleichbehandlung zwischen Bestand und Neubebauung bedeuten würde. Die Gemeinde stellt hier ebenfalls die Vorbelastung in die Abwägung ein. Am stärksten ist die erste Bauzeile entlang des Schlutterwegs betroffen, bei den anderen Bereichen ist eine gewisse Abschirmwirkung zu erwarten.

Die Gemeinde kommt abschließend zu der Auffassung, dass sie mit der Festsetzung von passivem Schallschutz dem Vorsorgeprinzip hinreichend nachgekommen ist.



5.2 Belange von Natur und Landschaft

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird die zulässige Versiegelungsrate in dem bereits bauleitplanerisch erfassten Bereich nicht erhöht. Insofern entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft. Im Übrigen kommt durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die BauNVO 1990 zur Anwendung, so dass sich die zulässige Versiegelungsrate rechnerisch reduziert. Die Abhandlung einer Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

Im Zuge dieser 3. Änderung dieses Bebauungsplanes wird jedoch dem Gehölzbestand teilweise Rechnung getragen. Daher werden einige markante ortsbildprägende Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt. Dieses betrifft die randlichen Gehölze auf dem Flurstück 172/7.

5.3 Belange der Erschließung

Die bebauten Grundstücke werden durch die örtlichen Gemeindestraßen erschlossen. Die an diesen Straßen gelegenen Baulücken können ebenfalls direkt an diese Erschließung angebunden werden. Die Erschließung der rückwärtigen Baulücken (Hintergrundstücke) muss überwiegend privatrechtlich durch Zufahrten mit Anbindung an den Brookdamm und an die Beethovenstraße geregelt werden. Das künftige Baugrundstück im südlichen Bereich kann auch über die Lange Straße erschlossen werden, da sich der betreffende Bauabschnitt innerhalb einer straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt befindet.

5.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger. Die bebauten Grundstücke sind bereits an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Das Gebiet ist durch Versorgungsleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes OOWV voll erschlossen. Eine Versorgungsleitung DN 100 befindet sich in der nicht überbaubaren Fläche des Baugebietes parallel zum Brookdamm. Diese Leitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die übrigen Leitungen befinden sich in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und sind daher für die Planung nicht relevant.

Die Oberflächenentwässerung der Neubaugrundstücke erfolgt nach den Maßgaben des Generalentwässerungsplanes der Gemeinde Ganderkesee.

Für die Neubaugrundstücke müssen die Anschlussmöglichkeiten an die Versorgungseinrichtungen auf die Leistungsfähigkeit überprüft werden. Bezüglich der RW- und SW-Kanalisation können die Neubaugrundstücke an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden. Der RW-Kanal im Brookdamm weist eine durchschnittliche Tiefe von 1,90 bis 2,00 m auf. Der Leitungsquerschnitt beträgt DN 400. Der SW-Kanal ist noch tiefer. Somit können die Hintergrundstücke ohne weiteres an die Hauptkanäle angeschlossen werden.

5.5 Spielplatzversorgung

Die Spielplatzversorgung ist über den Spielplatz an der Grundschule an der Langen Straße gewährleistet. Die Schule kann über die an das Plangebiet angrenzende Mozartstraße gefahrlos erreicht werden.

5.6 Private Belange

Die von den Einwendern angesprochene Anregung zur Freihaltung eines nicht überbaubaren Bereichs entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen wurde als Ergebnis der Bürgerbeteiligung in die Planung aufgenommen. Bei den westlichen Grundstücken, erschlossen über den Brookdamm, beträgt die nicht überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich 5 m. Auf den östlichen Grundstücken, erschlossen über die Bachstraße, ist im rückwärtigen Bereich eine nicht überbaubare Fläche von 3 m festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen unzulässig, so dass ein Freiraum im Grenzbereich von insgesamt 8 m gesichert ist.

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Da sich in den Allgemeinen Wohngebieten eine Wohnnutzung etabliert hat und diese im Bestand gesichert und verfestigt werden soll, werden untypische Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Verdichtung wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Es wird daher eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Hierdurch werden der bauliche Bestand gesichert und Verdichtungsmöglichkeiten für die Baulückenschließung geschaffen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung trägt dem überwiegenden baulichen Bestand Rechnung.



6.3 Begrenzung der Wohneinheiten

In Wohngebäuden sind je Baugrundstück höchstens zwei Wohnungen zulässig. Hierdurch soll gesichert werden, dass sich Neubauvorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen werden. Weiterhin soll durch diese Festsetzung die Wohnruhe gewahrt bleiben und ein für diesen Siedlungsbereich unangemessenes Verkehrsaufkommen vermieden werden.

6.4 Überbaubare Flächen

Die Grenzen der überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Die im Ursprungsplan dargestellten Baulinien werden nicht übernommen, da diese zu sehr einschränkend sind und darüber hinaus einer städtebaulichen Begründung entbehren.

Die überbaubaren Flächen werden im Vergleich zum Ursprungsplan großzügiger gefasst, um eine Bebauung der im Baulückenkataster dokumentierten Freiflächen zu sichern.

Im südlichen Abschnitt werden parallel zu den Straßenbegrenzungslinien überbaubare Flächen in einer großzügigen Tiefe festgesetzt. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sollen Flächen von einer Bebauung freigehalten werden. Daher wird im rückwärtigen Grenzbereich auf den Grundstücken am Brookdamm eine nicht überbaubare Fläche von 5 m und an der Bachstraße eine nicht überbaubare Fläche von 3 m festgesetzt. Hierdurch wird ein Freibereich von insgesamt 8 m Breite gesichert.

Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung eines durchgängigen ggf. gärtnerisch gestalteten Gartenbereichs. Weiterhin soll durch diese Festsetzung einer Verschattung der bestehenden Gebäude an der Bachstraße durch die Umsetzung von Neubauten im Zuge einer Hintergrundstücksbebauung entgegengewirkt werden, zumal die Gebäude auf den Grundstücken an der Bachstraße bereits sehr dicht an die rückwärtige Grenze bebaut sind.

Im nördlichen Abschnitt wird eine durchgängige überbaubare Fläche ausgewiesen, um die die Umsetzung der im Baulückenkataster vorgesehenen Baumöglichkeiten zu sichern. Nach dem Baulückenkataster sind südlich der ersten Bauzeile an der Wagnerstraße zwei Baugrundstücke gekennzeichnet. Zur Herstellung der Bauplätze ist die Verschiebung von Parzellengrenzen erforderlich. Daher wird im nördlichen Abschnitt auf eine Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen verzichtet.

6.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung von Straßenrandbereichen und Freiflächen im Grundstücksrandbereich wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig sind. Damit soll erreicht werden, dass die o.g. Bereiche nicht durch bauliche Anlagen geprägt werden, sondern möglichst durch eine gärtnerische Randgestaltung. Diese Festsetzung entspricht auch der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 getroffenen Regelung.



6.6 Erhaltung von Bäumen

Der markanten und ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als zu erhaltende Einzelbäume ausgewiesen.

6.7 Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz

Parallel zum Schlutterweg werden zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ausgewiesen. Hier sind Maßnahmen entsprechend den Ausführungen in Kapitel 5.1 durchzuführen.

7. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Plangebiet	in m ²
Allgemeine Wohngebiete	19.600
Gesamt	19.600

8. PRÜFUNG NACH DEM UVP- GESETZ

Bis zum 13.03.1999 bestimmte sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausschließlich nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz. Hiernach war eine UVP für Vorhaben ab einer bestimmten Größenordnung erforderlich. Mit dem Artikelgesetz „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“, erfolgte eine Änderung des UVPG und des BauGB.

Das BauGB ist dahingehend geändert worden, dass für UVP-pflichtige Vorhaben ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen ist. Die Änderung zum UVPG enthält vor allem eine Ausweitung des Prüfungsumfangs der UVP.

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7 bzw. 18.8 des UVPG besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP für ein Städtebauprojekt ab 100.000 m² Grundfläche, die Verpflichtung zur Vorprüfung besteht bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis 100.000 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28, 3. Änderung bleibt die Grundflächenzahl unverändert. Insofern werden keine Ausweisungen getroffen, die die Schaffung von neuen Grundflächen herbeiführen. Daher kommt das UVPG hier nicht zum Tragen. Im Übrigen wird der untere Schwellenwert bereits durch die Plangebietsgröße von 19.600 m² unterschritten.



9. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

- 07.11.2002 Beschluss des VA der Gemeinde Ganderkesee nach § 2 [1] BauGB
 (Aufstellungsbeschluss)
- 01.12.2003 bis Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
19.12.2003
- 12.01.2004 bis Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
11.02.2004
- 12.01.2004 bis Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
11.02.2004
- 25.03.2004 Satzungsbeschluss

Ausarbeitung der Planung:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Ganderkesee, den

5. 5. 0 4

Bürgermeister