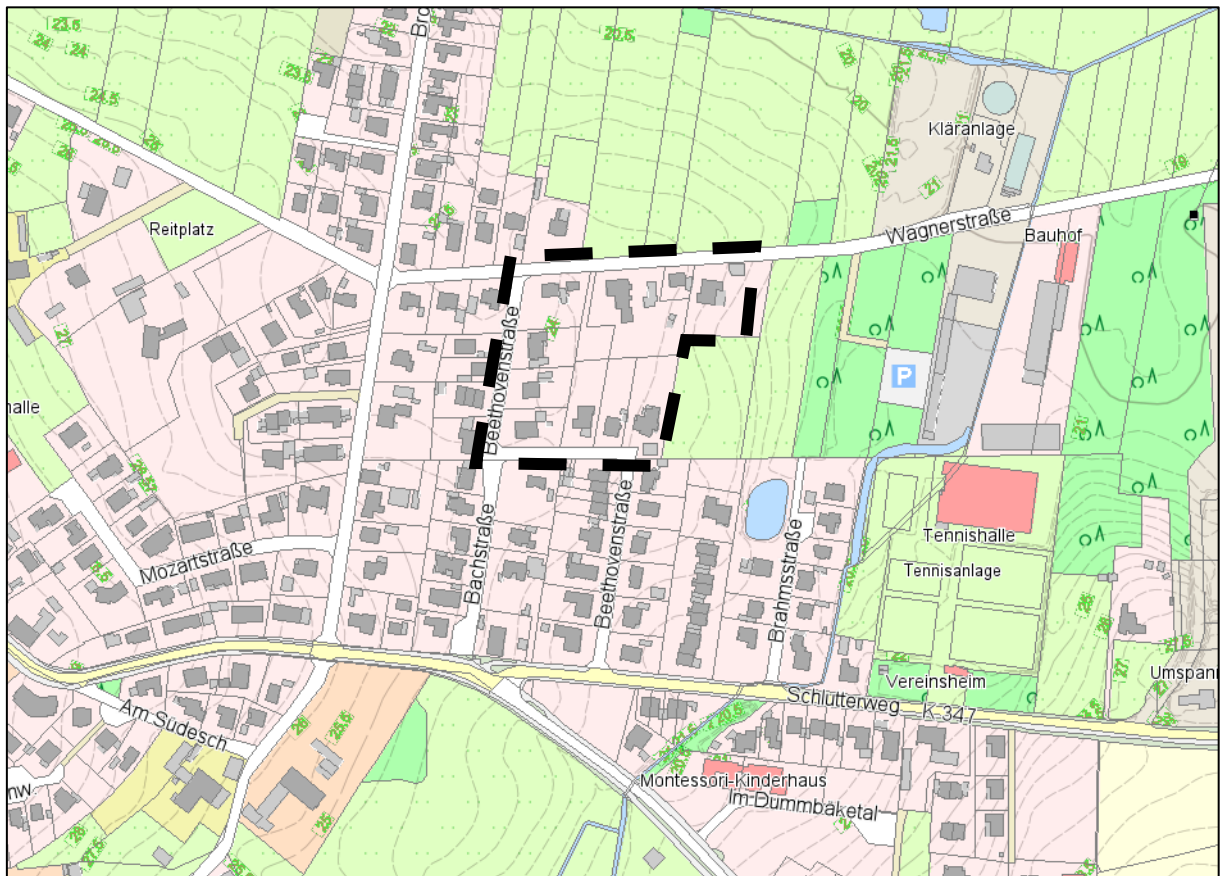


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 256

„Ganderkesee – südlich Wagnerstraße“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ennernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung.....	2
	A.2 Verfahren	2
	A.3 Örtliche Situation	3
	A.4 Planungsvorgaben	3
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	6
	B.1 Bauliche Nutzung	6
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	6
	B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
	B.2 Verkehr	7
	B.3 Immissionsschutz	7
	B.4 Natur und Landschaft	8
	B.5 Infrastruktur / Altlasten	9
C	DATEN	11
	C.1 Städtebauliche Werte.....	11
	C.2 Verfahrensvermerke	11

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In Ganderkesee liegen in einem der klassischen Einfamilienhausgebiete westlich vom Brookdamm größere Grundstücke mit unbebauten rückwärtigen Grundstücksteilen, die sich für eine bauliche Nachverdichtung durch Bebauung in zweiter Reihe eignen. Für ein überschaubares, kleineres Gebiet kann hier eine städtebaulich sinnvolle Möglichkeit der Nachverdichtung mit Wohnnutzung geschaffen werden. Die betroffenen Grundstücke sind alle über 1000 qm groß und mit über 50 m Länge auch recht tief.

Es soll nur eine Bebauung in zweiter Reihe mit Ein- bis Zweifamilienhäusern erfolgen, so dass sich der Gebietscharakter durch die nun mögliche weitere Bebauung im Grunde nicht ändert.

A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr.256 dient der Innenentwicklung von Ganderkesee in einem bebauten, innerörtlichen Bereich zwischen Beethovenstraße und Wagnerstraße als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 256	Festgesetzte Grundfläche WA 14.670 qm x GRZ 0,25 = 3.668 qm Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 3.668 qm also < 20.000 qm

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 256	im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 256	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage von Ganderkesee. Es wird von den Gemeindestraßen Wagnerstraße im Norden und Beethovenstraße im Westen und Süden begrenzt. Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches an den Flurstücks- bzw. Nutzungsgrenzen am unbebauten Siedlungsrand.

Entlang der Straße befinden sich Einfamilienhäuser aus dem letzten Drittel des vorigen Jahrhunderts, vereinzelt können die Wohnhäuser auch jüngeren Datums sein. Die eingeschossigen Gebäude mit Dachgeschoss stehen in größeren Hausgärten, worin auch Nebenanlagen und Garagen genutzt werden.

Insgesamt gesehen handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Teil eines homogenen, typischen Wohngebietes, das durch Gemeindestraßen voll erschlossen ist.

Nördlich und östlich beginnt allerdings die freie Landschaft mit Grünländern und Gehölzen, die teilweise aber noch durch die angrenzenden Siedlungsnutzungen geprägt ist. Ortsrandnutzungen wie Bauhof und Kläranlage liegen östlich in ca. 150 m Entfernung.

A.4 Planungsvorgaben**A.4.1 Raumordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Für den Landkreis Oldenburg liegt kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) vor.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO 2017) weist für den Geltungsbereich keine zeichnerischen Darstellungen auf.

Die im LROP genannten Ziele sind für die vorliegende Planung nicht relevant; eine Anpassungspflicht ist nicht zu beachten.

Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Grundsätze des LROP zu berücksichtigen:

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiraum erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

02 Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

...

04 Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

06 1 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. 2 Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.

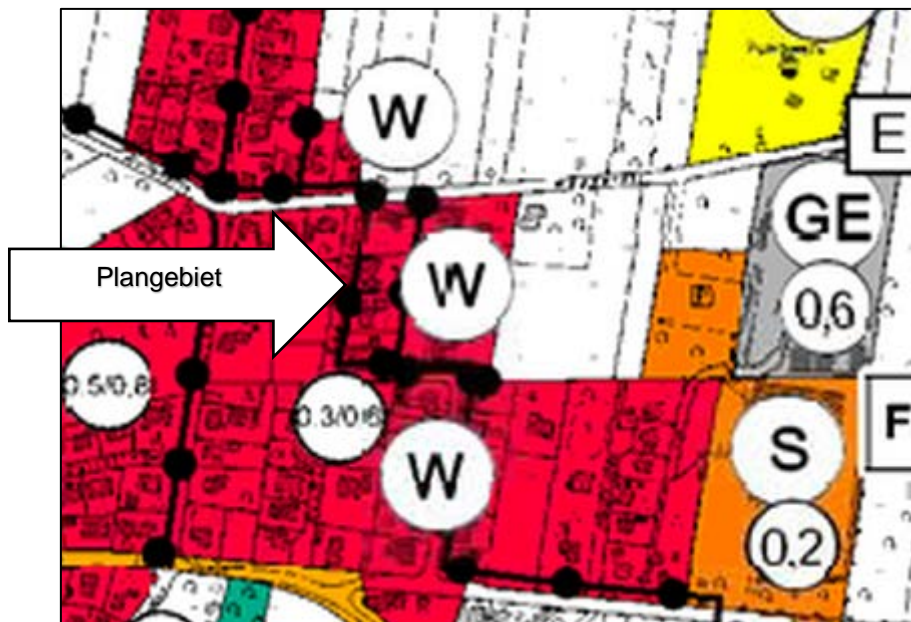
....

Mit der vorliegenden Planung wird die Siedlungsstruktur in der Nähe von Versorgungsstrukturen und des ÖPNV-Netzes weiterentwickelt. Eine für die Ortsentwicklung angemessene Verdichtung findet durch die Möglichkeit zur Bebauung in zweiter Reihe Beachtung.

A.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Nur ein bereits bebauter Bereich am Ortsrand an der östlichen Wagnerstraße weist die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft auf.

Durch die Planung werden als Art der Nutzung im Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen also mit einer geringen Abweichung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Da es sich bei dem bisher nicht als Wohnbaufläche dargestellten Teil um einen bebauten Bereich handelt, der zum Siedlungsgebiet gehört, kann auch für diesen Teil die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dar und ist aufgrund des Planungsmaßstabes nicht als parzellenscharfes Planungsinstrument zu sehen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) (Stand: Neuaufstellung)

A.4.3 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Es handelt sich um einen Innenbereich gem. §34 BauGB. In der einzeiligen Bebauung entlang der Straße wäre also Bebauung zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Hier käme also eine Bebauung mit eingeschossigen Wohnhäusern entlang der Straße in Frage.

A.4.4 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB

Nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde in ihre Abwägung über die öffentlichen und privaten Belange die Grundsätze der vorrangigen Innenentwicklung sowie die Begrenzung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche einzustellen.

Bei der vorliegenden Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen der Bewirtschaftung entzogen, sondern der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, in dem nun eine Bebauung in hinteren Gartenbereichen ermöglicht wird.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung werden im Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung weiterhin Wohnnutzung im Gebiet erfolgen. Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben der Wohnnutzung Möglichkeiten zur gebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzung. Von diesem Nutzungskatalog werden allerdings die sonst als Ausnahmen zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Die Flächen sollen nicht einer flächenextensiven Nutzung, wie der eines Gartenbaubetriebes zur Verfügung gestellt werden, sondern sie sollen insbesondere dem Wohnungsbau dienen. Neben dem durch die Wohnnutzung zu erwartenden Fahrzeugaufkommen, sollen weitere verkehrsintensive Nutzungen hier nicht stattfinden. Eine Tankstellennutzung ist mit häufigen An- und Abfahrten verbunden, so dass diese Nutzung nicht in das Planungskonzept und die Erschließungssituation passt.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Dem Planungskonzept liegen Überlegungen zugrunde, die vorhandene Siedlungsstruktur angemessen zu berücksichtigen und weiterzuentwickeln. Bei der Bebauung entlang der Wagnerstraße und der Beethovenstraße handelt es sich überwiegend um eingeschossige Einfamilienhausbebauung auf verhältnismäßig großen Grundstücken (überwiegend über 1000qm). Im Plangebiet soll der Charakter eines solchen Ein- und Zweifamilienhausgebietes fortgeführt werden, nun allerdings mit der Möglichkeit der Bebauung in den hinteren Gartenbereichen. Bei der nun möglichen Bebauung in zweiter Reihe könnten die Grundstücke auch kleiner werden, so wie dies an der Wagnerstraße bereits der Fall ist. Grundstücksgrößen können so den heutigen Anforderungen hinsichtlich Grundstückskosten und Pflegeaufwand angepasst werden.

Es wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, so dass ein Erdgeschoss mit einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss errichtet werden darf. Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Um den Charakter des Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass im Einzelhaus nur zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung errichtet werden dürfen. Damit wird sichergestellt, dass in einem optisch als Einzel—oder Doppelhaus in Erscheinung tretenden Gebäude maximal 2 Wohnungen untergebracht werden können.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 hat sich bei den Festsetzungen für Wohngebiete bewährt. Eine etwas erhöhte Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauGB wird zugelassen (bis 0,5), da bei Grundstücksteilungen kleinere Grundstücke als Grundlage der Berechnung zu erwarten sind, aber gleichzeitig für hinterliegende Bebauung auch längere Zufahrten erforderlich werden, die bei der Berechnung zu berücksichtigen sind.

B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient im Wesentlichen dazu, eine Bebauung in zweiter Reihe als sog. Hinterlieger zu ermöglichen. Dazu ist eine Ordnung der überbaubaren Flächen erforderlich, da bislang bei der Zulässigkeit von Bauvorhaben aufgrund von § 34 BauGB nur eine Bebauung innerhalb der vorhandenen Zeilen an den Straßen zulässig war.

Mit den nun festgesetzten überbaubaren Flächen wird für die über 50 m tiefen Grundstücke an der südlichen Beethovenstraße und an der Wagnerstraße eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht. Bewusst wurde dabei eine nicht überbaubare Fläche etwa in der Mitte der Grundstücke belassen und auch zwischen den Baufenstern, so dass der Standort für die neuen Gebäude eng definiert wird. Indirekt wird damit auch der Umfang der Bebauung geordnet, insbesondere wenn man davon ausgeht, dass es bei der vorhandenen Grundstücksteilung bleibt.

Für die Bauzeile an der westlichen Beethovenstraße wird nun klar definiert, wie weit z.B. noch Anbauten an vorhandene Gebäude erfolgen könnten. Das Baufenster ist hier ca. 31 m tief, so dass bei einem Gebäudeabbruch auch der Neubau von zwei Gebäuden denkbar wäre.

Die der Straße zugewandten nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen, Carports und weitere Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig sind.

B.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraßen Beethovenstraße und Wagnerstraße erschlossen, die einen für Wohngebiete entsprechenden Ausbaustandard aufweisen. Am öffentlichen Erschließungssystem wird durch diese Planung nichts geändert. Bei der baulichen Nutzung der hinterliegenden Grundstücksteile müssen diese durch private Stichwege mit entsprechender Grundstücksteilung oder Überwegungsrechten über die an der Straße liegenden Grundstücke erschlossen werden.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu den Bushaltestellen "Ganderkesee, Beethovenstraße", welche von der Linie 223 bedient wird und "Ganderkesee, Langestraße", welche von den Regionalbuslinien 220,223,240, den Schulbuslinien 241,244 und 248 bedient wird.

B.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind bei dieser Planung nicht zu berücksichtigen, da mit der Zulässigkeit der Nutzung von hinterliegenden Grundstücksteilen mit Wohnnutzung keine Immissionskonflikte ausgelöst werden. Es ist bereits Wohnbebauung vorhanden, die in geringem Umfang ergänzt werden kann. Das Plangebiet liegt auch nicht in unmittelbarer Nähe von stark emittierenden Straßen, Gewerbegebieten etc.

B.4 Natur und Landschaft

B.4.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet besteht neben den vorhandenen Straßen aus einem Siedlungsgebiet mit Wohnbebauung in Ziergärten. In den hinteren Grundstücksteilen befinden sich zum Teil Laub- und Nadelgehölze. Besonders auffällig sind eine Gruppe von Eichen und Linden an der Wagnerstraße sowie eine Eiche und Ahorn an der südlichen Beethovenstraße.

Im Westen und Süden schließt sich die weitere Ortslage von Ganderkesee an. Im Norden und Osten beginnt der Ortsrand mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gehölzen.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung.

In den Bereichen entlang der Straße wären außerdem bereits Bauvorhaben aufgrund des § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zulässig, in dem die Eingriffsregelung ebenfalls nicht anzuwenden ist.

Bei der Umsetzung der Planung können auf bisher gärtnerisch genutzten Flächen Gebäude, Zufahrten und Garagen entstehen. Dabei ist die Entfernung von Gehölzen und Gartenvegetation sowie zusätzlicher Bodenversiegelung zu erwarten. Rechnet man nur den inneren Bereich von ca. 5.000 qm als neu entstehendes Bauland, so ist dort eine Versiegelung von 2.500 qm denkbar.

Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs sind mit der Festsetzung der GRZ von 0,25 vorgesehen, zwar darf diese noch für Garagen etc. bis 0,5 ausgenutzt werden, aber eine stärkere Versiegelung wird ausgeschlossen. Mit der Festsetzung einer maximal eingeschossigen Bebauung werden auch Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden, da sich neue Gebäude dem eingeschossigen Bestand anpassen und damit nicht weiter in die Landschaft wirken werden.

B.4.3 Artenschutz

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren.

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten, können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Bezüglich geschützter Arten ist im Plangebiet zu erwarten, dass von den Vogelarten (alle europäischen Arten sind geschützt) einige im Geltungsbereich nicht nur Nahrung suchen, sondern auch brüten. Auch für Fledermäuse, von denen alle in Niedersachsen beheimateten Arten geschützt sind, ist der Geltungsbereich als (Teil-) Lebensraum geeignet.

Sollten sich bei geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gehölz- oder Gebäudebestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Bei offensichtlichen Quartiersplätzen von Fledermäusen (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) gilt dies ganzjährig. Bei Gehölzen mit Nistplätzen von geschützten Vogelarten gilt dies vom 1. März bis 31. Oktober. Sollen innerhalb der genannten Zeiten Gebäude oder Gebäudeteile abgerissen oder beseitigt werden oder Bäume gefällt werden, so sind sie vorher gutachterlich auf Quartiere zu untersuchen. Wenn die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird, kann eine Beseitigung erfolgen.

Ein grundsätzliches Hindernis für die Umsetzung der Bauleitplanung ist jedoch aufgrund des gegebenen Bestandes nicht zu vermuten.

B.5 Infrastruktur / Altlasten

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die in den angrenzenden Straßen liegenden Leitungen in das Gebiet verlängert werden.

Das Niederschlagswasser von den bebauten Grundstücken wird in den Regenwasserkanal geleitet. Der vorhandene Regenwasserkanal ist für den Anschluss der unmittelbar an der Straße liegenden Bebauung ausgelegt. Aufgrund von Ortskenntnis ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Regenwasser wegen des anstehenden Lehmbodens nicht möglich ist. Die Oberflächenentwässerung wird jeweils im Bauvorhaben entweder durch Nachweis der Leistungsfähigkeit des Kanals oder durch Regenrückhaltung auf den Grundstücken nachzuweisen sein.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

Aufgrund einer im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurde am 08.10.2018 eine Luftbildauswertung beantragt. Mit der Eingangsbestätigung vom 15.10.2018 wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt, dass die Bearbeitung der Luftbildauswertung voraussichtlich 15 Wochen dauern wird (d.h. bis zur 4. KW 2019). Da im Plangebiet in den letzten Jahrzehnten bereits weitgehende Bebauung erfolgt ist und im Plangebiet oder seiner Nachbarschaft bei Neubebauung keine Kampfmittel gefunden wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Gefahrenlage auch im Plangebiet wahrscheinlich gering ist. Sollte die Luftbildauswertung wider Erwarten im Januar 2019 einen Befund ergeben, so werden die jeweiligen Grundstückseigentümer hierüber informiert.

C DATEN

C.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet	14.670
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	3.048
Σ	17.718

C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 256 öffentlich in der Zeit vom 24.09.2018 bis zum 24.10.2018 ausgelegen.

Ganderkesee, den 21.01.2019

gez. A. Gerken

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 256 in der Sitzung am 13.12.2018 beschlossen.

Ganderkesee, den 21.01.2019

gez. A. Gerken

.....

Bürgermeisterin