

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 95 B - Buschhagen  
der Gemeinde Ganderkesee  
=====

Inhaltsübersicht:

1. Bisheriger Rechtszustand und Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Ganderkesee
  2. Bestandserhebung
  3. Anlaß, Planungsvorgaben und Ziel der Planung
  4. Inhalt des Bebauungsplanes
  5. Bodenordnende Maßnahmen
  6. Flächenbilanz
  7. Als bald zu treffende Maßnahmen
  8. Sonstiges
- 

1. Bisheriger Rechtszustand und Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Ganderkesee

Der Geltungsbereich ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet größtenteils mit einer maximalen Geschößflächenzahl von 1,6 dargestellt.

Lediglich südlich der L 67 und östlich des "Sahrener Weges" verläuft ein Gewerbegebietsstreifen, in dem ausschließlich Betriebe und Betriebsarten zugelassen werden können, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan 95 B sind unter Berücksichtigung des Bestandes und der angrenzenden Nutzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Bestandserhebung

a) Bauliche Nutzung

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplan 95 B liegt östlich der Straße "Sahrener Weg" ein Baugeschäft mit Lagerhalle und Lagerplatz sowie ein dazugehöriges Wohnhaus des Betriebsinhabers.

Die Art des Betriebes entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der nur Betriebe und Betriebsarten zuläßt, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

Östlich an den o.a. Gewerbebetrieb schließt sich ein Autoverwertungsbetrieb (Altmetallsammelplatz) an, der derzeit über die Landesstraße erschlossen wird. Als Betriebsgebäude dient eine ehemalige Hofstelle.

Die Freiflächen des Betriebes werden als Lagerplatz für Autowracks genutzt. Außerdem befindet sich im östlichen Teil des Planbereiches, nordwestlich des Waldstückes, ein eingeschossiges Wohnhaus mit Nebengebäuden, das ebenfalls über die Landesstraße 67 erschlossen wird.

b) Freiflächennutzungen

Der gesamte Planbereich wird geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland, Grünland), dem vorhandenen Baumbestand (Einzelbäume, Baumreihen) sowie dem Waldstück (Flurstück 178/1, teilweise).

Der Baumbestand sollte bei der Planung der Erschließungsstraßen berücksichtigt und in seinem Bestand bauleitplanerisch gesichert werden.

c) Verkehrsanlagen

Die Erschließung der im Planbereich vorhandenen Gebäude erfolgt zur Zeit über die nicht ausgebaute Straße "Sahrener Weg" bzw. über die Landesstraße (L 67).

Der Trassenabschnitt der L 67 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD).

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Bundesbahnstrecke Bremen-Oldenburg.

d) Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Leitungsnetz für Elektrizität und Trinkwasser besteht in den Straßen "Sahrener Weg" und der Landesstraße.

Bei der Inanspruchnahme der Gewerbeflächen ist das Leitungsnetz entsprechend zu erweitern (in den Planstraßen).

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen SW-Kanal in der L 67.

Die Oberflächenentwässerung und die Schmutzwasserbeseitigung der gewerblichen Flächen bzw. Betriebe ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes neu zu regeln.

e) Eigentumsverhältnisse

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zum Teil privaten Eigentümern und zum Teil der Gemeinde Ganderkesee. Zur Erschließung des Gewerbegebietes ist der Erwerb von Flächen erforderlich.

### 3. Anlaß, Planungsvorgaben und Ziele der Planung

#### 3.1. Anlaß der Planung

In der Gemeinde Ganderkesee besteht für das Gebiet Buschhagen die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken, der durch Aufstellung bzw. Realisierung dieses Bebauungsplanes entsprochen werden soll. Außerdem werden hierdurch die rechtlichen Voraussetzungen zur Verlegung des höhengleichen Bahnübergangs der Straße "Auf dem Hohenborn" geschaffen.

Die Planung sieht eine Überführung der Bahnlinie Bremen - Oldenburg vor.

### 3.2. Planungsvorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in der derzeit wirksamen Fassung
- Bestandsaufnahme der PGO
- Der angrenzende, in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 95 A
- Trassierung der Planstraße A (Bahnüberführung - L 67)

### 3.3. Ziele des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat aufgrund des § 2 Abs. 1 BBauG die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 B zur Verwirklichung folgender Ziele beschlossen:

- Schaffung von zusätzlichen, gewerblichen Baugrundstücken mit günstiger Verkehrsanbindung
- Städtebauliche Beordnung der bereits im Planbereich gewerblich genutzten Flächen
- Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes einschließlich der Waldflächen

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

Zu den Planungsvorgaben und den sich daraus ergebenden Zielsetzungen wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt. Die Festsetzungen werden im Folgenden detailliert erläutert:

### 4.1. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Die Festsetzungen im Plangebiet sind aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Es wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Im Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 95 B, der die gleichen Festsetzungen für den angrenzenden Bereich enthält, wurde entlang der Planstraßen A, B, C und D ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in diesem Bereich 0,6, die Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0.

Um eine die Landschaft möglichst wenig beeinträchtigende und auf den Baubestand Rücksicht nehmende Bebauung zu erreichen, wurde eine maximale Bauhöhe von 7,50 m über Gelände textlich festgesetzt. Ferner soll eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sein, um eine vielfältige Betriebsstruktur zu ermöglichen und die Ansiedlung neuer Betriebe nicht unnötig zu erschweren.

Für die angrenzenden Bereiche östlich des "Sahrener Weges" und südlich der L 67 wurde ein Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE/E) festgesetzt, um eine Abstufung zur vorhandenen Wohnbebauung (nördlich der L 67) zu erreichen.

Es sind dort nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt, wie in den übrigen Gewerbegebieten, 7,5 m über Gelände. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5, die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8.

Die Baugrenzen sind in der Regel 5 m von den Planstraßen und 20 m von dem Fahrbahnrand der Landesstraße (L 67) zurückgesetzt worden.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, daß eine großzügige, der jeweiligen Betriebsstruktur angepaßte Stellung der Baukörper ermöglicht wird.

Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt worden.

#### 4.2. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG)

Die Deutsche Bundesbahn und die Gemeinde Ganderkesee planen die Aufhebung des schienengleichen Bahnüberganges im Zuge der Straße "Auf dem Hohenborn". Als Ersatz hierfür ist eine völlig neue Trasse vorgesehen, die die Straße "Auf dem Hohenborn" etwa bei der Einmündung des Quellenweges verläßt, rund 250 m nördlich des jetzigen Bahnüberganges mit einer Brücke schienenfrei über die Bahnanlagen geführt wird und gegenüber der Einmündung der Straße "Zum Brook" die Schierbrocker Straße (L 67) erreicht.

Diese Maßnahme dient nicht nur dem Anliegen der Bundesbahn, die Sicherheit des Schienenverkehrs zu erhöhen, sondern es wird damit sowohl der jetzt schon auf der Straße "Auf dem Hohenborn" vorhandene als auch der aus dem Bereich der Bebauungspläne Nr. 95 A und 95 B - Buschhagen zu erwartende zusätzliche Kraftfahrzeugverkehr von dem südlich dieser Straße befindlichen Wohngebiet ferngehalten.

Für diese Maßnahme muß noch ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden.

Die Planstraße A im Bebauungsplan Nr. 95 B ist bereits ein erstes Teilstück dieser geplanten neuen Straße.

#### 4.3. Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG)

Lediglich im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich der vorhandenen Waldfläche wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" festgesetzt, da eine wirtschaftlichere Ausnutzung dieser Flächen wegen des vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestandes nicht möglich ist. Ferner wird hierdurch eine Abstandsfläche zum Wald gesichert.

#### 4.4. Flächen für die Wasserwirtschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Z. 16 BBauG)

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, ob Regelungen für den geordneten Regenwasserabfluß aus dem Gebiet getroffen werden müssen. Hierzu wird ggf. ein hydrologisch-hydraulischer Nachweis erstellt.

#### 4.5. Bindung für die Anpflanzung sowie die Erhaltung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a u. b BBauG)

##### -Anpflanzung

Um das Gewerbegebiet optisch von der schon vorhandenen Wohnbebauung nördlich der L 67 abzugrenzen, wurde entlang der südlichen Straßengrenze der L 67 ein Pflanzgebot von 5 m Breite festgesetzt.

##### -Erhaltung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen

Die ortsbildprägenden, standortgemäßen Gehölzgruppen und Einzelbäume sind eingemessen. Bei natürlichem Ausfall dieser Gehölze sollte durch Neuanpflanzung der Erhalt des charakteristischen Bildes gewährleistet werden. Dem Ziel der

Festsetzung entspricht zudem, daß die Gehölze nicht in die überbaubaren Grundstücksflächen mit einbezogen sind und die Baugrenzen in ca. 3 m Abstand festgesetzt sind.

#### 4.6. Flächen für die Forstwirtschaft (Waldflächen) (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 18 BBauG)

Um die im Bebauungsplangebiet vorhandene Waldfläche entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung zu sichern, erfolgt die Festsetzung als Fläche für die Forstwirtschaft. Für die Errichtung von baulichen Anlagen im angrenzenden Gewerbegebiet ist ein durch Baugrenzen festgesetzter Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Die städtebauliche Neuordnung verlangt im Plangebiet den Ausbau des Straßen- und Wegenetzes. Dafür sind die entsprechenden in der Planzeichnung dargestellten Flächen von der Gemeinde zu erwerben.

Zur Schaffung der Erschließungsanlagen und baureifen Grundstücke sieht die Gemeinde Ganderkesee einen freiwilligen Landtausch oder den Grunderwerb vor.

#### 6. Flächenbilanz

Im Geltungsbereich sind für die verschiedenen Nutzungen folgende Flächengrößen festgesetzt:

Gewerbegebiet (GE)	12,02 ha
Grünflächen (öffentliche Grünanlage)	0,28 ha
Verkehrsflächen	1,39 ha
Fläche für die Forstwirtschaft	0,43 ha
	<hr/>
Gesamter Geltungsbereich	14,12 ha
=====	

#### 7. Als bald zu treffende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen als bald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Straßenausbau einschl. - beleuchtung	1.224.000,-- DM
b) Verlegung des Regenwasserkanaals	410.000,-- DM
c) Verlegung des Schmutzwasserkanaals	325.000,-- DM
d) Anlegen der öffentlichen Grünflächen	25.000,-- DM
e) Kosten des Grunderwerbs	372.000,-- DM
	<hr/>
	2.356.000,-- DM
	=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen somit Kosten in Höhe von 2.356.000,-- DM, von denen 2.152.900 DM auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von 203.100 DM wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushaltes finanziert.

## 8. Sonstiges

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

## 9. Eingeschränkte Bürgerbeteiligung

Der Kreuzungsbereich der L67/Planstraße A/Zum Brook wird entsprechend der Richtlinien der RAL-K mit zwei Linksabbiegespuren einschließlich der verdrängten Busspur auf Kosten der Gemeinde Ganderkesee neu hergestellt.

Hierzu fand eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung statt, die mit dem Landkreis Oldenburg und dem Straßenbauamt abgestimmt wurde.

## 10. Nachrichtliche Hinweise

Auf die Aufhebung des Bahnüberganges in km 26,346 (Sahrener Weg) wird nachrichtlich hingewiesen.

Auf die geplante Trassierung der 380-kv-Leitung wurde im Plan nachrichtlich hingewiesen.

Ganderkesee, den 16. April 1982/4. Mai 1982/7. September 1982

Gemeinde Ganderkesee

*H. Imken*

- Bürgermeister -



*W. W. W.*

- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 21.12.82

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage

*E. Eilers*

Eilers

