

Gemeinde Ganderkesee

Satzung Nr. 27 im Ortsteil Bockholzberg

- Am Wiesenrand/Fliederstraße -

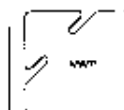
über die Festlegung der Grenzen eines Teils eines im Zusammenhang
bebauten Ortsteiles.

BEGRÜNDUNG

STAND: MÄRZ 2001

ABSCHRIFT

NWP	Planungsgesellschaft mbH	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
	Industriestraße 3	26121 Oldenburg
	Postfach 3867	26028 Oldenburg
	Telefon 0441/97 174 0	Telefax 0441/97 174 73



INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	2
2.	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN.....	2
3.	BESTANDSAUFNAHME.....	3
4.	ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE.....	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft.....	4
4.1.1	Bestand.....	4
4.1.2	Auswirkungen.....	4
4.1.3	Eingriffsregelung.....	5
4.1.4	Kompensation.....	5
4.2	Belange der Erschließung.....	6
4.3	Oberflächenentwässerung.....	6
4.4	Belange der Wasserversorgung.....	6
5.	INHALT DER SATZUNG.....	7
5.1	Abgrenzung.....	7
5.2	Festsetzungen gemäß BauGB.....	7
6.0	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF.....	8

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Ganderkesee hat die Absicht, für einen Bereich im Nordosten des Ortsteiles Bookholzberg die Grenzen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen und einzelne Außenbereichsflächen einzubeziehen. Ziel ist die Schaffung von Baumöglichkeiten im Rahmen einer Verdichtung bzw. Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen.

Es handelt sich um die Grundstücke zwischen den Straßen „Am Wiesenrand“ und Fliederstraße. Hier sind relativ tiefe Grundstücke vorhanden. Die Grundstücke sind größtenteils (überwiegend straßenseitig) einer Bebauung zugeführt, wobei auch eine rückwärtige Bebauung vorhanden ist. Die rückwärtigen Bereiche werden als Hausgarten genutzt. Da nicht mehr alle Nutzgärten benötigt werden, besteht die Möglichkeit einer weiteren Verdichtung im rückwärtigen Bereich.

Die Gemeinde kann durch Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles deklaratorisch festlegen (Klarstellungssatzung). In die im Zusammenhang bebauten Ortsteile können gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen mit einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

In den straßenseitigen Bereichen des Satzungsgebietes ist gemäß § 34 BauGB bereits Baurecht vorhanden, dieser Bereich soll deklaratorisch als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB festgelegt werden. Die Hintergrundstücksbereiche sollen zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit einbezogen werden. Künftige Neubauten müssen sich im Sinne des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, dieses gilt u. a. für die Baukörper, die Nutzung und das Bauvolumen. Die Voraussetzung einer Prägung des angrenzenden Bereichs durch eine bauliche Nutzung ist gegeben. Insgesamt lassen sich hier ca. 24 Bauplätze realisieren.

2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg 1996 wird Bookholzberg als Grundzentrum eingestuft. Dem Standort sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie die besondere „Entwicklungsaufgabe Erholung“ zugeordnet.

Für das Satzungsgebiet selbst werden keine Aussagen im RROP getroffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit geltenden Fassung sind die Flächen zwischen der Fliederstraße und der Straße „Am Wiesenrand“ als Wohnbaufläche dargestellt. Des Weiteren ist die Grundflächenzahl auf 0,5 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt.

3. BESTANDSAUFNAHME

Siedlungs- und Erschließungsstruktur

Der Ortsteil Bookholzberg befindet sich im Norden der Gemeinde Ganderkesee.

Das Untersuchungsgebiet liegt nördlich der Bahnlinie Oldenburg/Bremen und östlich der Bundesstraße B 212, die im Norden nach Lemwerder und im Süden nach Ganderkesee führt. Die ÖPNV-Anbindung sowie die örtliche und überörtliche Anbindung sind gesichert.

Das Satzungsgebiet wird im Norden von der Straße „Am Wiesenrand“, im Süden von der Fliederstraße und im Westen vom Lührkenweg bzw. von der Harrenhauser Straße begrenzt. Bei den letztgenannten Straßen handelt es sich um Sammelstraßen, die der Verkehrslichen Anbindung von Siedlungsgebieten und Einzelgrundstücken dienen. Die Fliederstraße und die Straße „Am Wiesenrand“ sind als Stichstraßen an diese Sammelstraßen angebunden.

Die Siedlungsstruktur im Satzungsgebiet sowie in den westlich und südlich angrenzenden Bereichen wird durch überwiegend kleinteilige Siedlungseinheiten bestimmt. Im nördlich angrenzenden Bereich, der den Siedlungsrand zur freien Landschaft bildet, sind größere Grundstücke vorhanden. Das östliche Umfeld des Satzungsgebietes wird durch landwirtschaftliche Flächen bestimmt, die östliche Grenze des Satzungsgebietes definiert somit den Siedlungsrand zum Außenbereich.

Realnutzung

Die Grundstücke im Satzungsgebiet werden zum Wohnen genutzt. Mit der Ausnahme einer rückwärtigen Bebauung sind die Baukörper sehr nah an den Erschließungsstraßen angeordnet, so dass rückwärtig große Gartenflächen, die als Zier- und Nutzgärten genutzt werden, vorhanden sind.

Nutzung im Umfeld

Im näheren Umfeld des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch die öffentlichen Versorgungsträger gesichert.

4. ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind ergänzend die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Insofern ist für die einzelnen Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden, die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist abhängig von der derzeitigen Nutzung, bzw. des Wertes der ausgeprägten Biotoptypen für Arten und Lebensgemeinschaften sowie von Art und Umfang der Beeinträchtigung.

4.1.1 Bestand

Der von vorhandener Wohnbebauung eingeschlossene Bereich unterliegt ausschließlich einer individuellen Gartengestaltung mit Nutz- und Ziergartenflächen. Rasen sind großflächig vorhanden. Einfriedungen zum rückwärtigen, angrenzenden Garten werden vorwiegend aus Nadelgehölzen gebildet, und markante, standortgerechte Einzelbäume sind selten. Hervorzuheben sind jedoch die Buchen auf dem nordwestlichen Gartengrundstück und zwei Eichen sowie eine Kastanie am östlichen Gebietsrand auf der Grenze zwischen den Grundstücken.

Insgesamt überwiegen intensiv genutzte, individuell gestaltete und gepflegte Gärten, die nur einen geringen Biotopwert aufweisen. Die von höherem Wert als Gliederungselemente und als Lebens- und Rückzugsraum für siedlungstoleranten Tierarten hervorzuhebenden Altbaumbestände sollten möglichst erhalten werden.

Während zu drei Seiten das Gebiet von vergleichbaren Siedlungsstrukturen umgeben ist, schließt sich im Osten eine grunlandgeprägte Kulturlandschaft an.

4.1.2 Auswirkungen

Mit der Inanspruchnahme zur Siedlungserweiterung der rückwärtigen Gartenbereiche ist eine Veränderung der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes verbunden. Während mit der Umnutzung der Hausgärten in neu gestaltete Gartenbereiche keine wesentliche Veränderung gegenüber dem derzeitigen Zustand gegeben ist, führt die zusätzliche Versiegelung zu erheblichen Beeinträchtigungen, die als Eingriffe gewertet werden. Versiegelungsbedingt kommt es zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, der Wasserhaushalt wird beeinträchtigt und die Biotop- und Lebensraumstrukturen gehen dauerhaft verloren. Mit dem Verlust der gliedernden Biotopstrukturen wird auch das Landschafts- bzw. Ortsbild verändert, obwohl durch die umgebende Bebauung der rückwärtige Gartenbereich auch im derzeitigen Zustand nur schwer einsehbar und erlebbar ist.

4.1.3 Eingriffsregelung

Erhebliche Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschafts- bzw. Ortsbildes sind auf die zusätzliche Versiegelung zurückzuführen.

Da mit der Versiegelung eine dauerhafte Beeinträchtigung erfolgt, ist entsprechend der versiegelten, überbauten Eingriffsfläche eine gleich große Ausgleichsfläche zu entwickeln. D.h. die Ausgleichsflächen sind im Verhältnis von 1:1 zur versiegelten bzw. überbaubaren Fläche durchzuführen.

4.1.4 Kompensation

Durch Festsetzung von Ausgleichsflächen auf den Grundstücken soll die Kompensation der versiegelungsbedingten Wert- und Funktionsverluste innergebietslich erfolgen. Hierzu sind im rückwärtigen Gartenraum Anpflanzungen mit standortgerechten Baum- und Straucharten umzusetzen, die sowohl als Rückzugs- und Nahrungsraum siedlungstoleranter Tierarten als auch als belebende Ortsbildstrukturen Funktionen übernehmen können und somit als Ausgleich angerechnet werden können.

Folgende alternative Maßnahmen sind zulässig:

- a) Pro neu geschaffenem Baugrundstück sind Obst- oder Laubbäume zu pflanzen, wobei zur Ermittlung des Flächenwertes pro Baum 50 m² angesetzt werden.
- b) Pro neu geschaffenem Baugrundstück ist an der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Schnitthecke anzupflanzen und zu unterhalten. Zur Ermittlung des Flächenwertes wird pro Meter Heckenanpflanzung einschließlich Saum eine Fläche von 5 m² angerechnet.
- c) Pro neu geschaffenem Baugrundstück ist eine Kombination aus Obst- oder Laubbaumpflanzungen und Strauchpflanzungen zulässig, wobei zur Ermittlung des Flächenwertes pro Baum 50 m² und pro Strauch 5 m² angesetzt werden.

Arten sind entsprechend folgender Pflanzliste auszuwählen:

Obstbäume:

Apfel	Birnen	Pflaume, Zwetsche	Kirsche
Boikenapfel	Alexander Lucas	Borsumer Zwetsche	Dönissens gelbe Knorpelk.
Dülmener Rosenapfel	Clapps Liebling	Graf Althans	Lucienkirsche
Gelber Münsterländer	Geijerts Butterbirne	Hausschwetsche	Oktavia
Jakob Lebel	Conference	Ime Czar	Regina
Krügers Dickstiel	Kostliche v. Charneux	Wagenheims Frühzwet.	Schattenmorelle
Schöner aus Boskoop		Nancy-Mirabelle	Morelonfeuer

kleine Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Wildapfel	Malus sylvestris
Faulbaum	Frangula alnus

Sträucher

Eisenbirne	Ameranchier canadensis
Haseinuß	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

Arten zur Anlage einer Hecke:

Hainbuche
Rotbuche
Weißdorn

4.2 Belange der Erschließung

Die künftigen Baugrundstücke sind an die Gemeindestraßen „Am Wiesenrand“ und Fliederstraße angebunden. Die Erschließung der künftigen Baugrundstücke erfolgt als Hintergründstückerschließung mit Anbindung an die Gemeindestraßen auf privatrechtlichem Wege. Es wird aus Gründen der Kosten- und Platzersparnis die gemeinsame Erschließung für zwei Grundstückseinheiten empfohlen. Einzelheiten der Erschließung sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

4.3 Oberflächenentwässerung

Die Regelung der Oberflächenentwässerung erfolgt in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Das Regenwasser ist zu versickern.

4.4 Belange der Wasserversorgung

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf eine vorhandene Versorgungsleitung DN 100 im Satzungsgebiet hingewiesen. Die Leitung befindet sich parallel zum Lührkenweg. Der OOWV hat angeregt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Der Anregung wird nicht entsprochen, da die Gemeinde keine rechtliche Möglichkeit hat, für die Leitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen. Einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB sind bei der Satzung Nr. 27 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB nur in den einbezogenen Außenbereichsflächen möglich. Es wird jedoch ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen, dass ein Überbauen und Bepflanzen der Leitungstrasse nicht zulässig ist und die Richtlinien gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 und der DIN 1998 Punkt 5 zu beachten sind.

5. INHALT DER SATZUNG

5.1 Abgrenzung

Die Satzung umfaßt folgende Bereiche:

- bebaute Bereiche als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB (deklaratorisch)
- einzelne Außenbereichsflächen zur Abrundung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB (konstitutiv)

Die Abgrenzungsbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5.2 Festsetzungen gemäß BauGB

Gemäß § 34 (4) Satz 5 BauGB muß die Satzung nach Satz 1 Nr. 3 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden

Die vorhandene Bebauung weist hinreichend Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, auf. Des weiteren sind im Flächennutzungsplan bereits Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Somit ist eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die einbezogenen Außenbereichsflächen vorhanden, auf die o.g. Kriterien bezogene Festsetzungen werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Es werden daher lediglich Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und zur Absicherung der Kompensationsmaßnahmen aufgenommen.

Es wird festgesetzt, dass Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr dauerhaft zu erhalten sind. Abgängige Bäume sind im Verhältnis 1:1 nachzupflanzen

Für die Kompensation wird per textliche Festsetzung geregelt, dass im Verhältnis 1:1 ein Ausgleich für die versiegelten bzw. überbauten Flächen zu schaffen ist. Dabei sind alternative Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung von Obst- oder Laubbäumen, anrechenbar sind 50 m² pro Baum
- Anpflanzung einer Schnitthecke an der rückwärtigen Grundstücksgrenze, anrechenbar sind 5 m² pro lfd. m Hecke
- Kombination aus Obst- oder Laubbaum- und Strauchpflanzung, anrechenbar sind 50 m² pro Baum und 5 m² pro Strauch

Die Festsetzung gilt für den Entwicklungsbereich gemäß § 34 Abs. 3 BauGB.

Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Im übrigen wird auf folgendes hingewiesen. Die einzelnen Außenbereichsflächen werden durch die Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB miteinbezogen. Für künftige Bauvorhaben ist folglich diese Rechtsgrundlage maßgeblich.