

# ORIGINAL

## Gemeinde Ganderkesee

### Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

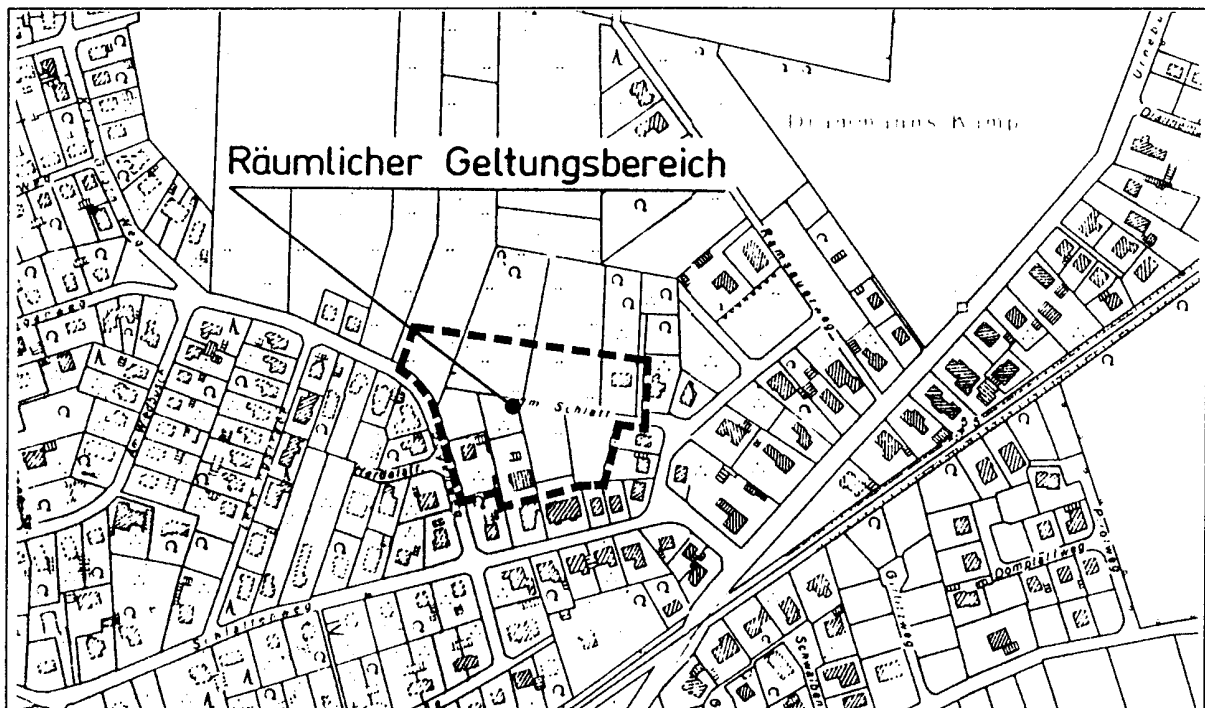
zum

Bebauungsplan Nr. 18 A

"Urneburger Str./ Schlattenweg/ Bogenweg"

1. Änderung

Räumlicher Geltungsbereich



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER  
Stau 91 • D 26122 Oldenburg • Tel: 0441/92495-0 • Fax: 0441/92495-99

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>I.</b>	<b>GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>4</b>
1.	ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
2.	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
2.1	Lage, Abgrenzung und Größe.....	4
2.2	Topographie .....	5
2.3	Nutzungen.....	5
2.4	Natur und Landschaft.....	5
2.5	Geologie.....	6
3.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	6
4.	AUFSTELLUNGSBESCHLUß / BEKANNTMACHUNG .....	7
5.	PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	7
5.1	Verbindliches Planungsrecht .....	7
5.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	8
5.3	Flächennutzungsplan.....	8
5.4	Grünordnungsplan .....	9
<b>II.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>10</b>
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	10
2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	11
3.	BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	12
4.	BESTANDSSCHUTZ FÜR BESTEHENDE GEBÄUDE UND NUTZUNGEN .....	12
5.	STELLPLÄTZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN.....	12
6.	VERKEHRSFLÄCHEN .....	12
7.	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT.....	13
8.	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	13
9.	SONSTIGE PLANZEICHEN.....	13
10.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	13
<b>III.</b>	<b>VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>14</b>
1.	VER- UND ENTSORGUNG .....	14

2.	SOZIALE INFRASTRUKTUR.....	14
3.	BODENORDNENDE UND SOZIALE MAßNAHMEN.....	14
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG .....	15
5.	KOSTEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	16
6.	HINWEISE.....	16
<b>IV. VERFAHRENSVERMERKE.....</b>		<b>17</b>

## **I. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **1. Anlaß und Ziel der Planung**

Ziel der Planung ist es

- eine ca. 3.000 qm große, nach § 28 a und § 28 b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes geschützte Fläche, planungsrechtlich zu sichern und in ihrem Bestand zu erhalten, und
- die Siedlungsentwicklung im Bereich östlich des Bogenweges bzw. nördlich des Schlattenweges zu steuern.

Ein 1994 im Auftrag der Gemeinde erstellter Grünordnungsplan, welcher u.a. den nördlichen Bereich des Geltungsbereich untersucht, kommt zu dem Ergebnis, daß sich hier zwischenzeitlich aus ökologischer Sicht wertvolle Flutrasengesellschaften entwickelt haben, die nach den §§ 28 a bzw. 28 b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu geschützt sind.

Darüberhinaus lassen geänderte städtebauliche Zielvorstellungen für diesen Bereich in Verbindung mit nicht in Anspruch genommenem Baurecht für den nördlichen Teilbereich eine Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 18 A -Ganderkesee sinnvoll erscheinen.

Über die westliche Verlängerung der bestehenden Straße "Im Schlatt" wird das Gebiet verkehrlich erschlossen und durch die Ausbildung einer Einmündung an den überörtlichen Verkehr (Urneburger Straße - K 228) angebunden. Diese Anbindung erlaubt nicht nur eine kostengünstige Erschließung, sondern wirkt zudem minimierend auf die Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft aus.

Bedingt durch das Planungsziel ist die Änderung des Bebauungsplanes 18 A - Ganderkesee, der alle erforderlichen Überlegungen, Bedingungen und sonstige Planungen behandelt erforderlich, um alle planungsrelevanten Belange gerecht unter- und gegeneinander abzuwägen.

### **2. Beschreibung des Geltungsbereiches**

#### **2.1 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖßE**

Die Gemeinde Ganderkesee liegt im Landkreis Oldenburg, mittig zwischen den Städten Oldenburg und Bremen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Ortsrand von Ganderkesee. Er ist in seinem nördlichen Teil deckungsgleich mit seinem Vorgänger, dem zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 A - Ganderkesee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch eine Linie, welche die Flurstücke 513/6 bzw. 513/17 östlich begrenzt
- im Süden durch eine Linie, welche in ca. 30-40 m Entfernung nördlich parallel des "Schlattenweges" verläuft
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des "Bogenweges" und
- im Norden durch eine west-östlich verlaufende Linie, die ca. 30 m nördlich der verlängerten Straße "Im Schlatt" verläuft.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,15 ha.

Die genaue Lage geht aus der Planzeichnung und der Planskizze auf dem Deckblatt hervor.

## 2.2 TOPOGRAPHIE

Es handelt sich weitgehend um ebenes Gelände mit einer Höhe von ca. 30 m ü.NN.

## 2.3 NUTZUNGEN

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich im nördlichen Teil um eine ca. 7.500 qm große, landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im südlichen und östlichen Teil befinden sich Einfamilienhäuser, z.T. mit Nebengebäuden.

## 2.4 NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist Bestandteil der Delmenhorster Geest in der Untereinheit Ganderkeseer Geest. Bei der Ganderkeseer Geest handelt es sich um eine Untereinheit der Delmenhorster Geest. Das flachwellige Geschiebelehmplateau, das von einigen nach Norden und Westen zur Wesermarsch entwässernden Niederungen schwach gliedert, und nur am Rande etwas stärker zerschnitten ist, birgt je nach der Mächtigkeit der den Geschiebelehm überlagernden Decksandschichten Podsolböden, mehr oder weniger stark podsoliierte Braunerden und Staugleyböden. Die Decksandschichten sind unterschiedlich stark. Sie bilden einen wesentlichen Teil der eigentlich flachwelligen Topographie des Plangebietes. In einigen Teilbereichen des Plangebietes scheint eine anthropogene Überprägung durch das Aufbringen von Bodenaushub aus Erschließungsmaßnahmen oder anderen Herkunftsfunden stattgefunden zu haben (aus: Grünordnungsplan der Gemeinde Ganderkesee - Urneburger Straße - 1993-94,

Planverfasser: Ingenieurbüro für Landschafts- und Objektplanung, M. Bargel, 48341 Altenberge).

## 2.5 GEOLOGIE

Das Plangebiet liegt auf einer fast geschlossenen Geschiebelehmplatte, die auf einigen Flächen von Sandaufwehungen - und Dünen überlagert wird. In der Hangposition, die sich sehr schwach in nordöstlicher Richtung neigt, auf das von West nach Ost verlaufende Tal der Welse zu, wird unter der Geschiebelehmdecke der glazifluviale Sand angeschnitten. Inwieweit diese Sandvorkommen auch unterhalb des Plangebietes liegen, ist nicht bekannt (...). In diesem Gebiet sind auch elstereiszeitliche Ablagerungen bekannt (Lauenburger Ton), die die Wasserundurchlässigkeit zumindest in Teilbereichen verringern. In den Tälern der Welse und der Delme wurden auch holozäne Sedimente festgestellt.

Die oberflächennahen Schichten des Plangebietes bestehen überwiegend aus eiszeitlichen Ablagerungen des Quartärs. Es handelt sich um Geschiebelehmformationen, die in einigen Bereichen von Flugsand überlagert sind. Petrographisch handelt es sich bei den Flugsandüberlagerungen um Feinsand mit geringem Anteil von Kies. Die Farbe schwankt zwischen grau bis graubraun. Die Geschiebelehmfraktionen bestehen aus Schluff, der auch Fein- und Mittelsande enthält. Örtlich sind die Fein- und Mittelsandfraktionen durch Windeinwirkung abgetragen. In den ausgewehten Bodensenken (Schlatts) befindet sich in den wechselfeuchten Bereichen eine Bodenentwicklung hin zum Niedermoor, da hier das Stauwasser zu Tage tritt. Die Mächtigkeit ist jedoch vergleichsweise gering im Verhältnis zu den Talbereichen der Bäche in Nordwestdeutschland. Dies deutet auf wechselnde, nicht ständig vorhandene Wasserstände hin.

Die Grundwasserstände sind in hohem Maße vom geologischen Aufbau abhängig. In der Geest und der Vorgeest bilden die Schmelzwassersande den Hauptgrundwasserleiter. Im Bereich des Plangebietes trifft man Grundwasser erst in tieferen Lagen an.(...) Das Grundwasser fließt in Richtung Delmenhorst und Bremer Becken hin ab (Richtung Nordost). In der Delmenhorster Vorgeest, weitab des Plangebietes, findet sich das Grundwasser in 1-2 m Tiefe unter Geländehöhe (aus: Grünordnungsplan der Gemeinde Ganderkesee - Urneburger Straße - 1993-94, Planverfasser: Ingenieurbüro für Landschafts- und Objektplanung, M. Bargel, 48341 Altenberge).

## 3. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. Seite 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 d. Ges. v. 8.4.94 (BGBl. I S. 766) das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (BGBl.I S. 466))

- b) **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Ges. v. 22.4.93 (BGBl. I S. 466)
- c) **Planzeichenverordnung (PlanzV)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58),
- d) **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. Seite 157), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 07.11.1991 (Nds. GVBl. Seite 295),
- e) **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)** - in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. Seite 229), zuletzt geändert durch Artikel I d. Gesetzes v. 9.9.93 (Nds. GVBl. S. 359)
- f) **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (Nieders. NaturschutzG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1990 (Nds. GVBl. Seite 235), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes v. 18.10.93 (Nds. GVBl. S. 444).

#### 4. **Aufstellungsbeschuß / Bekanntmachung**

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 19.12.1991 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A "Urneburger Str./ Schlattenweg/ Bogenweg" beschlossen. Der Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.01.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden.

#### 5. **Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen**

##### 5.1 **VERBINDLICHES PLANUNGSRECHT**

Diese 1. Änderung setzt in einem Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B-Plan Nr. 18 A - Ganderkesee (vom August 1984) und eine im Südosten angrenzende, ca. 3.600 qm große Fläche als Allgemeines Wohngebiet fest.

Der nördliche Teil des o.g. Bebauungsplanes beinhaltet die Gebietsfestsetzung Allgemeines Wohngebiet mit 1-geschossiger Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von 0,5 bei offener Bauweise. Die Restfläche ist ebenso als Allgemeines Wohngebiet, allerdings mit 2-geschossiger Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von 0,7 bei offener Bauweise festgesetzt.

Bei den überdeckten Teilbereichen des Bebauungsplanes ist die entschädigungsrelevante 7-Jahres-Frist des § 42 BauGB abgelaufen. Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A "Urneburger Str./ Schlattenweg/ Bogenweg" entstehen somit keine Entschädigungsansprüche. Die nicht ausgenutzten Baurechte können entschädigungsfrei zurückgenommen werden. Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A treten die überdeckten Teilbereiche des genannten Bebauungsplanes außer Kraft.

## 5.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg von 1981, das zwar aufgehoben ist, dessen zeichnerische Darstellung aber bis zur Neuaufstellung weiterhin materielle Gültigkeit behält, trifft für den Planbereich folgende Aussagen:

Der Planbereich befindet sich in einem "...Gebiet, das aufgrund seiner natürlichen Eignung für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert und entwickelt werden soll; die Erholungseignung darf durch andere Planungen und Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden."(RROP, Landkreis Oldenburg 1981).

Gemäß dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (Stand März 1994) und dem regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg, 1982, sind die bauleitplanerischen Festlegungen entsprechend abgestimmt. Von einer Beeinträchtigung der Erholungseignung durch die Planung kann nicht ausgegangen werden.

## 5.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist eingebettet in ein abgestuftes System von räumlichen Planungsebenen. Er bindet die Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung in die vorbereitende Bauleitplanung der Kommunen ein. Mit ihm werden generelle Zielvorstellungen zur Bodenordnung und zur Verteilung der Funktionen formuliert.

Der FNP der Gemeinde Ganderkesee wurde 1978 aufgestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der FNP ausschließlich Wohnbauflächen dar; die Ausnutzungsziffern für den westlichen Teil des Planbereiches betragen für die GRZ 0,5 und für die GFZ 0,8. Im östlichen Teilbereich sind reduzierte Ausnutzungsziffern, nämlich GRZ 0,3 und GFZ 0,6 dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 A - 1. Änderung tragen dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung, da zum einen für die entsprechende Fläche ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und zum anderen die Ausnutzungsziffern sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes orientieren. Lediglich der nördliche Teilbereich, in welchem sich die beschriebenen Biotoptypen



entwickelt haben, ist in seiner Gebietsfestsetzung nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan hergeleitet.

#### 5.4 GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Gemeinde Ganderkesee hat durch das Ingenieurbüro für Landschafts- und Objektplanung ( M. Bargel in 48341 Altenberge) einen Grünordnungsplan (GOP) erstellen lassen dem der Gemeinderat im Frühjahr 1994 zugestimmt hat. Der Geltungsbereich des GOP umfaßt insgesamt ca. 30 ha im Ortsteil Urneburg und überdeckt in seinem südlichsten Bereich Teile des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 18 A -1. Änderung.

Die Inhalte des Grünordnungsplanes sind im Rahmen der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel umzusetzen und bei bauleitplanerischen Maßnahmen innerhalb seines Bereiches zu berücksichtigen. Dieser vorgenannten Forderung trägt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A hinlänglich Rechnung.

Die Aufgabe des GOP besteht darin, den derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet darzustellen und die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild infolge geplanter Flächeninanspruchnahme durch konkurrierende Nutzungen aufzuzeigen.

## II. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die städtebaulichen Ziele sowie die Einschränkungen und Vorgaben aus anderen Planungen werden im Bebauungsplan mittels Planzeichnung und textlichen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Die folgende Beschreibung folgt im wesentlichen der Systematik der PlanzV.

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990 festgesetzt.

Hier sollen hauptsächlich Einfamilienhäuser aber auch Doppelhäuser entstehen. Um dieses Planungsziel zu erreichen, werden hier verhältnismäßig straffe Regelungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung getroffen.

<b>gem. § 4 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:</b>	<b>gem. § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:</b>	<b>gem. § 4 BauNVO i.V. mit § 1 (4) und (5) sind nicht zulässig:</b>
Wohngebäude	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	Anlagen für kirchliche, kul- turelle, soziale, gesundheit- liche und sportliche Zwecke
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	
	Anlagen für Verwaltungen	
	Gartenbaubetriebe	
	Tankstellen	

Die Gründe für die nur ausnahmsweise Zulässigkeit bzw. den Ausschluß bestimmter Nutzungen sind folgende:

- Nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sind nur ausnahmsweise zulässig, da hier mit Störpotentialen - etwa durch Kunden- und Lieferverkehre - zu rechnen ist, die zu einer ungewollten Belastung des Straßennetzes führen würden.
- Gartenbaubetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, da sie in der Regel einen hohen Flächenbedarf haben. Die Errichtung eines Gartenbaubetriebes würde insofern dem Planungsziel entgegenstehen.
- Tankstellen bergen erhebliche Störpotentiale (Kraftfahrzeugverkehr, Betrieb am Wochenende und am Abend, Geruchsbelästigungen) für Wohnnutzungen in sich und sind aus Gründen der Konfliktvermeidung nur ausnahmsweise zulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden einerseits wegen des Flächenbedarfes als auch wegen der Störpotentiale im Wohngebiet ausgeschlossen. Dies erscheint auch deshalb zweckmäßig um dem vorhandenen Wohngebietscharakter und der "Größe" des Gebietes Rechnung zu tragen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Im WA wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzungskombination, Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl als Maximalwert, sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Diese Festsetzung in Verbindung mit den ergänzenden textlichen Festsetzungen unterstützen das Planziel - Bau von Einzel- bzw. Doppelhäusern in einer aufgelockerten Bauweise.

Ergänzend wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Mindestgröße für Grundstücke von 700 qm festgesetzt. Da sich der Planbereich in Ortsrandlage, im Übergangsbereich zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft befindet, kann mithilfe dieser Festsetzung hier nur eine der näheren Umgebung angepasste und aufgelockerte Bebauung realisiert werden.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund folgender städtebaulicher Überlegungen: Dem Überhandnehmen von Ferienwohnungen, Mini-Appartements etc. in diesem Bereich soll mit dieser Festsetzung entgegengewirkt werden. Eine damit einhergehende unerwünschte Dichte mit allen negativen Folgeerscheinungen soll damit verhindert werden.

### **3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich soll eine angestrebte lockere Bebauung durch die Festlegung der Bauform als Einzel- und Doppelhäuser sichergestellt werden.

Die überbaubaren Flächen werden mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Bauteppiche erlauben eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren.

Eine 5 m breite Vorgartenzone macht den Straßenraum erlebbar und räumlich ablesbar.

### **4. Bestandsschutz für bestehende Gebäude und Nutzungen**

Bauleitplanung in bestandsgebundenen Gebieten bedeutet in der Regel, daß der bauliche Bestand sowie die ausgeübten Nutzungen in Teilbereichen nicht den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes entsprechen. Genehmigte Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz, auch wenn sie den Festsetzungen nicht entsprechen. Die Festsetzungen entfalten ihre Wirkung erst bei einer Neubebauung.

Auch Maßnahmen zum Erhalt des Bestandes sowie der ausgeübten Nutzungen, z.B. innere Umbauten, sind im Regelfall zulässig.

Im vorliegenden Fall gibt es diesbezüglich vermutlich keine Konflikte zu erwarten, da die vorhandene Bebauung sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindet und die Nutzungsziffern der Bebauungsplanänderung einhält bzw. unterschreitet.

### **5. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**

Durch textliche Festsetzungen sind diese Anlagen mit gewissen Ausnahmen (Stellplätze, Einfriedungen, nicht überdachte Terrassen und Zufahrten) zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der daran anschließenden Baugrenze (Vorgartenzone) nicht zulässig. Durch diese Regelung soll eine optische Beeinträchtigung der Vorgartenzone durch bauliche Anlagen ausgeschlossen werden.

Alle weiteren Fragen zur überbaubaren Grundstücksfläche sind nach den Festsetzungen der BauNVO und der NBauO geregelt.

### **6. Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt für die Straße "Im Schlatt" eine 4 m breite, öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese Festsetzung wirkt ausschließlich bestandssichernd und ist für die Erschließung des nordöstlichen Planbereiches notwendig. (Vergleiche hierzu auch Punkt II.9 "Sonstige Planzeichen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte").

## **7. Flächen für die Landwirtschaft**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine ca. 3.900 qm große Fläche als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

Da sich auf diesem Areal in den vergangenen Jahren Flutrasengesellschaften entwickelt haben, die nach § 28 a und § 28 b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes unter Schutz gestellt sind, wird darüberhinaus die Festsetzung "Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts" getroffen; vgl. hierzu auch Punkt II.10 "Nachrichtliche Übernahmen".

## **8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Um die Bebauung in die Landschaft einzubinden und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, werden Planungen und Maßnahmen im Bebauungsplan festgeschrieben.

Am nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine ca. 105 m lange und 5 m breite private Grünfläche mit einem Pflanzgebot belegt.

Die entsprechende Fläche ist vollflächig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Vergleiche hierzu die textliche Festsetzung Nr. 5, die aufgrund der Vorgaben des Grünordnungsplanes getroffen wurde.

## **9. Sonstige Planzeichen**

In westlicher Verlängerung der Straße "Im Schlatt" verläuft eine 3 m bzw. 4 m breite und ca. 15 m lange, zugunsten des Anliegers des Flurstücks 513/6 festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, welche die landwirtschaftliche Fläche im Norden erschließt.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen**

Die gemäß § 28 a und § 28 b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes geschützte Fläche im Norden des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

### **III. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **1. Ver- und Entsorgung**

Da das Plangebiet zum Teil bereits bebaut ist, sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die bestehende Kanalisation im Straßenraum.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Schmutzwasserkanalsystem der Gemeinde Ganderkesee mit Anschluß an die zentrale Kläranlage .

Die Versorgung mit Wasser ist durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) in Brake sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist aus der Sicht der Gemeinde im gesamten Planbereich gewährleistet.

Das Gebiet wird durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) mit elektrischer Energie und Gas versorgt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Oldenburg.

Der Anschluß an das Telefon- und Breitbandkabelnetz wird durch die Telekom sichergestellt.

#### **2. Soziale Infrastruktur**

Die für die Versorgung wichtigen Infrastruktureinrichtungen kann die Gemeinde Ganderkesee ohne Probleme bereitstellen. Die Ausstattung mit Schulen ist laut Flächennutzungsplan als ausreichend anzusehen. Ebenso die Anzahl der Sport- und Spielflächen.

#### **3. Bodenordnende und soziale Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da er sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Bebauungsplangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirkt.

#### **4. Beschreibung und Bewertung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Wie bereits einleitend ausgeführt, erklärt sich das Planungserfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter anderem aus den überholten Nutzungsausweisungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 18 A, welcher einen Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplan überlagert. Diese Ausweisungen sind Bestandteil des unter Punkt I.5.1 genannten Bebauungsplanes Nr. 18 A, der vor dem 1. Mai 1993 Rechtskraft erlangt hat. Nach § 8a Abs.2 BNatSchG findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG für Vorhaben in diesen Bebauungsplänen nur im Rahmen der dort getätigten Festsetzungen statt. Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit bereits abschließend in den das Plangebiet überlagernden rechtskräftigen Bebauungsplänen befunden worden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit nicht mehr Bestandteil der nunmehr vorliegenden überarbeiteten Bauleitplanung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 A "Urneburger Str./ Schlattenweg/ Bogenweg" -1. Änderung- dient dem Zweck, den rechtskräftigen Bebauungsplan in einem Teilbereich gemäß den oben beschriebenen veränderten Planungszielen der Gemeinde zu überarbeiten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 8a BNatSchG durch diese Änderungen nicht zu erwarten, zumal sich wesentliche Änderungen auf eine Beschränkung der überbaubaren Bereiche und auf eine Reduzierung der Flächenversiegelung beziehen. Die ursprünglich mit Wohngebietsfestsetzung, bei einer GRZ von 0,4 festgesetzten Fläche im nördlichen Planbereich wird wie oben angesprochen zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Wären die planungsrechtlichen Möglichkeiten während der letzten Jahre voll ausgeschöpft worden, so hätte dies zwangsläufig zu einer sehr viel stärkeren Versiegelung im Plangebiet geführt.

Im Gegensatz zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan somit eine erhebliche Verbesserung in Bezug auf die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Da die bauliche Entwicklung im vorliegenden Plangebiet mit den nunmehr getroffenen Festsetzungen als weitestgehend abgeschlossen angesehen werden kann, ist nach Auffassung der Gemeinde Ganderkesee auch eine detaillierte Flächenbilanz mit aufwendiger Ermittlung des bereits versiegelten Flächenanteils nicht notwendig, zumal die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen abgehandelt worden ist. Wie bereits oben dargestellt, sind die wertvollen Landschaftsbestandteile in Form der wertvollen Biotoptypen und eines erhaltenswerten Einzelbaumes im Bebauungsplan festgesetzt worden. Ergänzend trägt das unter Punkt II.8 beschriebene Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen den Belangen von Natur und Landschaft in großem Maße Rechnung.

Weitere, über das Maß der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen hinausgehende Regelungen können aufgrund der bereits abschließend im rechtskräftigen Bebauungsplan behandelten Eingriffsregelung nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes werden.

## **5. Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes**

Die Aufwendungen für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 127 - § 135 (Erschließungsbeitrag) BauGB werden nach Maßgabe der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Ganderkesee auf die Anlieger umgelegt.

Für den Anschluß der Grundstücke an die Abwasseranlage wird ein einmaliger Kanalbaubeitrag nach Maßgabe der "Satzung über die Erhebung von einmaligen Beiträgen für den Anschluß an die Abwasseranlage" erhoben.

Der Kostenanteil der Gemeinde wird im Haushalt bereitgestellt.

## **6. Hinweise**

### **BODENFUNDE**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978).

### **BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**

Es gilt die BauNVO 1990.

Diese beiden Hinweise werden in die Planzeichnung aufgenommen.



**V. VERFAHRENSVERMERKE**

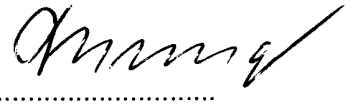
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.1995 bis 09.02.1995 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 08.03.1995 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 21. 6. 1995

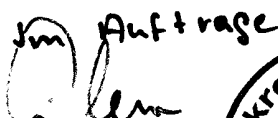


(Bürgermeister)



(Gemeindedirektor)

Hat vorgelegen  
Wildeshäusen, den 28.08.95  
Landkreis Oldenburg

  
Auftrage  
Eilers



**Entwurf und Verfahrensbetreuung:**



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER  
Strau 91 • D 26122 Oldenburg • Tel: 0441/92495-0 • Fax: 0441/92495-99

Oldenburg, im Mai 1995

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Mair

Projektleitung: Dipl.-Ing. Lutz Winter