

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 277 "östlich Zur Ollen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.10.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

ehrhorn Vermessung GbR
Neue Finien 2, 28832 Achim

Achim, den Öffentl. best. Verm. Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 277 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 277 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 277 der Gemeinde Ganderkesee wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Ganderkesee im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Ganderkesee ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 277 ist damit am in Kraft getreten.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 277 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 277 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den GEMEINDE GANDERKESEE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

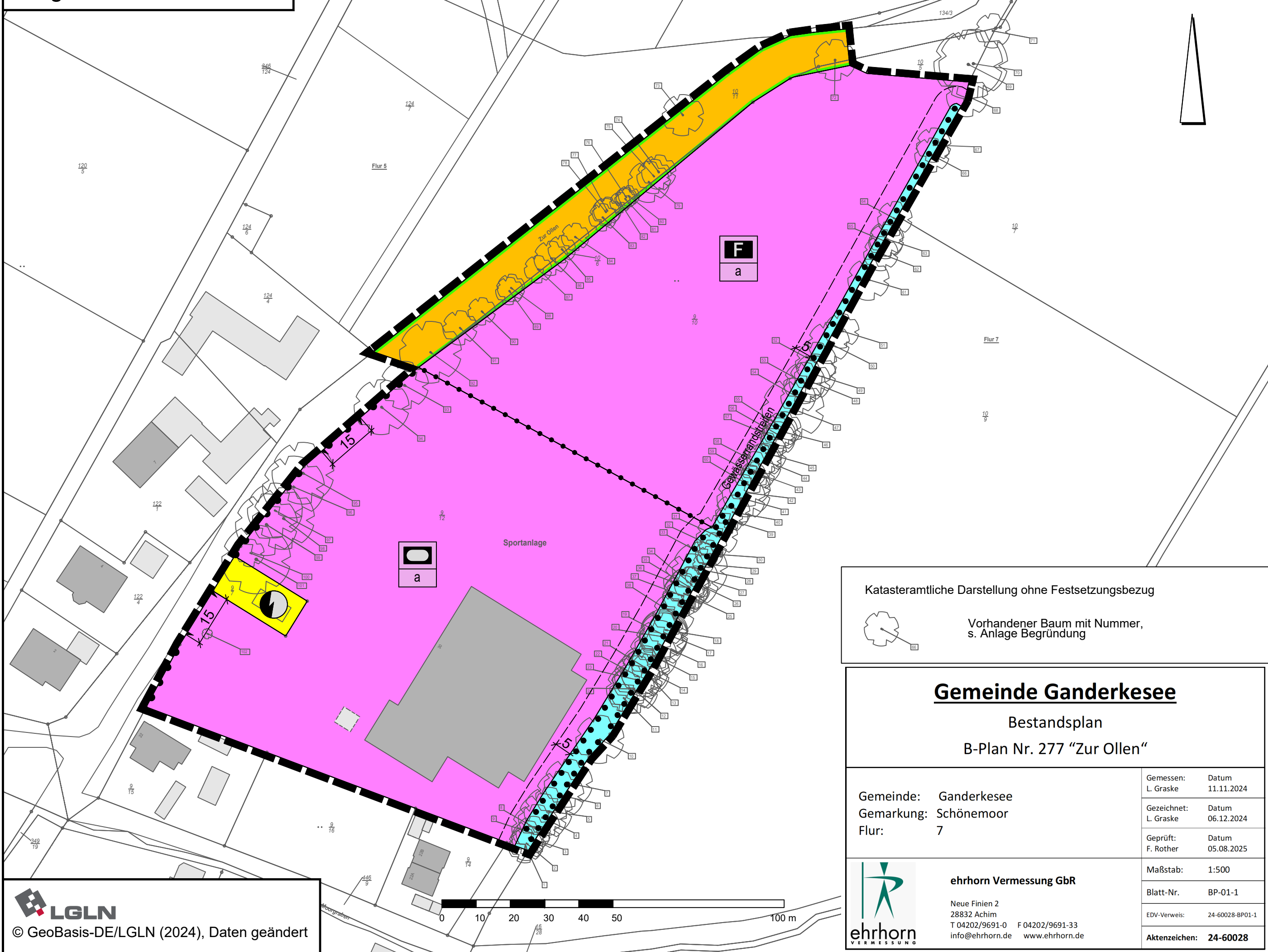
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Es gilt die BauNVO 2017



Katasteramtliche Darstellung ohne Festsetzungsbezug

Vorhandener Baum mit Nummer, s. Anlage Begründung

Gemeinde Ganderkesee

Bestandsplan
B-Plan Nr. 277 "Zur Ollen"

Gemeinde: Ganderkesee
Gemarkung: Schönemoor
Flur: 7

Gemessen: Datum: 11.11.2024
L. Gräke

Gezeichnet: Datum: 06.12.2024
L. Gräke

Geprüft: Datum: 05.08.2025
F. Roßner

Maßstab: 1:500

Blatt-Nr. BP-01-1

EDV-Verweis: 24-60028 BP01-1

Altenseichen: 24-60028



ehrhorn Vermessung GbR
Neue Finien 2
28832 Achim
T 04202/9691-0 F 04202/9691-33
info@ehrhorn.de www.ehrhorn.de

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr/ Katastrophenschutz

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Katastrophenschutz“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen u.a.:

- Fahrzeughallen mit Geräteräumen
- Sozialräume mit Koch- und Ausschankgelegenheit
- Schulungs- und Seminarräume
- Umkleide- und Sanitärräume
- Werkstatt und Technikräume
- Lagerräume
- Übungsflächen inkl. der erforderlichen baulichen Anlagen
- Verwaltungsräume
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der besonderen Zweckbestimmungen erforderlich sind.
- Flächen für die Oberflächenentwässerung/Regenrückhaltebecken

Gemeinbedarfsfläche Sportanlage/ Katastrophenschutz

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen/ Katastrophenschutz“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen u.a.:

- Sporthallen mit zugeordneten Nebenräumen
- Sozialräume mit Koch- und Ausschankgelegenheit
- Umkleide- und Sanitärräume
- Werkstatt und Technikräume
- Lagerräume
- Verwaltungsräume
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der besonderen Zweckbestimmungen erforderlich sind.
- Flächen für die Oberflächenentwässerung/Regenrückhaltebecken

2. Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) innerhalb der Gemeinbedarfsflächen gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird hiervon festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen > 50 m zulässig sind.

3. Grünfestsetzung

Die innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze und die Grabenfläche sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten und dauerhaft in ihrer Funktion (Oberflächenentwässerung) zu sichern. Abgängige bzw. geschädigte Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

4. Versickerung des Oberflächenwassers

Das auf den befestigten Flächen der Gemeinbedarfsflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Hinweise

1. Rechtsverbindlichkeit

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 277 „Zur Ollen“ werden die Festsetzungen der überplanten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 215 „Sporthalle Altengraben“ durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

2. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

5. Kampfmittel

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

6. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

7. Insektenfreundliche Beleuchtung

Eine Beleuchtung ist zum einen bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern (ggf. nächtliche Reduzierung), sodass eine Beeinträchtigung der im Gebiet vorkommenden bzw. künftig zu erwartenden Fauna minimiert wird. Zum anderen sind die Leuchten so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel, an neuanzulegenden Anpflanzungen sowie die umgebene Landschaft vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten; waagerechte Anbringung). Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen durch die Wahl der Lichtfarbe zu minimieren. Zu verwenden sind insektenfreundliche Leuchtmittel warmweißer Lichtfarbe (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Beleuchtung) und einer Farbtemperatur von weniger als 4000 Kelvin.

8. Gewässerrandstreifen

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Graben III. Ordnung. Es ist ein 5 m breiter Streifen, gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: Feuerwehr / Katastrophenschutz



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Katastrophenschutz

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Elektrizität

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

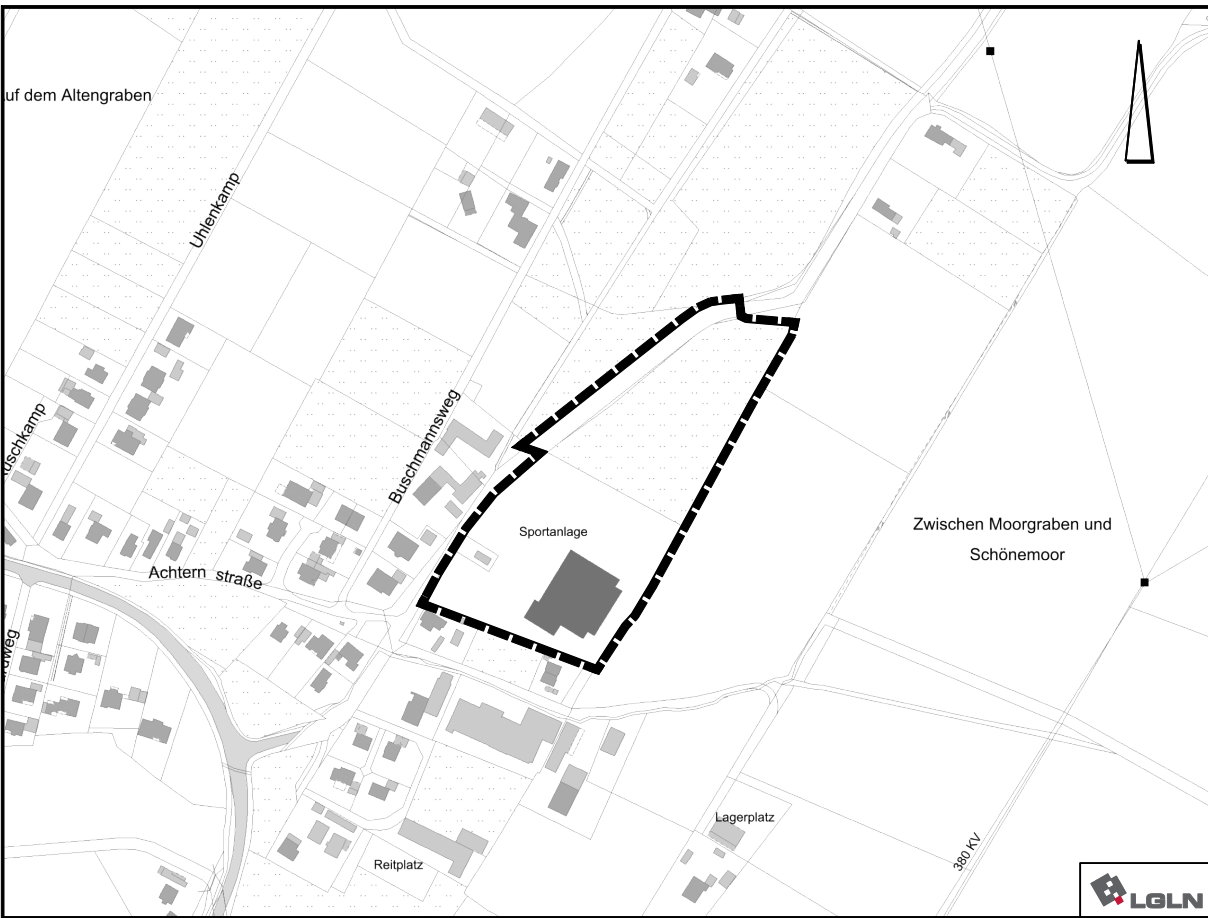
Gewässerrandstreifen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemeinde Ganderkesee Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 277 Schönemoor - "östlich Zur Ollen"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2025

ENTWURF

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

