

GEMEINDE GANDERKESEE

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 136 "SCHLUTTERWEG"

ORIGINAL

Übersichtsplan M 1:5000



Nord-West-Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Donnerschweer Straße 4 - 2900 Oldenburg

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr.136 "GANDERKESEE - SCHLUTTERWEG"
DER GEMEINDE GANDERKESEE

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

0	RECHTSGRUNDLAGEN	2
1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2.2	Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde - bestehende Rechtsverhältnisse	3
3	ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME	4
3.1	Allgemeine Situation	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten	4
3.3	Siedlungs- und Erschließungsstruktur	5
3.4	Realnutzungen	5
3.5	Infrastruktur	6
4	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	6
4.1	Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung	7
4.2	Immissionsschutz	7
4.3	Eingriffsregelung	8
5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	11
5.2	Verkehrerschließung	12
5.3	Private Grünflächen	12
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	12
5.5	Ver- und Entsorgung	13
5.6	Städtebauliche Übersichtsdaten	14
5.7	Kosten der Durchführung	14
6	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	14

Anhang

0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986,
- b) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990,
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 81 - PlanzVO 81) vom 30. Juli 1981,
- d) die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung.

1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Wesentlicher Zweck der Planaufstellung ist die Festsetzung und Erschließung von Wohngebietsflächen auf der Grundlage der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee.

Im einzelnen werden mit der Planung folgende Ziele verfolgt:

- Städtebauliche Beordnung und Arrondierung dieses Siedlungsreiches
- Bebauung des Plangebietes mit Wohngebäuden in offener Bauweise unter Berücksichtigung der angrenzenden Tennisplätze
- Sicherstellung von erhaltenswerten Vegetationsbeständen

Die Festsetzung von Wohnbauflächen im Bebauungsplan soll dazu beitragen, den bestehenden Flächenbedarf an diesen Siedlungsflächen in Ganderkesee anzubieten. Grundsätzlich entspricht diese Zielsetzung den Planungsvorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee und trägt dazu bei den Siedlungsraum zu arrondieren.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat am 07.11.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 "Ganderkesee - Schlutterweg" beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 1,7 ha groß; es liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Ganderkesee.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 177/1, 178/4, 179/1, 179/10;
- im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze der Parzellen 179/10, 179/11, 179/5;
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 183/9, 183/8, 178/7, 178/4, 177/1;
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der Parzelle 177/1.

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

2.2 Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde - bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Gemeinde Ganderkesee besteht ein gültiger Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet des Bebauungsplanes Wohnbauflächen (W) dar.

Außerhalb des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan östlich Wohnbauflächen, nördlich Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich), nord-westlich Gewerbefläche Bauhof, westlich Sondergebietsfläche Freizeitzentrum, südlich Wohnbauflächen dar.

Östlich des Plangebietes verläuft der öffentliche Wasserzug "Dummbäke"

Außerhalb des Plangebietes grenzt im Westen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 "Ganderkesee" an das Plangebiet.

3 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Ortsteils Ganderkesee der Gemeinde Ganderkesee.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Nach Meisel ist die Ganderkeseer Geest Teil der Delmenhorster Geest. Über Geschiebelehm liegen Decksandschichten in unterschiedlicher Mächtigkeit, auf denen sich Podsolböden, mehr oder weniger stark podsoliierte Braunerden und Staugleiböden entwickelt haben.

Potentielle natürliche Vegetation ist der Buchen-Traubeneichenwald, vereinzelt Stileichen-Birkenwald, auf Staugleiböden Buchen-Traubeneichenwälder und Eichen-Hainbuchenwälder sowie auf nassen Standorten Erlenbruchwälder.

Das Plangebiet ist in den 60er-Jahren mit Bodenaushub (z.B. aus Grabenausbau, Straßenbau) ca. 1,5 m aufgefüllt worden und liegt auf einer Höhe von 20 m ü.NN. Lediglich im Bereich nördlich des Teiches ist der Boden nicht aufgefüllt worden.

Entlang der nördlichen Grenze zu den landwirtschaftlichen Flächen befinden sich Bäume und Sträucher wie z.B. hauptsächlich Erle, Weide, z.T. Eiche und Birke und zu großen Teilen Fichten. Desweiteren sind Vogelbeere, Brombeere und Ginster vorzufinden.

Am westlichen und zum Teil nördlichen Bebauungsplanbereich ist dieser durch einen Gehölzsaum, zum großen Teil Fichten, abgegrenzt.

Im Plangebiet stehen vier Wohnhäuser mit umgebenden Ziergärten.

Der nordöstliche Teilbereich des Gebietes wird als Schafweide intensiv genutzt.

Auf dem nördlich zur Hausnummer 11 gehörigen Grundstück stehen Weidengebüsche und flächig angelegte Weidenjungpflanzungen sowie einzelne jüngere Fichten. Daran schließt sich nördlich eine Wiesenstruktur an.

Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich ein Teich. Der Teich besteht allseits mit steilen Ufern. Im Teich wächst eine Seerosenart die in der Roten Liste III aufgeführt wird. Weiterhin sind offensichtlich Fische vorhanden.

Die Insektenfauna in diesem Bereich ist sehr vielfältig u.a. verschiedene Schmetterlingsarten und Libellen.

Der Baumbestand im Plangebiet setzt sich zusammen aus häufig Erle und vereinzelt Lärche, Weide, Eiche und Birke.

Bewertung

Ein wesentliches Bewertungskriterium ist das Vorhandensein schutzwürdiger Arten und Biotope.

Die Schafweide ist relativ artenarm und für den Arten- und Biotopschutz weniger wertvoll.

Im Teich sind aufgrund des Fischbesatzes Amphibien kaum zu erwarten.

Die Floren- und Faunenvielfalt am Teich wird eingeschränkt, dennoch ist hier ein relativer Artenreichtum mit Pflanzen der Roten Liste zu verzeichnen. Für den Arten- und Biotopschutz besteht ein Entwicklungspotential. Solche Kleingewässer sind mittlerweile zu schützen und zu entwickeln (vgl. AID, 1141, 1989; Leitlinien des Naturschutzes und der Landespflege in der Bundesrepublik Deutschland, Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie).

Die Behandlung der Eingriffsregelung im Detail erfolgt unter Punkt 4.3 dieser Begründung.

3.3 Siedlungs- und Erschließungsstruktur

Das Plangebiet weist in den bereits bebauten Bereichen Wohnnutzung auf. Bei den Wohngebäuden handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern und Walmdächern.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes besteht eine Lagerhalle.

Südlich und westlich des Plangebietes bestehen freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser.

Östlich liegen Sportanlagen für den Tennissport. Von den Sportanlagen gehen Lärmimmissionen aus, die im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen sind.

Erschlossen werden kann das Baugebiet über den Schlutterweg, der als Sammelstraße zu klassifizieren ist.

3.4 Realnutzungen

Nutzungsstruktur im Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr.136 " erfaßt ein überwiegend unbebautes Gebiet; auf 3 Grundstücken sind Wohnnutzungen vorhanden und auf einem Grundstück steht im vorderen Bereich eine Lagerhalle mit umgebenden stark versiegelten Lagerflächen. Der hintere Grund-

stücksbereich wird wohngenutzt.

Nutzungsstruktur außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes setzt sich westlich entlang der Straße Beethovenstraße Wohnnutzung fort.

An das Bebauungsplangebiet grenzen nördlich Grünland und Flächen mit Erlenbruch bzw. Birken an.

Östlich des Plangebietes bestehen 10 Tennisplätze und eine Tennishalle. Stellplätze für diese Sportanlage bestehen nordöstlich des Plangebietes mit Zufahrt von der Wagnerstraße und an der Zufahrt zum Tenniscenter am Schlutterweg.

An den südöstlichen Plangebietsbereich schließt sich ein wohngenutztes Grundstück an.

Südlich des Schlutterweges befinden sich wohngenutzte Einfamilienhäuser.

3.5 Infrastruktur

Läden, Dienstleistungsbetriebe und Schule sind vorhanden.

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser ist gesichert. Die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt im Trennsystem.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist gewährleistet.

4 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Die Ermittlung weiterer Belange als Voraussetzung für die planerische Abwägung setzt ein Anhörungs- und Beteiligungsverfahren voraus. Die Aufgabe der Abwägung besteht darin, die Auswirkungen von beeinträchtigenden Nutzungen auf die wirklich zwingenden und noch erträglichen Gegebenheiten zu beschränken.

Im folgenden sollen, soweit möglich und erkennbar, die Argumente für die planerische Konfliktbewältigung aufgearbeitet werden. Dabei werden die Belange, die in der Bestandsanalyse, in Gesprächen mit der Verwaltung, mit Trägern öffentlicher Belange, sowie bei der Auswertung bestehender Gutachten und Stellungnahmen ermittelt werden konnten, ebenso abgehandelt, wie die Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, die in den Abwägungsprozess einbezogen werden.

Wesentliche Belange im Rahmen dieser Abwägung sind:

- die Notwendigkeit des Angebotes weiterer Wohnbauflächen,
- der Schutz empfindlicher Siedlungsbereiche (Wohnen) vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Lärm der benachbarten Tennisanlagen,
- der Natur- und Landschaftsschutz (NNatG)

4.1 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine Bedenken und Anregungen eingegangen.

4.2 Immissionsschutz

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) liefert den gesetzlichen Rahmen zur Beurteilung der Erheblichkeits- bzw. Zumutbarkeitsschwellen von Immissionen. Nach bisheriger Kenntnis werden Lärmimmissionen von den Tennisplätzen auf das zukünftige Wohngebiet ausgehen.

Das Büro für Lärmschutz (Dipl.Ing. H.Jacobs, Papenburg 27.07.1989) kommt im Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr.136 zu dem Ergebnis, daß die Richtwerte für allgemeines Wohngebiet von

tagsüber (6.00-22.00 Uhr): 55 dB(A)
nachts (22.00-5.00 Uhr) : 40 dB(A)
eingehalten werden.

Die Richtwerte werden nicht überschritten, wenn folgende Spielzeiten (Betriebszeiten) eingehalten werden:

a) Tennis auf den Plätzen 1-10

werktags: : zwischen 8.00 u. 22.00 Uhr
sonn-u.feiertags: zwischen 8.00 u. 22.00 Uhr

b) PKW-Verkehr auf dem Tennisplatzgelände

wie unter a)

Für die zukünftigen Grundstücke westlich angrenzend an den Tennisplatz 10 sollten nachfolgende Abstände eingehalten werden. In einer Erläuterung zum Lärmschutzgutachten (Papenburg, 02.05.1990) nennt das Büro für Lärmschutz folgende Abstände a, die zu einem WA-Gebiet eingehalten werden sollten:

1. Spielblock (außerhalb der Ruhezeiten)
 werktags : 8.00 - 20.00 Uhr
 sonn-u.feiertags: 9.00 - 13.00 Uhr
 15.00 - 20.00 Uhr a1 = 23 m
2. Spielblock
 werktags : 8.00 - 22.00 Uhr a2 = 37 m
 sonn-u.feiertags: 8.00 - 22.00 Uhr

Die ermittelten Querprofile zeigen zwischen dem Mittelpunkt des Platzes Nr. 10 bis zum nächstmöglichen Immissionsort einen Abstand von >37 m. Daher ist mit keiner Überschreitung der Richtwerte zu rechnen.

Zusätzlich ergibt sich durch den vorhandenen und dicht bepflanzten Wall eine Sichtabschirmung und eine Lärmdämpfung von nochmals höchstens 1 dB(A).

Hinweise auf Altlasten im Zusammenhang mit den Bodenaufschüttungen liegen nicht vor.

4.3 Eingriffsregelung

Gemäß dem Nds. Naturschutzgesetz sind Natur und Landschaft im besiedelten wie unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Das Gesetz fordert zunächst die Prüfung der Vermeidung von Beeinträchtigungen und Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Flächen.

Lassen sich Veränderungen nicht vermeiden, ist zur Beurteilung des Eingriffstatbestandes und der sich daraus ergebenden Rechtsfolgen die Maßnahme daraufhin zu überprüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

Vermeidungsmaßnahmen

Unter Vermeidungsaspekten stellt der vorgesehene Standort für eine bauliche Verdichtung eine besonders günstige Fläche dar. Wie bereits in der Bestandsaufnahme dargestellt, ist diese Fläche lediglich eine bauliche Arrondierung im Bereich des Siedlungsrandes, d.h., eine weitere Flächenbeanspruchung als völliger Neuzugriff in die freie Landschaft wird nicht vorgesehen.

Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wird als zu erhalten festgesetzt.

Die zukünftige Wendeanlage wurde weiter südlich verlegt, um die

vorhandenen Bäume und Sträucher weitestgehend zu erhalten.

Der vorhandene Teich ist als Entwicklungspotential für den Arten- und Biotopschutz eingestuft und integrativer Bestandteil der Planung geworden. Die Beibehaltung des Teiches im wesentlichen Ausmaß und die Festlegung der umliegenden Grünflächen unterstützt die Konzeption, den Eingriff so gering wie möglich zu halten.

Weiterhin ist auch davon auszugehen, daß durch die landwirtschaftliche Nutzung (Schafhaltung) keine ausgeprägte Flora und Fauna für diesen Bereich besteht. Entsprechende Bestände konnten auch nicht festgestellt werden. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird für die angestrebten Siedlungszwecke einen geringen Anteil an Oberflächenversiegelung aufweisen und zu einem höheren Anteil für Gärten beansprucht werden.

Zwar wird durch die Besiedelung mit Wohngebäuden eine Veränderung des Landschaftsbildes hervorgerufen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. Ortsbildes wird durch eine Anpassung der baulichen Verdichtungsgrades und der Geschößzahlen an vorhandene bauliche Nutzungen der Nachbarschaft reduziert. Die Veränderung des Landschaftsbildes stellt deshalb keinen erheblichen Eingriff im Sinne des Nds. Naturschutzgesetzes dar, vorausgesetzt es werden weitere ökologische Festsetzungen, wie im Bebauungsplan vorgesehen realisiert.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Sind als Folge eines Eingriffs erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, die nicht vermieden oder nicht ausgeglichen werden können, so ist der Eingriff unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen.

Nach einer Abwägungsentscheidung zuungunsten des Naturschutzes werden Ersatzmaßnahmen erforderlich. Sie dienen dazu, weder vermeid- noch ausgleichbar zerstörte oder beeinträchtigte Funktionen und Werte des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wieder herzustellen.

Zur Systematik dieser gesetzlichen Regelung ist festzustellen, daß Priorität stets die Vermeidung vor Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen vor Ersatzmaßnahmen haben.

Während Ausgleichsmaßnahmen, zumindest im rechtlichen Sinne, auf eine gleichwertige Kompensation der beeinträchtigten Funktionen mit einer möglichst umfassenden Restitution abzielen, stellen Ersatzmaßnahmen in der hierarchischen Abstufung das letzte Instrument zur Schadensbegrenzung in der Natur und Landschaft dar. Bei der Festsetzung von Ersatzmaßnahmen ist bereits davon auszugehen, daß ein Verlust von Werten und Funktionen nicht zu

verhindern und ein Ausgleich für die meisten Eingriffsbereiche nicht möglich sein wird.

Der Eingriff kann weitgehend ausgeglichen werden. Folgende nach § 8 NNatG erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen: Ein 3 m breiter Pflanzstreifen zum Erhalt und zum Anpflanzen von standorttypischen Bäumen und Sträuchern ist an der nördlichen Plangrenze festgesetzt. Dieser Streifen sollte als Hecke ausgebildet werden.

Ein weiterer Pflanzstreifen ist entlang der Planstraße festgesetzt, um so die naturnah gestaltete Grünfläche um den Teich mit in die offene Landschaft einzubinden und zu vernetzen.

Die Wasserfläche des Teiches soll etwas verkleinert werden und es soll durch Flachuferzonen und durch standortgerechte Bepflanzung eine Wertsteigerung für den Biotop- und Artenschutz erfolgen. Desweiteren werden durch die textlichen Festsetzungen § 6 Pflegemaßnahmen für den Teich festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des o.a. Zustandes und unter Beachtung der aufgezeigten Minimierungsmöglichkeiten kann davon ausgegangen werden, daß die ökologischen Werte und Funktionen durch die zu erwartenden größeren Gartenanlagen ausreichend kompensiert werden.

Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Denn der Bebauungsplan ist kein Fachplan i.S. des § 8 (4) BNatSchG, der die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben abschließend feststellt. Die abschließende Entscheidung über die Zulässigkeit des konkreten Eingriffs und der zum Ausgleich erforderlichen konkreten Maßnahmen ist in der Genehmigung des Einzelvorhabens zu treffen.

Dem Bebauungsplan kommt dabei die Aufgabe zu, die materiell-rechtlichen Schranken und Bindungen für die Zulassung eines solchen Eingriffs zu berücksichtigen, soweit dieser im Stadium der Bebauungsplanung im einzelnen bereits absehbar ist. Im Bebauungsplan muß demnach nur der Nachweis erbracht werden, daß ein Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft real möglich erscheint. Erst auf dieser Grundlage sind die Nutzungen des Bebauungsplanes festsetzbar.

Es kann erforderlich sein, im Bebauungsplan Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen, um die Möglichkeit solcher Maßnahmen, insbesondere die Flächeninanspruchnahme dafür vorsorgend zu sichern. (siehe: Schlichter, Stich: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, Köln 1988, § 9 RN 47)

5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Ein wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes zu schaffen. Zur Erreichung dieses Zieles sind neben den Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung weitere Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung erforderlich. Gerade die Notwendigkeit der Gestaltung des Siedlungsrandes als Übergang in die freie Landschaft sollte wahrgenommen werden.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der vorhandenen und auch weiterhin geplanten Nutzung werden die Grundstücke als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt.

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger offener Bebauung zulässig sind. Damit soll erreicht werden, daß sich eine ähnliche Siedlungsstruktur wie westlich des Plangebietes einstellt.

Städtebauliches Ziel ist es, den Grad der Verdichtung nicht zu groß werden zu lassen und die angrenzende Landschaft durch größere Freiflächen auf den Grundstücken zu berücksichtigen. Hierzu werden in § 1 der textlichen Festsetzungen Grundstücks--Mindestgrößen von 600 qm je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte gefordert.

Dem o.a. Ziel entspricht auch die textliche Festsetzung § 2, wonach Nebenanlagen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

Diese Festsetzungen entsprechen weiter dem Ziel, sich mit Bauformen an der bestehenden Nachbarschaft zu orientieren. Dies gilt insbesondere für die Dachlandschaft.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen noch eine flexible Ausnutzung zu. Die Maße sind in Teilen auf die notwendigen Grenzabstände bzw. Abstandsflächen von Gewässern etc. abgestimmt.

Kinderspielplatz

Nach dem NSpPG ergibt sich für die Größe des notwendigen Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

 Allgemeines Wohngebiet (WA)

 1,57 ha x 0,4 GFZ

125 qm

Damit ergibt sich ein Spielplatzbedarf (netto) von 125 qm.

Auf die Festsetzung eines Spielplatzes ist verzichtet worden, weil im angrenzenden Bebauungsplangebiet (siehe 12. Änderung des Flächennutzungsplans) Spielplatzflächen angeboten werden und so der Spielplatzbedarf des Bebauungsplanes Nr. 136 damit abgedeckt wird.

Von seiten der Gemeinde Ganderkesee wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 5 (2) NSpPG ein Antrag auf Ausnahme von den Anforderungen des Gesetzes gestellt.

5.2 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Schlutterweg aus über eine Planstraße, die ca. 120 m nach Norden in einer Wendeanlage endet. Die Planstraße hat eine Breite von 8 m, so daß hier auch die notwendigen Stellplätze angelegt werden können.

Die im westlichen Bereich gelegenen Grundstücke sind über eine Privatzuwegung zu erreichen. Diese Zuwegung ist als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger festgesetzt. Hier können die erforderlichen Anschlußleitungen verlegt werden.

Die Durchlässigkeit des Gebietes zur freien Landschaft ist im nördlichen Bereich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde gesichert.

5.3 Grünflächen

Durch die Randlage des Plangebietes kommt der Einbindung in die Landschaft eine wichtige Rolle zu. Hierzu wurden die vorhandenen Bäume und Pflanzen am nördlichen Grundstücksrand als private Grünfläche festgesetzt. Dies mit der Zweckbestimmung die vorhandenen Bäume und Sträucher zu schützen und gleichzeitig zu ergänzen, um den Siedlungsrand deutlich zu markieren.

Entlang der westlichen Planstraße ist ein Pflanzstreifen vorgesehen, der soweit nicht schon vorhanden, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt und unterhalten werden soll.

Nur für notwendige Zufahrten darf dieser Pflanzstreifen unterbrochen werden.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Wie bereits im Zuge dieser Begründung dargelegt, kann der Eingriff durch verschiedene Festsetzungen weitgehend gering gehalten werden.

ten werden. Diese Festsetzungen beziehen sich auf die Sicherstellung vorhandener Baumsubstanz, Voraussetzungen für weitere Anpflanzungen und auf die Realisierung von einem geringen Versiegelungsgrad der Grundstücke.

Die Planstraße wird durch den Pflanzstreifen mit straßenbegleitendem Grün - insbesondere Baumpflanzungen - gestaltet.

Die in § 6 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Pflegemaßnahmen dienen dem Natur- und Landschaftsschutz und erhöhen das Biotoppotential dieses Raumes.

5.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes.

Elt- und Gasversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Müllbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Oldenburg.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwässer werden der ausreichend bemessenen zentralen Kläranlage zugeleitet und gereinigt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Einleitung in die Regenwasserkanalisation.

5.6 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamte Fläche (Größe des Plangebietes).....	1,68 ha
Allgemeines Wohngebiet.....	1,33 ha
Private Grünfläche.....	0,18 ha
Verkehrsfläche.....	0,11 ha
Wasserfläche.....	0,06 ha

5.7 Kosten der Durchführung

Die Kosten der Durchführung setzen sich zusammen aus:

Planstraße	DM	90.000,-
Schmutzwasser	DM	30.000,-
Oberflächenentwässerung	DM	15.000,-

Gesamt	DM	135.000,-
--------	----	-----------

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde Ganderkesee.

6 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

07.11.1985	Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan
19.11.1985 - 19.12.1985	Frühzeitige Bürgerbeteiligung
14.01.1987 - 27.02.1987	Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG
07.01.1991 07.02.1991	1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
10.02.1992 10.03.1992	2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
24.06.1992	Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan

Ganderkesee, 16.09.1999²

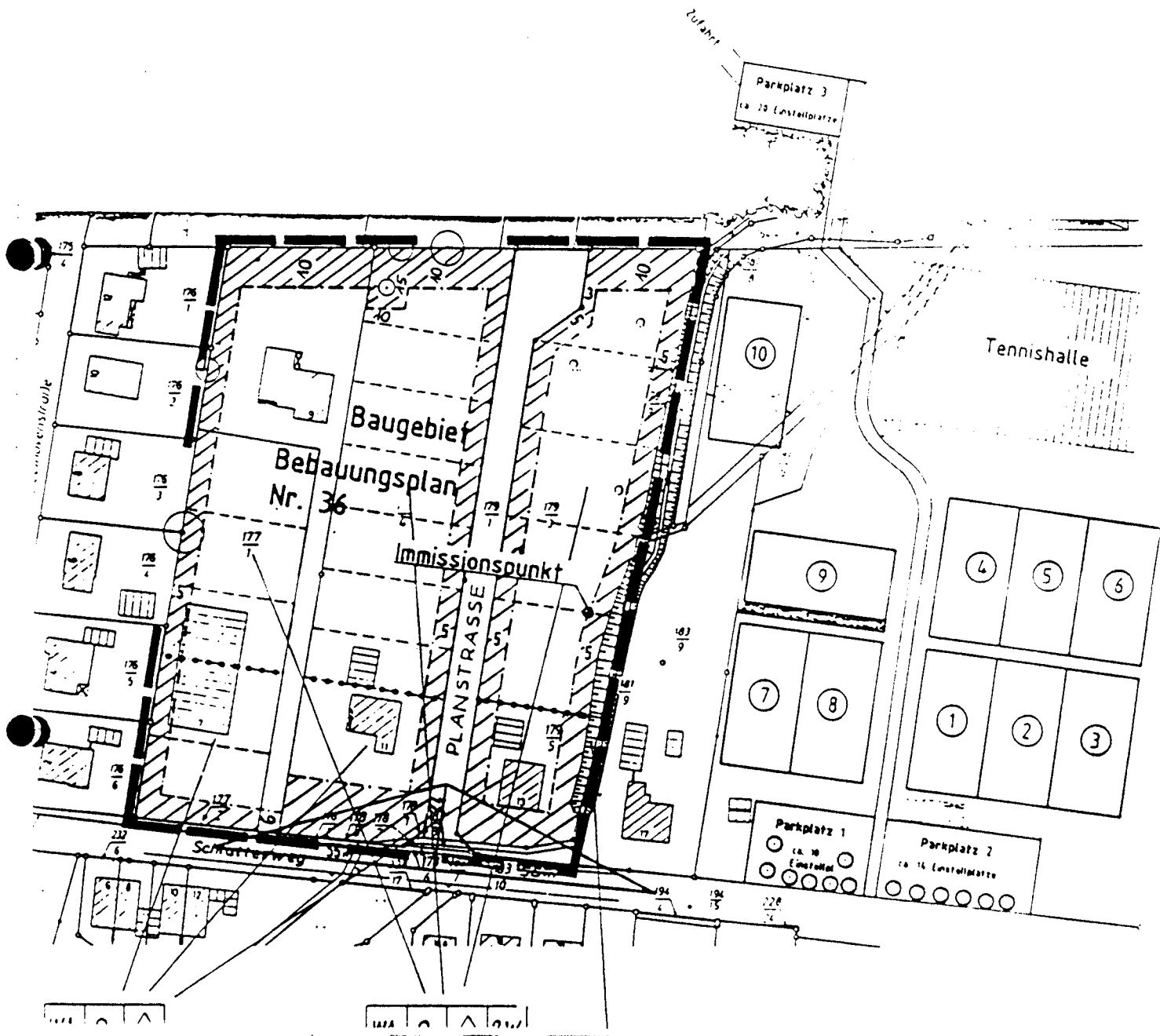
Ulrich
Bürgermeister



[Signature]
Gemeindedirektor

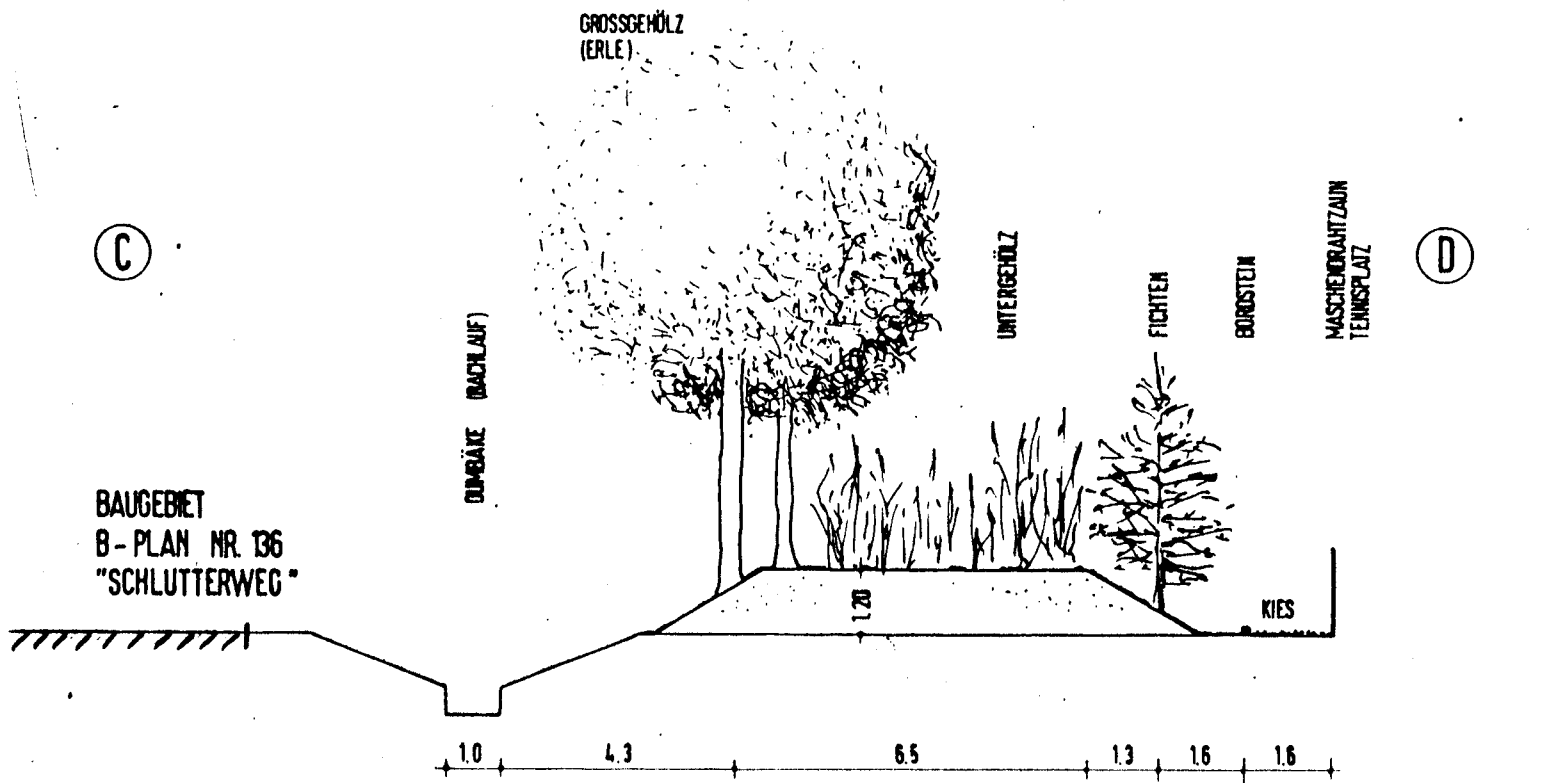
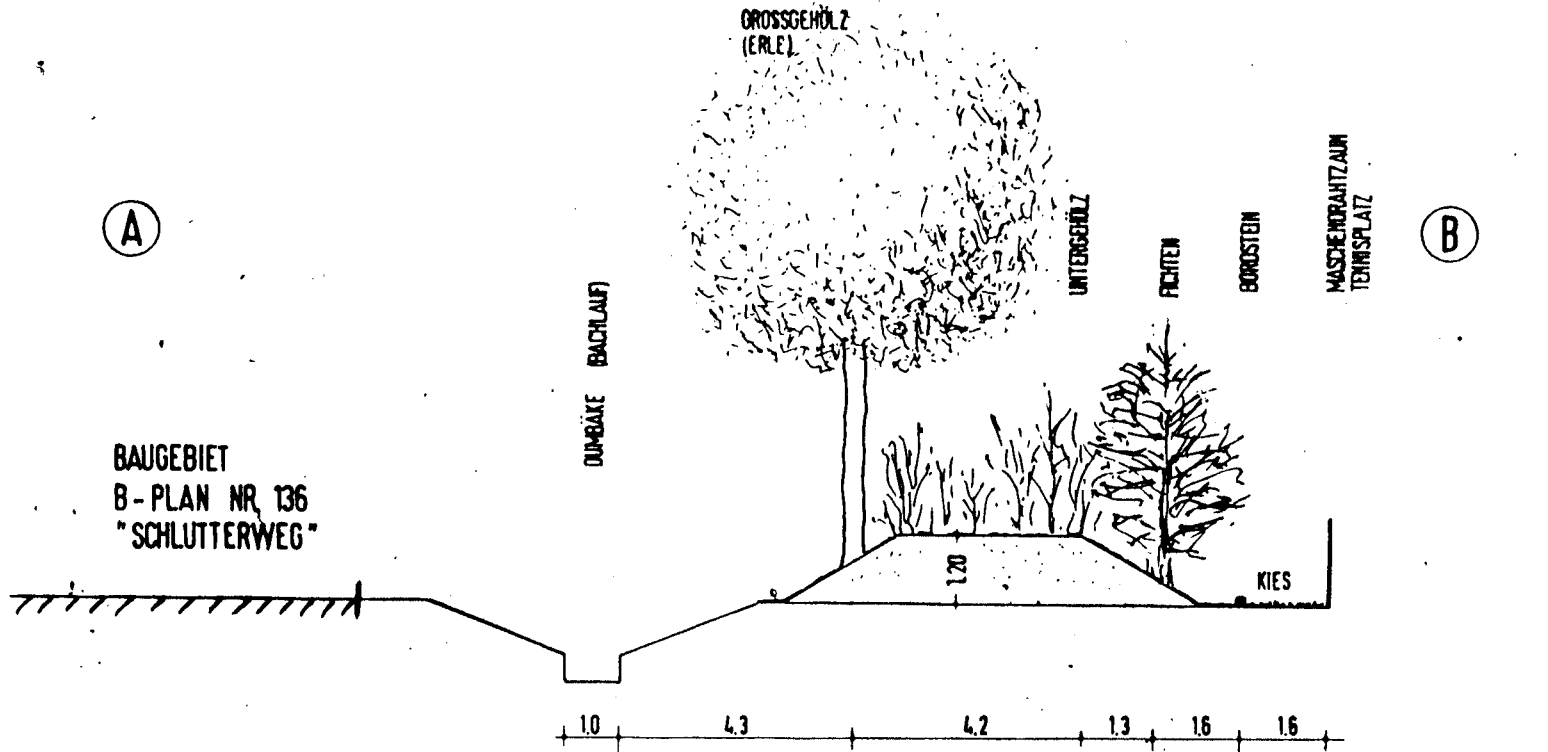
Anlagen

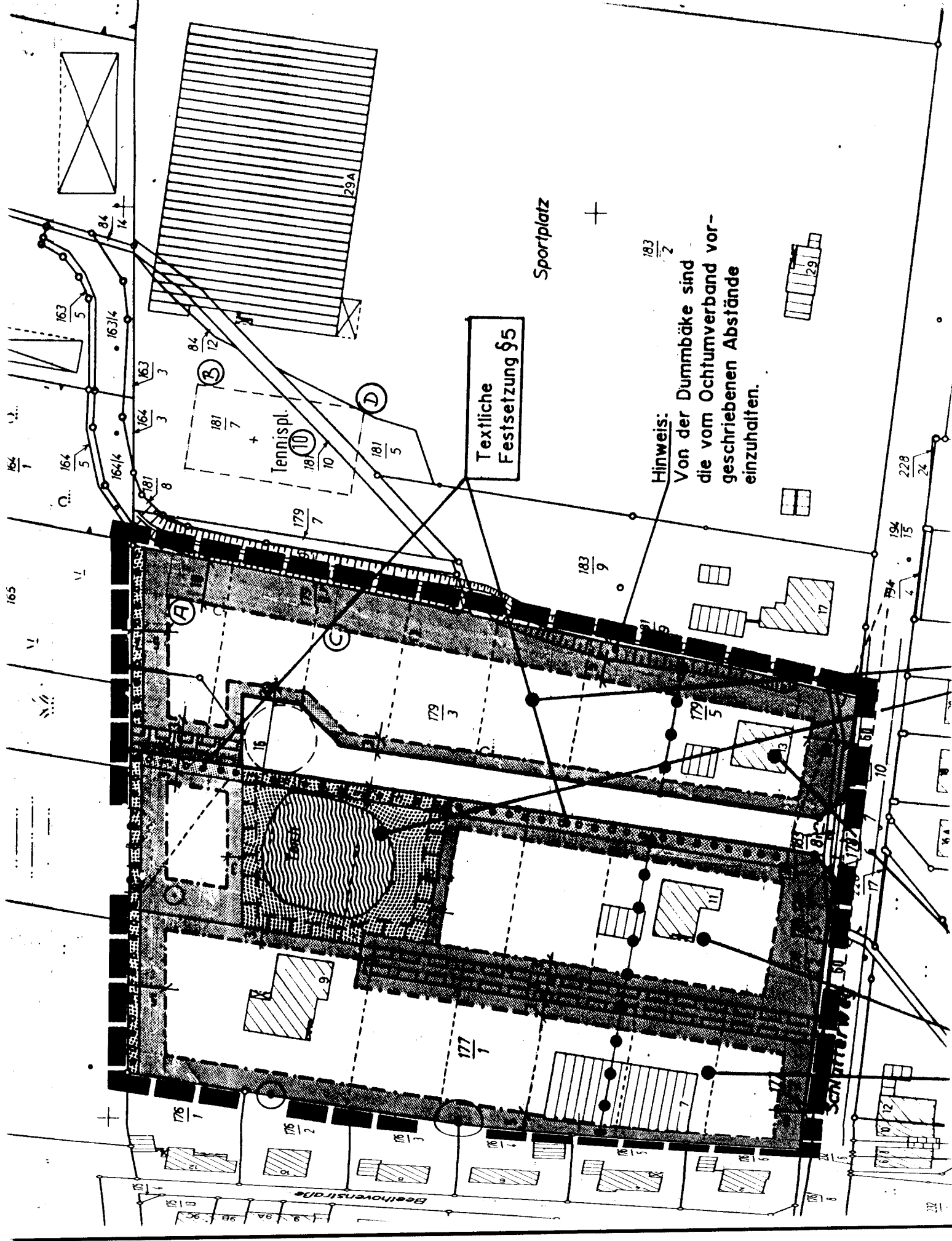
aus: Lärmschutzgutachten, Büro für Lärmschutz, Dipl.Ing. H. Jacobs,
Papenburg 1989.



Anlage 7

Lageplan o.M.





Textliche
Festsetzung §5

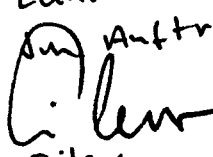
Hinweis:
Von der Dummhäke sind
die vom Ochtumverband vor-
geschriebenen Abstände
einzuhalten.

Sportplatz

Beethovenstraße

SCHÜTZENWEG 50

Hat vorgelegen
Wildeshausen, den 02.06.83
Landkreis Oldenburg


Eilers

