

B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan Nr. 29 - Ganderkesee

1. GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. Teil I, S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. Teil I, S. 1237) aufgestellt.

In dem Bereich, für den der Bebauungsplan aufgestellt wird, besteht schon seit längerer Zeit eine verstärkte Nachfrage nach Bauplätzen. Das ist insbesondere darauf zurückzuführen, daß das Gelände schon in den bisherigen Flächennutzungsplänen als Wohnbaufläche dargestellt war und landschaftlich als Wohngebiet sehr gut geeignet ist. Da das Gebiet zum Ortskern mit seinen vielfältigen Infrastruktureinrichtungen sehr günstig gelegen ist - die Entfernung beträgt nur ca. 800 m -, ist es im Sinne der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsgebietes von Ganderkesee angezeigt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes hier die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung zu schaffen.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee am 31.12.1974 seine Gültigkeit Kraft Gesetzes verloren hat, kann der Bebauungsplan nicht aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Am 21. Dezember 1972 hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee beschlossen, für das gesamte Gemeindegebiet einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen. Es schlossen sich sehr ausführliche und umfangreiche Planungsarbeiten, Beratungen in den zuständigen Ausschüssen des Gemeinderats und Verhandlungen mit den Trägern öffentlicher Belange an. Nach diesem langwierigen und sehr sorgfältig durchgeführten Verfahren beschloß der Gemeinderat am 14. Juni 1977 die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs und des Erläuterungsberichts. Während der öffentlichen Auslegung ist eine große Anzahl von zum Teil sehr erheblichen Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Die Prüfung durch den Gemeinderat hat ergeben, daß eine Reihe von Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen ist. Die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs und des Erläuterungsberichts hat dazu geführt, daß der Rat am 26. Oktober 1977 beschlossen hat, den geänderten Entwurf und den geänderten Erläuterungsbericht erneut öffentlich auszulegen. Nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist mit seinem Wirksamwerden etwa im Juni 1978 zu rechnen.

Aus den obengenannten Gründen und weil die bauliche und städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde nicht für eine so lange Zeit stagnieren darf, ist die Gemeinde Ganderkesee gehalten, von der Möglichkeit des § 8 Abs. 2 Satz 2 des Bundesbaugesetzes Gebrauch zu machen und den Bebauungsplan schon vor Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch notwendig, um die zu erwartende Bautätigkeit in dem Gebiet, für das der Bebauungsplan aufgestellt wird, entsprechend der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der nötigen städtebaulichen Ordnung zu leiten.

Außerdem ergibt sich die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes aus der besonderen Entwicklungsaufgabe "Wohnen", die der Gemeinde Ganderkesee durch das regionale Raumordnungsprogramm für den Verwaltungsbezirk Oldenburg zugewiesen worden ist. Danach hat die Gemeinde Wohngebiete nicht nur für die Eigenentwicklung, sondern auch für den Zuzug von außen zu entwickeln. Folglich wird mit dem Bebauungsplan auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

2. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BBauG unter Zugrundelegung des im § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden so festgesetzt, daß Häuser gebaut werden können, die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen, andererseits aber auch dem Charakter des Ortsbildes entsprochen wird.

Diesem Zweck dient vor allem die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Sie stellt sicher, daß eine Bebauung stattfindet, die ihrer Dichte nach der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung entspricht. Aus eben diesen Gründen wird auch festgesetzt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

Entlang des Dobbenweges ist zwischen Fahrbahn und Bürgersteig ein Grünstreifen vorgesehen, der Teil einer im Interesse der Fußgänger geplanten aus dem Ortskern heraus in die freie Landschaft führenden Grünverbindung (gefahrloser Fußweg, Kurzerholung) darstellt.

Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen. Der Bebauungsplan weist Flächen für 12 Parkstände im öffentlichen Bereich für Besucher, Lieferanten und desgleichen aus. Diese Anzahl trägt Nr. 5.2.2 der RAST-E Rechnung, wonach für je 5 Wohnungen 1 Parkstand anzulegen ist. Nach der Durchführung des Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich etwa 47 Wohnungen vorhanden sein.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Spielplatz für Kinder mit einer Größe von ca. 390 qm festgesetzt. Diese Größe entspricht den Vorschriften des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze.

3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Verlauf der Verkehrsflächen und die Zuschnitte der Baugrundstücke wurden so geplant, daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden.

4. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

An Erschließungsmaßnahmen ist der Ausbau sämtlicher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen und geplanten Straßen, Wege und Fußwege vorgesehen. Die hierdurch entstehenden Erschließungskosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 447.500,-- betragen. Die Gemeinde Ganderkesee trägt gemäß § 129 (1) Satz 3 des Bundesbaugesetzes 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die Aufwendungen der Gemeinde betragen ca. DM 44.750,--

Die Erschließungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb	DM 38.000,--
b) Fahrbahnen	DM 258.000,--
c) Bürgersteige	DM 70.000,--
d) Grünflächen	DM 5.000,--
e) Straßenbeleuchtung	DM 22.000,--
f) Parkplätze	DM 12.000,--
g) Regenwasserkanäle	DM 42.500,--

5. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Stromversorgung durch Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG erfolgen. Hierdurch entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten. Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die hierdurch entstehenden Kosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 46.000,-- betragen und auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

7. REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch Regenwasserkanalleitungen in den im Süden des Bebauungsplangebietes verlaufenden öffentlichen Wasserzug geleitet werden. Die hierdurch entstehenden Kosten wurden bereits oben unter 4. aufgeführt.

8. SCHALLSCHUTZ

In der Planzeichnung ist ein Bereich gekennzeichnet, in dem gegen den von dem im Norden des Baugebietes vorhandenen Gewerbebetrieb verursachten Lärm Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Baugenehmigungsbehörde hat zu entscheiden und anzuordnen, welche schallschützenden Maßnahmen bei den jeweiligen Wohnungsneubauten durchzuführen sind. Als solche kommen z.B. in Frage Isolierverglasung der Fenster, Anordnung der Wohn- und Schlafräume auf der der Schallquelle abgelegenen Seite des Gebäudes, Bepflanzung usw. Die Kosten der jeweils angeordneten schallschützenden Maßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen.

9. KOSTEN FÜR DIE ANLEGUNG DES SPIELPLATZES

Die Kosten für die Anlegung des Kinderspielplatzes - einschließlich Grunderwerb - werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 23.800,-- betragen. Die Gemeinde Ganderkesee trägt gem. § 14 (2) des Nieders. Gesetzes über Spielplätze 10 vom Hundert des beitragsfähigen Aufwandes. Die Aufwendungen der Gemeinde betragen ca. DM 2.380,--.

Ganderkesee, den 16.12.1976

H. Imhof
Bürgermeister



[Handwritten signature]

Gemeindedirektor