

# B E G R Ü N D U N G

## zum Bebauungsplan Nr. 62 - Rethorn

### 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauland in landschaftlich reizvoller Umgebung zu entsprechen. Die Festsetzung und Bebauung des reinen Wohngebietes läßt nicht befürchten, daß Rethorn dadurch zu einem neuen Schwerpunkt in der Gemeinde Ganderkesee wird, weil die Fläche sehr klein ist und auch die bauliche Ausnutzbarkeit entsprechend festgesetzt wird. Eine Ausweitung der Wohnbebauung in die freie Landschaft hinein kann nicht erfolgen, da die mit Wohnhäusern zu bebauende Fläche durch das vorhandene und das geplante Wochenendhausgebiet, die vorhandene Bebauung und durch vorhandene Wege ihre Begrenzung erfährt. Mit der Festsetzung des reinen Wohngebietes wird ein Übergang von der am Ziegelweg vorhandenen Wohnbebauung zu der geplanten und vorhandenen Wochenendhausbebauung erreicht.

Mit der Festsetzung des Wochenendhausgebietes wird der für das gesamte Gemeindegebiet bestehenden Nachfrage nach Wochenendhausgrundstücken Rechnung getragen. Außerdem obliegt der Gemeinde Ganderkesee nach dem regionalen Raumordnungsprogramm für den Nieders. Verwaltungsbezirk Oldenburg die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung". Danach hat die Gemeinde u.a. über den Eigenbedarf hinausgehende Baugebiete für Ferienwohnungen und Wochenendhäuser zu sichern und zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird folglich auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch erforderlich, um das im Flächennutzungsplanvorentwurf als Sonderbaufläche und Wohnbaufläche vorgesehene Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die geplante Bebauung der vorhandenen Bebauung anzupassen.

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. Dez. 1972 hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee beschlossen, für das gesamte Gemeindegebiet einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen. Dieser befindet sich zur Zeit im Aufstellungsverfahren. Da dieses Verfahren noch geraume Zeit in Anspruch nehmen wird, ist die Gemeinde Ganderkesee gehalten, von der Möglichkeit des § 8 Abs. 2, Satz 2, BBauG Gebrauch zu machen und den Bebauungsplan schon vor Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplanes aufzustellen.

## 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, auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung und auf § 56 der Nieders. Bauordnung in Verbindung mit der Verordnung über Gestaltungsvorschriften und Kennzeichnung von Denkmalen in Bebauungsplänen vom 14. Juni 1974.

Die Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet und Wochenendhausgebiet) wird festgesetzt, um den vorhandenen Nutzungsarten Rechnung zu tragen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, daß im Wochenendhausgebiet nur Wochenendhäuser ohne Dauerwohnsitz errichtet werden können und im reinen Wohngebiet Häuser entstehen, die sich von ihrer Baumasse und ihrer Höhe her in das Bild der vorhandenen Wohnbebauung sowie der vorhandenen und geplanten Wochenendhausbebauung einfügen.

Um der Hanglage des Geländes gerecht zu werden, sind für die geplante Wohnbebauung unbedingt notwendige Geltungsvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese bewirken insbesondere einen harmonischen Übergang von der Ferienhausbebauung zur Wohnbebauung. Die Höhe der geplanten Wohnhäuser wurde so festgesetzt, daß einerseits die Ferienhäuser von den Wohnhäusern nicht überragt werden, andererseits den Bewohnern der am Ziegelweg vorhandenen Wohnhäuser die Sicht in die freie Landschaft nicht verbaut wird.

Im gesamten Gelände ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um einen nicht störenden Übergang vom Planungsgebiet in die Landschaft zu erreichen.

Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen. Der Bebauungsplan weist Flächen für 29 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 70 Wohnungen vorhanden sein.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Spielplatz für Kinder mit einer Größe von ca. 1.200 qm festgesetzt. Diese Größe entspricht den Vorschriften des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze, wonach hier ein Spielplatz von 300 qm ausreichend ist.

## 3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Massnahmen sind nicht erforderlich, da bei der Planung auf vorhandene Grundstücksgrenzen Rücksicht genommen wurde.

#### 4. ERSCHLIESSUNG

An Erschließungsanlagen ist der Ausbau der Planstraßen, die Verbreiterung des Nachtigallweges, die Verbesserung der Einmündung des Ziegelweges in den Pappelweg, die Anlegung der Parkplätze sowie der Ausbau der Fußwege und des Wanderweges vorgesehen.

Die hierdurch entstehenden Erschließungskosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 368.000,-- betragen.

Die Gemeinde Ganderkesee trägt gemäß § 129 (1) Satz 3 BBauG 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für den Ausbau der Planstraße B, die Verbesserung der Einmündung des Ziegelweges in den Pappelweg und für die Verbreiterung des Nachtigallweges. Die Aufwendungen der Gemeinde betragen ca. DM 6.200,--.

Die Erschließungsmaßnahmen werden nicht von der Gemeinde Ganderkesee durchgeführt, sondern durch Erschließungsvertrag auf einen Dritten übertragen werden. Dieser wird auch die entstehenden Erschließungskosten abzüglich des Gemeindeanteils auf die erschlossenen Grundstücke umlegen.

Die Erschließungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Ausbau der Planstraßen	DM 85.000,--
b) Verbreiterung des Nachtigallweges	DM 15.000,--
c) Verbesserung der Einmündung des Ziegelweges in den Pappelweg	DM 15.000,--
d) Parkplätze	DM 85.000,--
e) Fußwege und Wanderwege	DM 70.000,--
f) Straßenbeleuchtung	DM 45.000,--
g) Regenwasserkanal	DM 53.000,--

#### 5. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes erfolgen. Hierdurch entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten. Das Gleiche gilt für die Stromversorgung aus dem Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

#### 6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

Die Arbeiten für die Verlegung der Schmutzwasserkanalisation werden von der Gemeinde Ganderkesee durch Erschließungsvertrag auf einen Dritten übertragen.

Der Gemeinde Ganderkesee entstehen durch diese Maßnahmen keine Kosten.

## 7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND KINDERSPIELPLATZ

Die öffentlichen Grünflächen und der darin enthaltene Kinderspielplatz werden nicht von der Gemeinde Ganderkesee angelegt, sondern diese Maßnahme wird die Gemeinde durch Erschließungsvertrag einem Dritten übertragen. Die Kosten für die Anlage des Kinderspielplatzes belaufen sich nach überschläglicher Ermittlung auf ca. DM 26.000,-- . Gem. § 14 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze trägt die Gemeinde Ganderkesee 10 vom Hundert des beitragsfähigen Aufwandes für die Anlage des Spielplatzes. Der Anteil der Gemeinde beträgt ca. DM 2.600,--.

Ganderkesee, den 17. Dez. 1976

*J. J. J. J.*

- Bürgermeister -



*J. V.*  
*[Signature]*

- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 62 - Rethorn gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 30.12.76 bis 1.2.77 öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 4. März 1977



*J. V.*  
*[Signature]*

Gemeindedirektor