

zum Bebauungsplan Nr. 99 - Ganderkesee

## 1. GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

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 in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

Auf beiden Seiten des Brookdamms von der Langen Straße (B 212) bis zum Wasserzug Nr. 20 ist eine fast vollständig geschlossene Bebauung vorhanden. Nördlich des Wasserzugs setzt sich die Bebauung nur auf der Westseite des Brookdamms fort. Dort ist zur Zeit ein Wohnhaus vorhanden, für zwei weitere sind Baugenehmigungen in Aussicht gestellt worden. Entsprechende Bauanträge liegen bereits vor, so daß in Kürze auch dieser Bereich in seiner baulichen Entwicklung abgeschlossen sein wird. Dann ist nur noch die östliche Straßenseite, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, unbebaut. Diese Fläche ist aber so groß, daß sie einer eigenen Planung zugeführt werden kann.

Der Absicht, diese Fläche zu bebauen, hat die Gemeinde bereits durch die Darstellung im Flächennutzungsplan Ausdruck verliehen. Die verbindliche Bauleitplanung wird nunmehr in Angriff genommen, weil dieser unbebaute Bereich durch die oben beschriebene bauliche Entwicklung eine unorganische Lücke darstellt, die geschlossen werden muß. Außerdem wird die Nachfrage nach Bauplätzen - auch gerade in diesem Gebiet - immer stärker.

Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben zur Schließung dieser Lücke zu schaffen und um zu gewährleisten, daß die künftige Bebauung sich in das vorhandene Siedlungsbild einfügt und auf die angrenzende Landschaft Rücksicht nimmt, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

## 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, der Niedersächsischen Bauordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes.

Da das Gebiet des Bebauungsplans sowohl in relativ geringer Entfernung zum Ortskern von Ganderkesee als auch zur freien Landschaft liegt, werden die Festsetzungen so getroffen, daß auf den Charakter des Landschaftsbildes und die vorhandene Bebauung Rücksicht genommen wird, andererseits aber auch den verschiedenen Wünschen und Möglichkeiten der Bauwilligen Rechnung getragen wird.

Das Gebiet des Bebauungsplans wird als reines Wohngebiet festgesetzt, weil hier außer dem Wohnen grundsätzlich keine anderen Nutzungsarten zugelassen werden sollen.

Durch die Festsetzung von Mindestbreiten und Mindesttiefen der Baugrundstücke soll erreicht werden, daß es hier am Ortsrand zu keiner verdichteten Bebauung kommt. Die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Grund- und Geschößflächenzahlen sind so festgesetzt, daß freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise gebaut werden können, die den heutigen Anforderungen an die Wohnverhältnisse entsprechen. Garagen und sonstige Nebengebäude haben einen Grenzabstand von 3 m zu halten, damit eine zusammenhängende Bebauung vermieden wird.

Entlang der Ostseite des Brookdamms, und zwar zwischen den Parkplätzen, sollen standortgerechte Bäume angepflanzt werden, die dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen, landschaftsprägenden Baumbestand entsprechen.

Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen. Der Bebauungsplan weist 6 Flächen für 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 Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich etwa 7 Wohnungen vorhanden sein.

### 3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil sich im gesamten Bebauungsplangeltungsbereich nur eine vorhandene öffentliche Straße und ein einem Eigentümer gehöriges Grundstück befinden.

### 4. ERSCHLIESSUNG

An Erschließungsanlagen ist der Ausbau des Brookdamms vorgesehen.

### 5. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß des Baugebiets 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. Hierfür ist der Bau eines Abwasserpumpwerks im Bebauungsplangebiet erforderlich.

### 7. REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch Regenwasserleitungen nach vorheriger Absprache mit dem Ochtumverband dem Wasserzug Nr. 20 zugeführt.

## 8. ABFALLBESEITIGUNG, VERSORGUNGS- UND RETTUNGSWEGE

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr. Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge wie auch durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

## 9. KINDERSPIELPLÄTZE

Ein Kinderspielplatz ist in dem relativ kleinen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erforderlich, da auf der gegenüberliegenden Seite des Fahrener Weges zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 105 aufgestellt wird. In diesem Bebauungsplan wird in angemessener Entfernung und ausreichender Größe ein Spielplatz festgesetzt werden, der auch der Versorgung der Bewohner des Bebauungsplans Nr. 99 dienen wird.

## 10. ALSBILD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Grunderwerb für die öffentlichen Verkehrsflächen	DM	34.030,--
b) Verlegung des Schmutzwasserkanals einschließlich Bau des Pumpwerks	DM	85.000,--
c) Verlegung des Regenwasserkanals	DM	43.000,--
	DM	162.030,--

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 162.030,--.

Hiervon werden DM 154.327,-- auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

Der verbleibende Restbetrag in Höhe von DM 7.703,-- wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushalts finanziert.

## 11. SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVB1. S. 517).

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein großer Teich vorhanden, der alljährlich in der Zeit von Anfang März bis Anfang Juni von Erdkröten zum Abläichen aufgesucht wird, die danach wieder in das östlich des Bebauungsplans gelegene Gelände zurückwandern. Dabei durchlaufen diese Erdkröten das zu bebauende Gebiet und überqueren die Straße "Brookdamm".

Durch die geplante Bebauung und die Einfriedigungen der Grundstücke werden diese Wege unterbrochen. Mit dem Orts- und Heimatverein Ganderkesee, der bereits für die unter Naturschutz stehenden Erdkröten eine Schutzanlage geschaffen hat, die verhindert, daß diese Tiere beim Überqueren des Brookdamms überfahren werden, soll gemeinsam nach einer neuen Lösung gesucht werden, die den Bestand der Kröten gewährleistet.

Ganderkesee, den 20. März 1980

*H. J. Imken*

Bürgermeister



*J. V. [Signature]*

(Bürgermeister)  
Gemeindevorstand

~~Gemeindedirektor~~

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 99 - Ganderkesee gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 27.12.1979 bis zum 30.1.1980 öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 20. März 1980



*J. V. [Signature]*

(Bürgermeister)  
Gemeindevorstand

~~Gemeindedirektor~~

Hat vorgelegen.  
Oldenburg, den 27.5.80  
Bez.-Reg. Weser-Ems

In Anbetracht

*Grebe*