

# B E G R Ü N D U N G

## zum Bebauungsplan Nr. 7o - Ganderkesee

### 1. GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 6 und 4o der Nieders. Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 1o des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 196o (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.

Das innerhalb seines Geltungsbereiches gelegene Gelände ist in dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan zur Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen. Um sicherzustellen, daß die Bebauung dieser Fläche der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes nicht zuwiderläuft, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich auch aus der Entwicklungsaufgabe "Wohnen", die der Gemeinde Ganderkesee nach dem Raumordnungsprogramm für den Verwaltungsbezirk Oldenburg obliegt. Das bedeutet, daß die Gemeinde Wohngebiete für den Zuzug von außen zu entwickeln hat. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird folglich auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Ortsgebietes.

### 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.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Lage und Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, daß sich die neue Bebauung in den vorhandenen Baubestand organisch eingliedert und ein sinnvoller Übergang von der am Riedenweg bereits vorhandenen Bebauung zur freien Landschaft erreicht werden kann. Aus diesem Grund wurden auch die beiden vorhandenen Wallhecken in die öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen, so daß sie dem privaten Zugriff entzogen sind und ihre Erhaltung durch den öffentlichen Eigentümer gewährleistet werden kann. Das gleiche gilt auch für das mit Bäumen bewachsene Grundstück, das - soweit es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt - als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird (vergleiche Bebauungsentwurf!).

Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen. Der Bebauungsplan weist Flächen für 13 Parkstände im öffentlichen Bereich für Besucher, Lieferanten und desgleichen

aus. Diese Anzahl entspricht Nr. 5.2.2. der RAST-E, wonach für je 5 Wohnungen 1 Parkstand anzulegen ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden etwa 20 Wohnungen nach seiner vollständigen Durchführung vorhanden sein.

In der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche wird ein Kinderspielplatz festgesetzt, der eine Größe von mindestens 300 m<sup>2</sup> haben muß (§ 3 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze). Die Kosten für die Anlegung des Spielplatzes werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 23.200,-- betragen. Die Gemeinde Ganderkesee trägt gem. § 14 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze 10 vom Hundert des beitragsfähigen Aufwandes. Die Aufwendungen der Gemeinde betragen ca. DM 2.320,--.

Der übrige beitragsfähige Aufwand wird auf die Grundstücke im Spielplatzbereich gem. § 14 Abs. 1 des genannten Gesetzes umgelegt.

### 3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

### 4. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

An Erschließungsanlagen 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 229.300,-- 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 22.930,--.

Die Erschließungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb	DM 38.000,--
b) Fahrbahnen	DM 88.100,--
c) Fußwege	DM 21.400,--
d) Straßenbeleuchtung	DM 14.000,--
e) Parkplätze	DM 12.000,--
f) Regenwasserkanäle	DM 55.800,--

### 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. Hierdurch entstehen der Gemeinde keine Kosten.

### 6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die hierdurch entstehenden Kosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 62.000,-- betragen und auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

7. REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch Regenwasserkanalleitungen in den im Riedweg vorhandenen Regenwasserkanal geleitet. Die hierdurch entstehenden Kosten wurden bereits oben unter Nr. 4 aufgeführt.

Ganderkesee, den 24. 10. 1975

*H. Jankow*

-Bürgermeister -



*Heinrich*

- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 70 - Ganderkesee gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 5. 1. 1976 bis 9. 2. 1976 öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 21. 6. 1976



*Heinrich*

- Gemeindedirektor -