

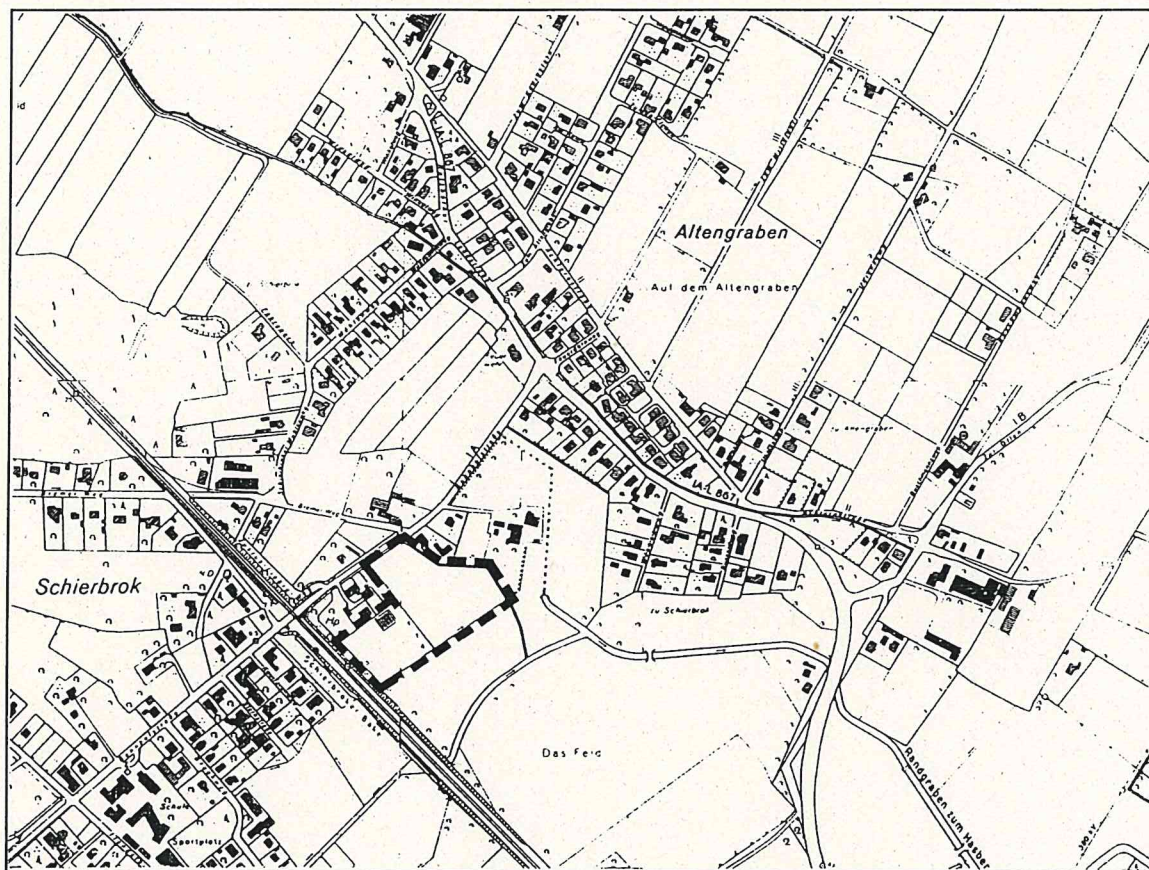
GEMEINDE GANDERKESEE

ORIGINAL

Bebauungsplan Nr. 175 - Schierbrok

mit örtlichen Bauvorschriften

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh  
Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441 / 97201-0 Telefax 0441 / 97201-99





## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planung
2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes
3. Planungsvorgaben
4. Bestand und gegenwärtige Nutzung
5. Inhalt und Auswirkungen der Planung
6. Kosten
7. Hinweise
8. Flächenbilanz
9. Dringender Wohnbedarf
10. Verfahrensvermerke

Bearbeitungsstand: 26. Mai 1998

## **1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planung**

In der Ortslage Schierbrok der Gemeinde Ganderkesee sind im Verlauf der zurückliegenden Jahrzehnte einige zentral gelegene Flächen nördlich des Bahnhofpunktes Schierbrok von der baulichen Entwicklung ausgespart geblieben. Sie unterlagen bis vor kurzem einer landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung. Aufgrund ihrer Lage innerhalb der Ortschaft Schierbrok bieten sich erhebliche Teile dieser Flächen seit längerem zur Bebauung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 - Schierbrok umfaßt die unbebauten Flächen östlich der Bahnhofstraße, etwa in Höhe der Einmündung des Schierbroker Mühlenweges in die Bahnhofstraße.

Die zentrale Lage der Flächen innerhalb der Ortschaft Schierbrok, die günstige Zuordnung zum Bundesbahnhaltelpunkt und zu den in Schierbrok vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Geschäften, wie auch der gegenwärtige Zustand der Flächen machen diese für eine bauliche Nutzung besonders interessant. Die Entwicklung eines neuen Baugebietes auf diesen Flächen bedeutet eine sinnvolle Innenentwicklung und eine Verbesserung der städtebaulichen Gesamtstruktur im Siedlungsbereich Schierbrok.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 soll der Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Ganderkesee dienen. Es sollen Grundstücke für den Wohnungsbau bereitgestellt werden, die in der Gemeinde Ganderkesee dringend benötigt werden. Die Maßnahmen zur Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) sollen genutzt werden. Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnG wird dieser Bebauungsplan aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt werden.

## **2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 - Schierbrok umfaßt eine Fläche östlich der Bahnhofstraße, etwa in Höhe der Einmündung des Schierbroker Mühlenweges in die Bahnhofstraße. Es handelt sich insbesondere um die Flurstücke 333 und 355/3. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes hervor. Sie ist außerdem in der Übersichtskarte auf der Titelseite dieser Begründung kenntlich gemacht.

## **3. Planungsvorgaben**

An dieser Stelle sollen die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt werden, denen der Bebauungsplan Nr. 175 - Schierbrok anzupassen ist oder die zu berücksichtigen sind.

### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das neue Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 1996) für den Landkreis Oldenburg enthält die nachfolgend dargestellten Aussagen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 - Schierbrok von Bedeutung sind:



Die Zuordnung der Gemeinde Ganderkesee zum Ordnungsraum Bremen - die sich schon aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ergibt, wird im neuen RROP beibehalten. (vgl. RROP 1996, beschr. Darstellung, S. 6)

Dem Bereich Heide / Schierbrok im Nordosten des Ganderkeseer Gemeindegebietes wird die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Schwerpunktaufgabe sollen für dieses Grundzentrum die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Erholung sein. (vgl. RROP 1996, zeichner. Darstellung)

„In den Ordnungsräumen soll die Siedlungsstruktur schwerpunktartig auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden, um die vorhandene öffentliche und private Infrastruktur besser ausnutzen und auslasten zu können, der Zersiedelung entgegenzuwirken und zwischen den Siedlungen ausreichend Freiräume zu erhalten. Die Entwicklung des Ordnungsraumes im Landkreis Oldenburg ist entsprechend den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms an Siedlungsachsen ausgerichtet; diese Siedlungsachsen ergeben sich überwiegend aufgrund der vorhandenen Trassen des Schienenpersonenverkehrs.“  
(RROP 1996, beschr. Darstellung S. 7)

„Zur Befriedigung des hohen Wohnraumbedarfs sind von den Gemeinden auch weiterhin ausreichende Siedlungsflächen durch Bauleitplanung zu sichern und zu entwickeln. Neben der Schaffung neuer Siedlungsflächen kommt der innerörtlichen Verdichtung auch unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Erschließung besondere Bedeutung zu.“  
(RROP 1996, beschr. Darstellung, S. 7)

Der Bahnhofstempel in Schierbrok ist im RROP als Bahnhof mit Funktion für den ÖPNV dargestellt, die Strecke selbst als Haupteisenbahnstrecke mit elektrischem Betrieb.  
(vgl. RROP 1996, zeichner. Darstellung)

Die Flächen zwischen der Bahnstrecke Oldenburg - Bremen und der Landesstraße 867 (Nutzhorner Landstraße) - also auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 - sind im neuen RROP als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Außerdem ist das Planungsgebiet Teil eines im RROP dargestellten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft.  
(vgl. RROP 1996, zeichner. Darstellung)

„Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“  
(vgl. RROP 1996, beschr. Darstellung, S. 20)

Die Darstellung eines Vorsorgegebietes für Erholung geht auf den Umstand zurück, daß der gesamte Bereich südlich bzw. südwestlich der Nutzhorner Landstraße noch zum Naturpark Wildeshauser Geest gehört. (vgl. RROP 1996, beschr. Darstellung, S. 112)

„Alle übrigen Flächen innerhalb des Naturparks Wildeshauser Geest, soweit nicht vorhandene Nutzungen oder Beeinträchtigungen entgegenstehen, wurden als Vorsorgegebiete für Erholung festgelegt.“ (RROP 1996, beschr. Darstellung, S. 112)

„In den Vorsorgegebieten für Landwirtschaft sind vorhandene gute und entwicklungsfähige landwirtschaftliche Betriebs- und Produktionsstrukturen zu sichern und zu verbessern. Hierbei ist in erster Linie für die Erhaltung und Sicherung einer standort-, umwelt- und marktgerechten sowie bäuerlich geprägten Landwirtschaft Sorge zu tragen.“  
(RROP 1996, beschr. Darstellung, S. 63)

Insgesamt ist nach Auswertung des neuen RROP festzustellen, daß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 - Schierbrok im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung steht. Dies gilt auch im Hinblick auf die Darstellung von Vorsorgegebieten für Erholung bzw. Landwirtschaft. Aus der Begründung dieser Darstellungen im RROP wird deutlich, daß eine konkrete Bindung für eine derart kleine Teilfläche, wie sie hier beplant wird, und die inmitten eines ohnehin bebauten Bereiches liegt, nicht unmittelbar abgeleitet werden kann.

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee enthält in seiner zur Zeit wirksamen Fassung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 - Schierbrok die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft.

Nördlich und südlich des Plangebietes sind entlang der Bahnhofstraße zwei kleinere gemischte Bauflächen dargestellt. Für die Flächen westlich der Bahnhofstraße enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung von Wohnbauflächen. Dort ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 168 - Schierbrok ein neues Wohngebiet entstanden.

Die Bahnhofstraße hat als Straße für den überörtlichen Verkehr Aufnahme in den Flächennutzungsplan gefunden, die Bahnstrecke Bremen-Oldenburg wurde nachrichtlich übernommen. Der Bebauungsplan Nr. 175 - Schierbrok kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die in einem solchen Fall möglichen Maßnahmen zur Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 des Maßnahmengesetzes zum BauGB sollen genutzt werden, um den dringenden Wohnbedarf zu decken. Der Bebauungsplan wird der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt. Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung angepaßt.

### 3.3 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 wurde bisher noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt. Es handelt sich planungsrechtlich um Außenbereichsflächen.

Westlich und nordwestlich des Plangebietes - jenseits der Bahnhofstraße - schließt sich der Bebauungsplan Nr. 168 an. Er weist im wesentlichen Allgemeine Wohngebiete (WA) aus. Im Bereich der Bahnhofstraße ist eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschößflächenzahl von 0,5 bzw. 0,8 - direkt gegenüber dem Plangebiet - festgesetzt. Es sind dort nur Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen einer offenen Bauweise zulässig.

### 3.4 Sonstige Planungen

Für das Gebiet der Gemeinde Ganderkesee liegt ein Landschaftsplan (LP) gemäß § 6 NNatG vor. Die Ergebnisse dieser Planung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 - Schierbrok in die Abwägung eingeflossen.

Nach der Karte 1 „Landschaftseinheiten“ ist das Planungsgebiet zum kleineren Teil der Einheit „Siedlungen“ und zum größeren Teil der Einheit „Geest“ zugeordnet. (vgl.: LP, Karte 1)



In der Karte 2 „Biototypen / Nutzungen“ ist der größere Teil des Planungsgebietes (das Flurstück 335/4) als mesophiles Grünland dargestellt. Die übrigen, unbebauten Flächen sind als Ruderalflur gekennzeichnet. (vgl.: LP, Karte 2)

In der Karte 3 „Arten und Lebensgemeinschaften“ hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 - Schierbrok keine nähere Kennzeichnung erhalten. (vgl.: LP, Karte 3)

In der Karte 4 „Landschaftsbild“ ist der Plangeltungsbereich als Teil eines Geestbereiches mit hohem Gehölzanteil (Hecken, Gehölzstreifen, Bäume, Sträucher und Baumreihen) gekennzeichnet. Die Karte 5 „Boden, Wasser, Klima, Luft“ enthält den Hinweis auf Podsolböden im Planungsgebiet. (vgl.: LP, Karten 4 und 5)

Der Karte 7 „Landschaftsentwicklung“ ist zu entnehmen, daß die Gemeinde Ganderkesee bei der Aufstellung ihres Landschaftsplanes nicht davon ausgegangen ist, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 - Schierbrok überhaupt in die Bebauung einbezogen werden soll. Entlang der vorhandenen Bebauungsränder und der Schierbroker Bahnhofstraße ist die „Sicherung bzw. Entwicklung hochwertiger, naturbetonter Ortsrandstrukturen“ vorgesehen. Es ist jedoch andererseits in diesem Bereich auch keine eindeutige „Grenze zukünftiger Bebauung“ dargestellt, so wie dies in anderen Bereichen am Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft gezielt erfolgt ist.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangeltungsbereiches ist als „Niederung“ gekennzeichnet. Die siedlungsnaher Erholung wird hier als Entwicklungsschwerpunkt genannt, die Sicherung des vorhandenen Grünlandes und die Wiederherstellung von Grünland als landschaftstypische Biotopstruktur soll angestrebt werden. Außerdem ist die grundsätzliche Freihaltung von weiteren baulichen Anlagen als Ziel vorgegeben. (vgl.: LP, Karte 7)

Im Text wird der Niederungsbereich als sehr intensiv bewirtschaftet und als überwiegend durch Intensivgrünland und einen höheren Anteil an Ackerflächen beschrieben. (vgl.: LP, Text, S. 97f.)

#### **4. Bestand und gegenwärtige Nutzung**

##### **4.1 Nutzung**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 wurden bis vor kurzem landwirtschaftlich als Dauergrünland genutzt oder gehörten zu den Betriebsflächen des benachbarten Gärtnereibetriebes. Zwischenzeitlich wurden sie teilweise zur Zwischenlagerung von Oberboden genutzt oder sie sind in Erwartung einer baldigen Bebauung ungenutzt geblieben.

Südlich und nördlich des Plangebietes befinden sich entlang der Bahnhofstraße Wohnhäuser, eines von ihnen mit einem kleineren Handwerksbetrieb (Radio- und Fernsehtechnik). Im Süden liegt eine Gärtnerei. Nach Osten hin setzt sich die Grünlandnutzung fort.

##### **4.2 Verkehr**

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes ist durch die Nutzhorner Landstraße (L 867) und die Bahnhofstraße (K 227) gegeben. Die L 867 führt nach Bookholzberg und Delmenhorst, die K 227 nach Stenum. Von dort sind über die K 228 (Almsloher Straße) die Anschlußstelle Delmenhorst-West der A 28 in Urneburg und der Hauptort der Gemeinde Ganderkesee zu

erreichen. Die L 867 und die K 227 sind ausreichend ausgebaut und können den durch die Bebauung des Planungsgebietes zu erwartenden Verkehr problemlos aufnehmen. Geh- und Radwege sind an beiden Straßen vorhanden.

Ein sehr günstiger Anschluß an den öffentlichen Personenverkehr ist durch den Haltepunkt Schierbrok gegeben, der im Nahverkehr bedient wird. Insbesondere im Berufsverkehr werden hier dichte Zugfolgen in Richtung Bremen und Oldenburg angeboten. Außerdem befindet sich eine Bahnbushaltestelle (Weser-Ems-Bus im VBN) in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes, die hauptsächlich nach den Erfordernissen des Schülerverkehrs bedient wird.

#### 4.3 Natur und Landschaft

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist bereits zum Teil von Bebauung umgeben, da es zentral in der Ortschaft Schierbrok liegt. Im Osten gibt es einen direkten Bezug zur freien Landschaft. Die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke weisen zumeist größere Gärten, vielfach aber auch typische Ziergärten mit teilweise standortfremden Gehölzen und Zierrasenflächen, auf.

Um die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ausreichend erkennen und bewerten zu können, wurde das Plangebiet unter Hinzuziehung einer Diplom-Biologin (Vegetationskundlerin) untersucht. Bestandsaufnahmen vor Ort fanden statt. Die Ergebnisse werden im folgenden beschrieben und sind einer Karte im Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

Größere, zusammenhängende Gehölzbestände sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden, Wallhecken im Sinne des § 33 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) waren ebenfalls in der Örtlichkeit nicht festzustellen, wenn auch in älteren Karten noch eine Wallhecke entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 332 und 333 verzeichnet ist. Wesentlichen Anteil nehmen die Hecken und Zierhecken in den Gärten und entlang von Grundstücksgrenzen im Siedlungsbereich ein. Zu erwähnen ist lediglich ein erhaltenswerter Einzelbaum am Südostrand des Planungsgebietes.

Bei dem Plangebiet handelt es sich ursprünglich um artenarmes Intensivgrünland bzw. um die Betriebsflächen der Gärtnerei. Das Grünland wurde seinerzeit vegetationskundlich untersucht. Unter- und Mittelgräser waren weniger häufig. Deutlich dominierend waren hingegen hochwüchsige Wirtschaftsgräser. Begleitende Kräuter wurden im wesentlichen als Störanzeiger eingestuft, die Standorte mit hoher Nährstoffversorgung bevorzugen bzw. gegen Viehtritt eine gewisse Unempfindlichkeit zeigen. Insgesamt befand sich das intensive Grünland in blütenarmer Ausprägung. Wesentliche Dominanzbestände bildeten *Lolium perenne* (Weidelgras) und *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanzgras).

Pflanzenarten der Roten Liste Niedersachsens bzw. gefährdete Pflanzengesellschaften konnten nicht nachgewiesen werden. Besonders geschützte Biotope gemäß §§ 28a/28b NNatG waren nicht vorhanden.

Durch die Bautätigkeit in der unmittelbaren Umgebung und durch die Erwartung einer baldigen Bebauung wurde die Bewirtschaftung der Flächen zwischenzeitlich eingestellt, die Flächen sind seit Anfang 1997 weitgehend sich selbst überlassen.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes kommt dem Bereich eine gewisse Bedeutung zu, da er sich derzeit als größere Lücke im Bebauungszusammenhang entlang der Bahnhofstraße darstellt, die einen freien Ausblick in die Landschaft ermöglicht. Außerdem bildet der hier zu



beplanende Bereich den östlichen Ortsrand von Schierbrok, seine Gestaltung hat also durchaus Auswirkungen auf das Landschaftsbild von Osten her.

#### 4.4 Immissionssituation

Aufgrund der Nähe zur Bundesbahnhauptstrecke Bremen-Oldenburg muß im Planungsgebiet mit Schallimmissionen gerechnet werden. Die Verkehrsgeräusche von der Bahnhofstraße und der Nutzhorner Landstraße kommen hinzu.

Zur Klärung der tatsächlichen Schallimmissionen sowie zur Feststellung der Nutzungsmöglichkeiten und Schallschutzanforderungen im nahegelegenen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 168 - Schierbrok hat die Gemeinde Ganderkesee das Ingenieurbüro Bonk, Hoppmann, Maire aus Garbsen mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen inzwischen vor und sind auf den vorliegenden Bebauungsplan weitgehend übertragbar.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) auch im gesamten Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 175 überschritten werden. Im Anhang ist eine Skizze beigeheftet, die einen Überblick über die bestehenden Schallbelastungen gibt. Dennoch soll angesichts der ansonsten guten Eignung des Gebietes für die Wohnbebauung und aufgrund des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Ganderkesee an dem Ziel einer Bebauung des Gebietes festgehalten werden. So ergibt sich die Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen im gesamten Planungsgebiet, denn aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke erscheinen derzeit nicht realisierbar. Näheres zu den entsprechenden Festsetzungen im Kapitel 5.

#### 4.5 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Ortschaft Schierbrok kann das Planungsgebiet mit einer guten Infrastrukturversorgung aufwarten. Die Schule Schierbrok mit Grundschule, Turnhalle, Kindergarten und VHS-Werkstatt, befindet sich in etwa 500 Metern Entfernung an der Bahnhofstraße / Ecke Trendelbuscher Weg. Die Grundschule besitzt noch ausreichende Kapazitätsreserven zur Aufnahme weiterer Kinder, der Kindergarten muß gegebenenfalls noch um einen Gruppenraum erweitert werden.

Ein Geldinstitut, eine Poststelle, eine Apotheke, ein Friseur und verschiedene Läden befinden sich unmittelbar südlich der Bahn in fußläufiger Entfernung vom Planungsgebiet, ein Lebensmittelgeschäft gibt es in der Nachbarschaft der Schule. Auch einige Ärzte führen ihre Praxis in der Ortschaft Schierbrok. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich eine Tankstelle mit Fahrradgeschäft und Fahrzeugreparatur, außerdem an der Ecke Bahnhofstraße / Nutzhorner Straße ein Kiosk mit Imbißgaststätte.

Die Versorgungssituation des Planungsgebietes wird sich in Zukunft voraussichtlich weiter verbessern, denn es werden zur Zeit Überlegungen hinsichtlich der Ansiedlung weiterer Läden (u.a. eines Supermarktes) in der Umgebung des Bundesbahnhaltdepot Schierbrok angestellt.

Auch die Ver- und Entsorgungsanlagen der technischen Infrastruktur sind in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes vorhanden. Die Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Telefon) müssen lediglich von der Bahnhofstraße her in das Gebiet hineingeführt werden.

Die Abwässer aus dem Planungsgebiet werden dem Klärwerk der Stadt Delmenhorst zugeführt, das über ausreichende Kapazitätsreserven verfügt. Das im Planungsgebiet anfallende Regenwasser kann nicht vollständig auf den Haus- und Straßengrundstücken versickern, denn die örtlichen Bodenverhältnisse sind dafür nicht gut geeignet. Es wird daher ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit Ablauf in die Schierbroker Bäche angelegt. Die dafür vorgesehene Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der im Planungsgebiet anfallende Hausmüll kann durch Anschluß an die Müllabfuhr des Landkreises Oldenburg entsorgt werden. Im Bereich der Raiffeisengenossenschaft, jenseits der Bahnhofstraße, gibt es einen Standort für Wertstoffcontainer, der aus dem Planungsgebiet bequem erreicht werden kann.

## **5. Inhalt und Auswirkungen der Planung**

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Grundzüge der Planung erläutert, die wesentlichen Festsetzungen beschrieben und die Beweggründe für ihre Auswahl dargelegt. Die vorgenommene Abwägung der zu berücksichtigenden Belange wird ebenfalls nachvollzogen.

### **5.1 Bauliche Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA<sup>1</sup>)**

Ein 30 Meter tiefer Bereich entlang der Bahnhofstraße wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und mit der Zulässigkeit von höchstens einem Vollgeschoß in offener Bauweise festgesetzt. Dabei soll die Bebauung nur mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig sein. In diesem Bereich sollen insbesondere Möglichkeiten geschaffen werden, neben Wohnungen auch kleinere Geschäfte, nichtstörendes Gewerbe oder Büros von Freiberuflern anzusiedeln.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im gesamten Plangeltungsbereich wird auf 600 Quadratmeter je Einzelhaus und auf 400 Quadratmeter je Doppelhaushälfte festgesetzt. Damit soll einer allzu dichten Bebauung von Grundstücken mit dafür ungeeigneten Haustypen vorgebeugt werden. Dies ist der Gemeinde Ganderkesee vor allem deshalb wichtig, weil hier der Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft gestaltet werden muß.

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA<sup>2</sup>)**

Die übrigen Baugebiete werden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, jedoch mit einem deutlich geringeren Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,25 und maximal ein Vollgeschoß). Auch hier sollen im Rahmen der offenen Bauweise ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Mindestgrundstücksgröße gilt ebenso wie im WA<sup>1</sup>. Die Flächen für die geplante Neuanlage einer Wallhecke sollen zukünftig Teil der einzelnen Baugrundstücke sein, sie werden daher Bestandteil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes und sind für die Berechnung der zulässigen Grundflächen mitzuzählen.

Auf diese Weise trägt die Gemeinde Ganderkesee dem gegebenen, dringenden Bedarf an Wohnungen und Wohnbaugrundstücken Rechnung. Außerdem kann auf dieser Grundlage erwartet werden, daß sich die Neubebauung harmonisch in die bestehende Struktur der Ortschaft Schierbrok einfügen wird. Zur Verwirklichung dieser Zielsetzung sollen auch die Fest-



setzungen zur Bauweise und die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beitragen. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in diesem Rahmen Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten möglich.

Durch Festsetzung der GRZ mit 0,25 werden eine Anpassung auch der inneren Gebietsstruktur an die in der Umgebung bereits bestehenden Nutzungs- und Bebauungsverhältnisse sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung und die Durchgrünung des Gebietes angestrebt.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Gemeinsam mit dem Bebauungsplan-Nr. 175 - Schierbrok werden auch örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erlassen.

Um zu einer den örtlichen Bautraditionen angepaßten Dachlandschaft im Planungsgebiet zu kommen wird vorgeschrieben, daß alle Hauptgebäude grundsätzlich mit geneigten Dächern gebaut werden müssen. Dabei muß die Dachneigung beiderseits des Hauptfirstes gleich sein. Freigestellt von diesen Vorschriften über die Dachneigung bleiben hingegen Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten.

## **5.3 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird von der Bahnhofstraße aus erschlossen. Von hier wird eine Stichstraße („Planstraße“) in das Plangebiet hineingeführt. Im Innern des Plangebietes endet die Stichstraße mit einer Wendeanlage. Diese kann als Platz gestaltet werden. Zur Anbindung der öffentlichen und privaten Grünflächen und insbesondere des geplanten Regenrückhaltebeckens wird darüber hinaus ein vier Meter breiter Weg vorgesehen, der nach Südwesten von der Planstraße abzweigt. Über diesen Weg sollen auch die beiden an die Grünflächen angrenzenden Baugrundstücke mit erschlossen werden.

## **5.4 Natur und Landschaft**

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oldenburg und der Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Ganderkesee liegen vor. Die entsprechenden, für den Bebauungsplan Nr. 175 relevanten Aussagen des Landschaftsplanes wurden im Abschnitt 3.4 dargelegt.

Eine Bestandsbeschreibung und Bewertung des Planungsgebietes wurde im 4. Kapitel dieser Begründung vorgenommen. Dabei wurden eine Untersuchung der vorhandenen Biotoptypen und vegetationskundliche Bestandsaufnahmen zugrunde gelegt. Aus diesen Untersuchungen haben sich keine Hinweise darauf ergeben, daß etwa weitere Bestandsaufnahmen (z.B. Faunenuntersuchungen) notwendig wären.

Es wurden im Planungsgebiet überwiegend Biotoptstrukturen festgestellt, die innerhalb der Gemeinde Ganderkesee häufig vorkommen, weil sie im Gefolge einer normalen landwirtschaftlichen Bodennutzung typischerweise entstehen. Seltene oder bedrohte Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften oder Tierarten wurden nicht festgestellt. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 sind daher aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes für eine bauliche Nutzung grundsätzlich geeignet - zumal sie innerhalb einer ohnehin bereits bebauten Umgebung liegen.

Gleichwohl bereitet der Bebauungsplan Nr. 175 Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten. Die bevorstehenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen, in der teilweisen Beseitigung der vorhandenen Vegetationsdecke und in der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung des Gebietes. Auch das örtliche Kleinklima (Temperaturverlauf, Luftfeuchtigkeit) wird voraussichtlich ungünstig beeinflusst.

### **Vermeidung**

Die Notwendigkeit der Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke wurde bereits dargestellt, die besondere Eignung des Planungsgebietes für diese Zwecke wurde ebenfalls aufgezeigt. Dies hat auch im Hinblick darauf zu gelten, daß hier nach den Darstellungen des Landschaftsplanes für die Gemeinde Ganderkesee eine Bebauung eigentlich nicht vorgesehen ist. Es ist dabei vor allem zu berücksichtigen, daß der Landschaftsplan aufgrund seines Darstellungsmaßstabes und der Notwendigkeit generalisierender Aussagen in der Regel keine parzellenscharfen Aussagen für einzelne Flurstücke treffen kann, sondern auf räumliche Zusammenhänge Bezug nimmt.

So kann die Gemeinde Ganderkesee davon ausgehen, daß die Zielaussagen des Landschaftsplanes auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 175 - Schierbrok und nach der mit diesem Plan beabsichtigten Abrundung der Bebauung nicht in Frage stehen. Die Entwicklung des Niederungsbereiches „Südlich Moorgrabendeich“ und auch die vorgesehene Sicherung und Entwicklung naturbetonter Ortsrandstrukturen werden durch die Planung nicht verhindert, sondern zum Teil sogar durch konkrete Festsetzungen gefördert.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind also nicht vollständig vermeidbar, indem etwa auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 - Schierbrok gänzlich verzichtet würde. Die Gemeinde hat daher zu beachten, daß die negativen Auswirkungen der Planung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild möglichst gering zu halten sind.

### **Minimierung**

Die Gemeinde Ganderkesee ist bestrebt, die Auswirkungen der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst zu minimieren. So soll die mögliche Überbauung und Versiegelung im Planungsgebiet begrenzt werden, stattdessen wird eine intensiveren Ausnutzung der oberen Geschosse der Gebäude der Vorzug eingeräumt. Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> mit 0,4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA<sup>2</sup> mit 0,25 festgesetzt. So wird erreicht, daß annähernd 60% der Baugrundstücke als Vegetationsflächen verbleiben. Das Niederschlagswasser kann an Ort und Stelle nur zum Teil versickern, es wird daher in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken eingeleitet. Die Grundwasserbilanz wird sich dadurch geringfügig verschlechtern.

### **Ausgleich**

Der unvermeidliche Verlust an Vegetationsflächen und die Beeinträchtigung des Kleinklimas sollen durch eine erhebliche Verbesserung der Durchgrünung des Gebietes ausgeglichen werden. Dazu dienen die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Neuanlage von Wallhecken, die auf den späteren Baugrundstücken zu schaffen sind. Hier wird von der Ge-



meinde Ganderkesee eine Vereinbarung mit dem späteren Bau- bzw. Erschließungsträger angestrebt, die auf eine einheitliche, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Bau- maßnahme (sprich: vollständige Anlage der Wallhecke in ihrer Gesamtheit) abzielt. Mit dieser Maßnahmen können auch die Vorgaben des Landschaftsplans zur Ortsrandgestaltung umgesetzt werden.

Schließlich wird vorgeschrieben, daß auf jedem Grundstück über 600 Quadratmeter ein groß- kroniger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Alternativ können auch zwei hoch- stämmige Obstbäume (Kernobst) gepflanzt werden. Auch die Gemeinde Ganderkesee wird bei der Gestaltung der Straßenverkehrsflächen alle Möglichkeiten ausnutzen, um zusätzliche Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Nachfolgend werden die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe flächenmä- ßig bilanziert und den geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Dabei wird in Anlehnung an das sogenannte „Osnabrücker Modell“ verfahren, die Abkürzung „WE“ steht für die nach diesem Modell vorgesehenen „Werteinheiten“.

Das Pumpwerk wird mit einer Fläche von 50 Quadratmetern außen vor gelassen.

Biotoptyp	Wert WE/qm	Bestand		Planung	
		qm	WE	qm	WE
Grünland, mesophil	1,5	12.200	18.300	--	--
Grünlandbrache	1,8	7.100	12.780	--	--
überbaute Fläche im WA	0,0	--	--	3.109	0
versiegelte Fläche im WA	0,2	--	--	1.555	311
Hausgärten (o. weit. Fests.)	1,0	--	--	5.826	5.826
Garten am Pumpwerk	1,0	--	--	180	180
Fläche für Wallhecken	2,0	--	--	1.500	3.000
Fläche für Lärmschutzwall	1,0	--	--	900	900
Fläche für Spielplatz	1,5	--	--	570	855
Fläche für Obstwiese	1,8	--	--	3.270	5.886
Fläche für Rückhaltebecken	1,0	--	--	620	620
Straßen- und Wegefläche	0,2	--	--	1.770	354
		19.300	31.080	19.300	17.932

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 175 - Ganderkesee können die Auswirkungen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft also nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von rund 13.000 Werteinheiten, weitere Ausgleichsmaßnahmen außer- halb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden erforderlich.

Zu diesem Zweck verpflichtet sich der Eigentümer eines etwa 1,88 Hektar großen, in rund 800 Metern Entfernung vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 gelegenen, derzeit als Ackerland intensiv genutzten Grundstückes im Bereich Achterbrook gegenüber der Gemeinde zur Aufforstung einer mindestens 13.000 Quadratmeter großen Teilfläche dieses Ackers. Die Aufforstung soll durch Einzäunung vor Wildverbiß geschützt werden. Für diese Maßnahme kann eine Aufwertung um den Faktor 1,0 zu Grunde gelegt werden. Ein vollständiger Ausgleich der aufgrund der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffe kann so rechnerisch nach- gewiesen werden.

Die obengenannte Fläche ist - ebenso wie der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 - Teil der Landschaftseinheit „Geest“ (vgl.: LP, Karte 1). Für ein am Nordrand der Ausgleichsfläche befindliches Gehölz ist im Landschaftsplan die „Umwandlung standortfremder Nadelholzbestände in möglichst naturnahen Laubwald“ vorgeschlagen (vgl.: LP, Karte 7). Durch die vorgesehene Aufforstung besteht die Möglichkeit, vorhandene kleine Waldparzellen in diesem Bereich miteinander zu verknüpfen und damit zusammenhängende, insgesamt stabilere Waldökosysteme entstehen zu lassen.

Die Einzelheiten der Sicherstellung und Durchführung dieser externen Ausgleichsmaßnahme werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer geregelt.

### **5.5 Kinderspielplatz**

Im Bebauungsplan Nr. 175 wird ein etwa 570 Quadratmeter großer Kinderspielplatz festgesetzt, um dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der künftig hier wohnenden Kinder entsprechen zu können. Es sind zwar in der Umgebung bereits Kinderspielplätze vorhanden, diese können aber nur nach Überquerung von stark befahrenen, klassifizierten Straßen erreicht werden. Ein gefährvoller Weg zum Spielplatz soll jedoch den sechs bis zwölf Jahre alten Kindern nicht zugemutet werden.

Die zulässige Geschoßfläche im Planungsgebiet beträgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes rund 3.100 Quadratmeter. Die vom Niedersächsischen Spielplatzgesetz geforderten 2% würden also unter 100 Quadratmeter ausmachen. Nach dem Spielplatzgesetz ist jedoch eine Mindestgröße von 300 Quadratmetern (nutzbare Spielfläche) zu schaffen. Um noch ausreichende Möglichkeiten zur Begrünung der Anlage zu haben, wurde die Festsetzung für eine rund 570 Quadratmeter große Fläche getroffen.

### **5.6 Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an die Netze der EWE AG. Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost - Telekom. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Ganderkesee angeschlossen. Alle erforderlichen Leitungen und ein Abwasserpumpwerk sind im Bereich der Bahnhofstraße bereits vorhanden.

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht zu. Daher wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken (Trockenbecken) angelegt, das Regenwasser wird von dort zeitverzögert der nahegelegenen Schierbroker Bäche zugeführt. Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Oldenburg.

### **5.7 Passiver Schallschutz**

Das zur Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 168 - Schierbrok erarbeitete schalltechnische Gutachten hat ergeben, daß dort die städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 überschritten werden. Dies gilt gleichermaßen auch für



den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 - Schierbrok. Angesichts der günstigen Lage des Planungsgebietes innerhalb der Gemeinde und der Ortschaft Schierbrok - insbesondere auch der Nähe des Haltepunktes Schierbrok - soll dennoch auf eine Wohnbebauung nicht verzichtet werden.

Die Möglichkeit eines aktiven Schallschutzes - zum Beispiel einer Schallschutzwand entlang der Gleise - scheidet aus Kosten- und Praktikabilitätsgründen im vorliegenden Falle aus. Daher müssen geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorgesehen werden.

Um für die Aufenthaltsräume der Wohngebäude und für eventuelle Büroräume im Planungsgebiet zu einem vertretbaren Innengeräuschpegel zu kommen, müssen bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorgeschrieben werden. Dies erfolgt durch textliche Festsetzung und nimmt Bezug auf die hier einschlägige DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Demzufolge ist im gesamten Planungsgebiet ein baulicher Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bebauung unmittelbar an der Bahnhofstraße WA<sup>1</sup> ist darüber hinaus baulicher Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV erforderlich.

Außerdem sind im Planungsgebiet Schlafräume generell auf der bahnabgewandten Seite anzuordnen, um insbesondere während der Nachtstunden, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 besonders stark überschritten werden, eine ausreichende Wohnruhe sicherzustellen.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Gartenbereichen jener Häuser, die der Bahnstrecke am nächsten liegen, wird zusätzlich eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Auf dieser Fläche soll eine bepflanzte Lärmschutzanlage (vorzugsweise ein Wall) angelegt werden, die eine wirksame Schirmkante von 2,5 Metern über Geländeneiveau aufweist. Diese Lärmschutzanlage ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen anzuordnen.

Mit diesen Festsetzungen werden die Erkenntnisse des schalltechnischen Gutachtens umgesetzt. Es sind dabei nicht nur die Emissionen der Bundesbahn, sondern auch die gegebenen Straßenverkehrsgeräusche berücksichtigt worden.

## **6. Kosten der Erschließung des Baugebietes**

Für die Erschließung des Baugebietes fallen voraussichtlich folgende, überschlägig geschätzte Kosten (netto) an:

1.	Ausbau der Planstraße	100.000,00 DM
2.	Erstellung der Schmutzwasserkanalisation	56.000,00 DM
3.	Naturnahes Regenrückhaltebecken	55.000,00 DM
4.	Kinderspielplatz	50.000,00 DM

Es ist anzumerken, daß es sich bei der Kostenermittlung lediglich um eine überschlägige Schätzung handelt. Eine genaue Kostenermittlung und eine differenzierte Aufschlüsselung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und auch nicht erforderlich.

Durch die vorliegende Planung werden der Gemeinde Ganderkesee voraussichtlich keine Kosten entstehen, da die Möglichkeit besteht, die Kosten für die Erschließung (Verkehrsanlagen, Versorgungsleitungen, Entwässerungsanlagen, Kinderspielplatz) und die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen durch Vertrag auf die Grundstückseigentümer abzuwälzen.

## **7. Hinweise**

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

## **8. Flächenbilanz**

Verkehrsflächen	1.770 qm
- davon Planstraße	1.350 qm
- davon Planweg	420 qm

Fläche für das Pumpwerk	50 qm
-------------------------	-------

Netto-Bauland WA <sup>1</sup> (GRZ 0,4)	1.160 qm
Netto-Bauland WA <sup>2</sup> (GRZ 0,25)	10.580 qm
- davon Fläche für Wallhecke	1.250 qm
- sonstiges Bauland	9.330 qm

Private Grünflächen	4.480 qm
- davon Garten am Pumpwerk	180 qm
- davon Fläche für Lärmschutzwall	900 qm
- davon Fläche für Obstwiese	3.280 qm
- davon Fläche für Wallhecke	120 qm

Fläche für Rückhaltebecken	750 qm
- davon Fläche für Wallhecke	130 qm

Fläche für Kinderspielplatz	570 qm
-----------------------------	--------

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>19.360 qm</b>
--------------------------------------	------------------

(alle Zahlen gerundet)

## **9. Dringender Wohnbedarf**

Der Bebauungsplan Nr. 175 - Schierbrok wird aufgestellt, um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung in der Gemeinde Ganderkesee Rechnung zu tragen. Die zur Verfügung stehenden Maßnahmen zur Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens nach § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) sollen genutzt werden.

Die Gemeinde Ganderkesee befindet sich in geographischer Randlage zu den Zentren Delmenhorst und Bremen. Hoher Wohnwert und gute Verkehrsverbindungen haben zu erhöhtem



Zuzug (der konstante jährliche Wanderungsgewinn beträgt ca. 500 Einwohner) insbesondere in den letzten 25 Jahren geführt. Die Gemeinde erfüllt demnach eine Ausgleichsfunktion für den obengenannten Ballungsraum. Die auf der Grundlage von 1987 fortgeschriebenen Pendlerdaten belegen eine hohe Zahl von Auspendlern

In umgekehrter Hinsicht macht die Entwicklung der Gewerbebetriebe in der Gemeinde deutlich, daß zunehmend auch durch die Schaffung von Arbeitsplätzen am Ort ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen ist.

Die aufgezeigte Entwicklung wirkt sich auf die Wohnungssituation in erheblichem Maße aus. Hinzu kommt die anhaltende Tendenz zu Einpersonenhaushalten und der anhaltende Trend zum Eigenheim. Wie stark die Nachfrage nach Baugrundstücken tatsächlich ist, zeigte sich bei der Veräußerung der Flächen im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 168 - Schierbrok. Alle Grundstücke wurden innerhalb weniger Monate verkauft, zur Zeit herrscht dort eine rege Bautätigkeit.

Trotz verstärkter Bemühungen der Gemeinde wie auch potentieller Investoren konnte den Wohnbedürfnissen der zwischenzeitlich fast 30.000 Einwohner bisher nicht ausreichend Rechnung getragen werden. Das Angebot des Wohnungs- und Grundstücksmarktes steht nicht in angemessenem Verhältnis zum Bedarf. Daraus resultierend verschärfen sich die Bedingungen auf dem Wohnungssektor mit der Folge steigender Miet- und Grundstückspreise.

Durch kontinuierliche Planung ist die Gemeinde Ganderkesee bemüht, dem Wohnbedarf ihrer Bevölkerung unter weitgehender Berücksichtigung erkennbarer Entwicklungstendenzen gerecht zu werden. Diesem Anliegen soll auch durch den Bebauungsplan Nr. 175 - Schierbrok entsprochen werden. Die vorgesehene Schaffung von Wohneinheiten wird zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen.

Im Durchschnitt werden jährlich bis zu 250 Anfragen nach Wohnungen verzeichnet, Vermittlungsaussichten bestehen hingegen faktisch nicht. Aufgrund dieser - in der Gemeinde bekannten - Situation dürften viele Wohnungssuchende auf eine Anfrage bei der Verwaltung von vornherein verzichten, der tatsächliche Fehlbestand liegt also wahrscheinlich noch weit höher als es die vorliegenden Anfragen zeigen.

Pro Jahr werden der Gemeinde Ganderkesee etwa drei bis vier Wohnungen zur Vermittlung angeboten. Dabei sind allerdings die Mietforderungen in der Regel so hoch, daß ausreichend zahlungskräftige Interessenten nicht nachgewiesen werden können. Insbesondere für kinderreiche und einkommensschwache Familien ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt äußerst kritisch. Auch für Asylbewerber, Bürgerkriegsflüchtlinge und Räumungsschuldner, zu deren Unterbringung die Gemeinde verpflichtet ist, stehen mittlerweile kaum mehr geeignete Unterkünfte mehr zur Verfügung.

Die bis heute errichteten, öffentlich geförderten Wohnungen in der Gemeinde waren in der Regel bereits mit dem Baubeginn vermietet. Die Neubaumieten sind zwischenzeitlich von unter 8,- DM pro Quadratmeter in 1988 angestiegen auf bis zu 14,- DM pro Quadratmeter (Kaltmieten). Auch bei Neuvermietungen von Wohnungen in älteren Mehrfamilienhäusern liegen die Kaltmieten im Bereich von 10,- DM pro Quadratmeter.

Die dargestellte Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt macht deutlich, daß in der Gemeinde Ganderkesee ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung gegeben ist. Die Anwendung der verfahrensbeschleunigenden Regelungen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch ist daher auch im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 175 - Schierbrok geboten.



**10. Verfahrensvermerke**

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 175 und den örtlichen Bauvorschriften öffentlich in der Zeit vom 09.03.1998 bis zum 08.04.1998 ausgelegen.

Ganderkesee, den 20.07.98



*J. A. Drißhaupt*  
Gemeindedirektor

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 09.06.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.06.1998 gegeben.

Ganderkesee, den 20.07.98



*J. A. Drißhaupt*  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 175, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzungen sowie die Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 08.07.1998 beschlossen.

Ganderkesee, den 20.08.98



*Heilmann*  
Bürgermeister

Ganderkesee, den 22.09.98



*J. A. Drißhaupt*  
Gemeindedirektor

Hat vorgelegen  
25. NOV. 98

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage *Blu*