
ORIGINAL

Begründung zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 137 -
"Heide II"

mit örtlicher Bauvorschrift
über Gestaltung

Gemeinde Ganderkesee

1.) PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrenrechts vom 18.02.1986 (BGBl. I, S. 265), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. April 1986 (Nds. GVBl. S. 283) in Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 545), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel I des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung, der Niedersächsischen Landkreisordnung und des Gesetzes über die Auflösung des Verbandes Großraum Hannover vom 20. Dezember 1984 (Nds. GVBl. S. 283), hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 07.11.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 - "Heide II", Gemeinde Ganderkesee, im Sinne des § 30 BBauG beschlossen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 ist gemäß § 2 (1) BBauG am 16.11.1985 ortsüblich bekanntgemacht worden.

2.) PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage für anstehenden Bebauungsplan ist vom dem Vermessungsbüro (ÖbVI) Buschmann, Kamphausen und Dierker, Barnstorf, erstellt worden.

3.) GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 umfaßt ein Gebiet im Ortsteil Heide II, gelegen im Bereich östlich der K 229 (Schönemoorer Landstraße) und nördlich des Tannenweges, unter Einschließung des Kleinsiedlungsgebietes im Bereich des Heider Weges.

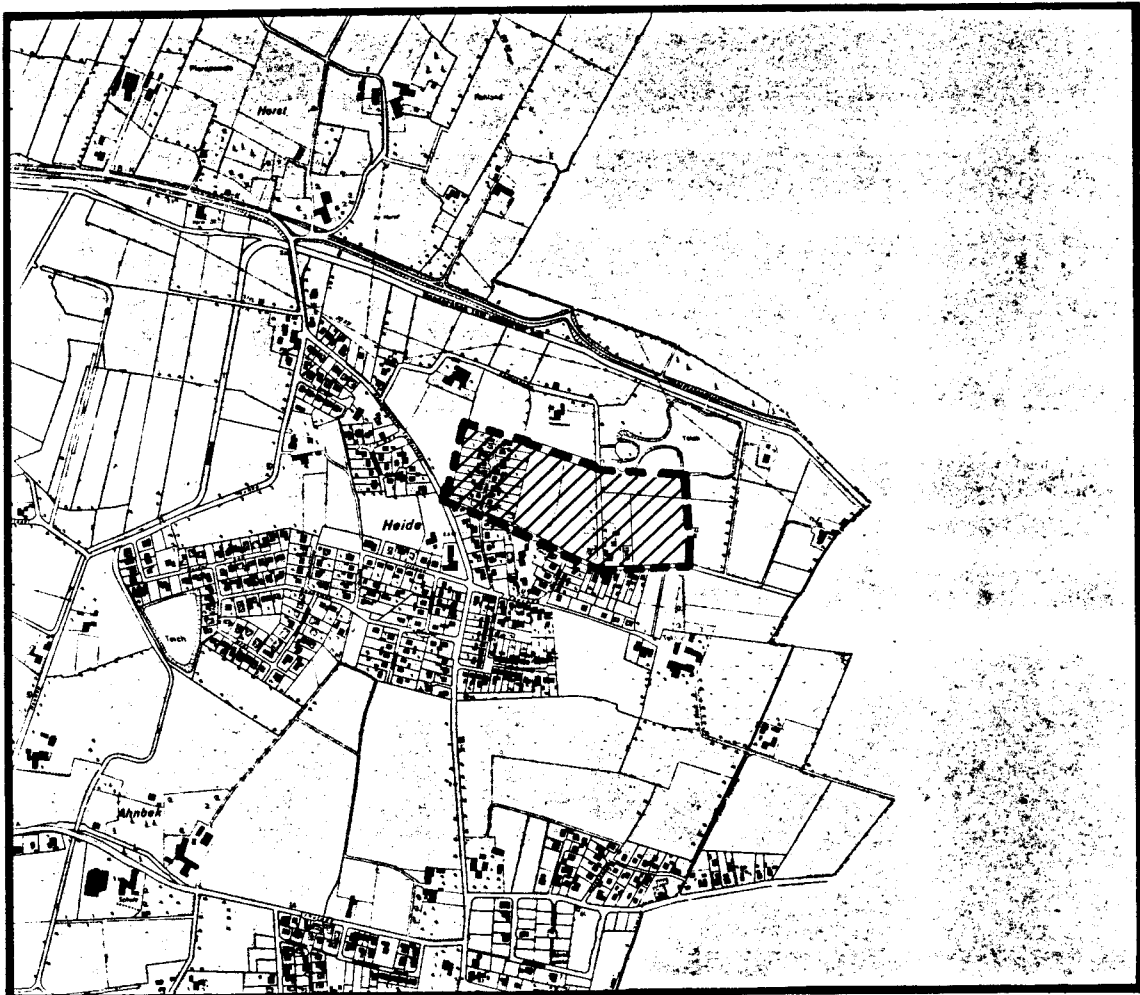
Der Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- (1) im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 579/136 bis 587/136,
- (2) im Norden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 579/136, 591/136 (Heider Weg) 578/136, 556/131 und 345/129, einschl. der Erweiterung nach Osten im Bereich des Flurstückes 343/131,
- (3) im Osten durch eine Linie von Nord nach Süd im Bereich des Flurstückes 378/128, etwas westlich abgesetzt vom Wohngebäude Tannenweg Nr. 47 und
- (4) im Süden durch die Nordgrenze des Tannenweges.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Flur-

stücke bzw. Flurstückbereiche betroffen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



4.) PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in § 9 BBauG aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

5.) STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Der vom Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 22.02.1978 beschlossene Flächennutzungsplan ist von der Bezirksregierung Weser-Ems mit Verfügung vom 27.07.1978 genehmigt und mit Bekanntgabe am 11.08.1977 wirksam geworden.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das zur Planung anstehende Gebiet als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt.

Die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan, so daß die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gegeben ist.

6.) ANSCHLUßPLANUNGEN

Für den gegenständigen Bebauungsplan bestehen z. Zt. keine Anschlußplanungen.

Der südlich angrenzende Bereich wird durch eine nahezu ausschließliche Wohnbebauung geprägt. Nach Norden und Osten hin grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

7.) PLANUNGSANLAß, PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

7.1 Städtebauliche Situation

Im Bereich des Heider Weges ist das Planungsgebiet in den straßenseitigen Bereichen bereits vollständig bebaut. Die Bebauung zeigt eindeutig die Struktur eines Kleinsiedlungsgebietes. Im Eckbereich Heider Weg/Tannenweg befindet sich ein Geschäft und nach Osten hin ist eine Schlosserei (Landmaschinenreparaturwerkstatt) ansässig.

Der übrige Bereich -ausgenommen drei Wohnhäuser am Tannenweg- ist noch völlig unbebaut und steht z.Zt. noch in landwirtschaftlicher Nutzung.

7.2 Entwicklungsgrundsätze

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des gegenständigen Bebauungsplanes sind im Rahmen des Flächennutzungsplanes geschaffen worden. Durch den Bebauungsplan sollen die allgemeinen Planungsvorstellungen konkretisiert und verbindlich festgelegt werden.

Durch die geplante Wohnbebauung im Bereich nördlich des Tannenweges soll in diesem die bauliche Entwicklung städtebaulich abgerundet werden.

Der Bebauungsplan hat deshalb die Aufgabe, die vorhandenen Freiflächen für eine Wohnbebauung zu erschließen.

Dies ist auch unter dem Gesichtspunkt zu sehen, daß

die Gemeinde Ganderkesee aufgrund der ihr zukommenden Funktionsmerkmale und Entwicklungsaufgaben u.a. in besonderem Maße bestrebt ist, die Entwicklung von Wohngebieten zu sichern und hierfür die entsprechenden bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Der Planungsbereich bietet hierzu -auch im Hinblick auf die angestrebte Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches- gute Voraussetzungen.

7.3 Aufgabenstellung, Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere die folgenden Zielsetzungen verbunden

- (1) Schaffung und Sicherstellung der Voraussetzungen für die städtebauliche Ordnung im Bereich des bereits vorhandenen Siedlungsgebietes beidseitig des Heider Weges, unter Berücksichtigung des sich darstellenden Kleinsiedlungscharakters und möglicher Erweiterungen.
- (2) Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Aspekte im Bereich nördlich des Tannenweges.
- (3) Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange im Hinblick auf die im Planungsgebiet vorhandenen schützenswerten Landschaftselemente (Baumbestand, flächenhafter Baum- und Gehölzbestand im Bereich des Weges "Kortenkamp", Eichengehölz im Bereich des Tannenweges) sowie auf eine entsprechende landschaftliche Eingliederung des geplanten Siedlungsgebietes.

- (4) Berücksichtigung der Belange, die der städtebaulichen Eingliederung sowie der Ortsbildgestaltung dienen.
- (5) Entwicklung einer Planungskonzeption, die den derzeitigen Nutzungsstrukturen, den Entwicklungsgrundsätzen der Gemeinde und den verschiedensten Belangen -in gegenseitiger Abwägung und unter Berücksichtigung der bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen Rechnung trägt.

Die planerischen Grundsätze und Zielsetzungen sowie der Planungsanlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich aus dieser Sachlage und Aufgabenstellung heraus.

8.) INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 137 enthält insbesondere Festsetzungen über

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung, einschl. Festsetzungen der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und der Bauweise,
- b) Grünflächen (Spielplatz, Parkanlage),
- c) Verkehrsflächen und
- d) gestalterische Festsetzungen.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu
ersehen.

Durch den Bebauungsplan werden in seinem Geltungsbereich die
städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt und die Vorausset-
zungen für die angestrebten Planungsmaßnahmen geschaffen.

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die
Maßnahmen, die zum Vollzug des Baugesetzbuches erforder-
lich sind.

9.) STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

9.1 Verkehrswesen

9.1.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Pla-
nungsgebietes erfolgt von der Schönemoorer Land-
straße (K 229) aus über den Tannenweg.

Die K 229 tangiert das Planungsgebiet in dessen
Westbereich.

Dadurch werden Belange des überörtlichen Ver-
kehrs berührt. Der Tannenweg mündet in die K 229
ein.

Im Einmündungsbereich K 229/Tannenweg ist ein
Sichtdreieck mit Schenkellängen von 52/22 m vor-
gesehen. Von dem Sichtdreieck wird das Planungs-
gebiet selbst nur unwesentlich berührt.

Für die vom Sichtdreieck betroffenen Sichtflächen gelten die Festsetzungen, wie sie in Pkt. 9.1.6 dargelegt sind.

In Bezug auf den Tannenweg -als äußere Erschließungsstraße- ist noch folgendes auszuführen:

- (1) Für den Tannenweg ist -in seinem östlichen Abschnitt, ab Einmündung der Planstraße A- eine Verbreiterung gegenüber der bisherigen Verkehrsfläche vorgesehen.

Auf die ursprünglich vorgesehene Verbreiterung auch im westlichen Abschnitt bis zur Einmündung in die Kreisstraße ist verzichtet worden, da eine solche mit erheblichen Eingriffen in die dort vorhandenen Gegebenheiten verbunden wäre. Ein weiterer Ausbau -auch im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung- ist z.Z. nicht vorgesehen.

Es wird dazu auch die Ansicht vertreten, daß die vorhandene Verkehrsfläche ausreicht, um den Verkehrsbedürfnissen angemessen Rechnung tragen zu können. Letztlich ist dazu auch festzustellen, daß die gegebene Einengung zu einer Verkehrsverlangsamung und -beruhigung beitragen kann.

- (2) Im mittleren Abschnitt -etwa gegenüber der Einmündung des Kiefernweges- befindet sich im Grenzbereich Tannenweg und dem angrenzenden Grundstück (Flurstück 345/129) ein

buschartiges Eichengehölz. Dieses Eichengehölz ist als schutzwürdig anzusehen. Es ist demgemäß vorgesehen, das Eichengehölz als Grünstreifen zu belassen, die Verkehrsfläche ist nach Norden hin um 1,50 m erweitert worden, so daß hier die Anlegung eines Gehweges ermöglicht wird.

Für das Eichengehölz sind zu dessen Erhaltung Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG getroffen worden.

- (3) Im Rahmen des Planungsverfahrens sind von privater Seite aus Bedenken dahingehend erhoben worden, daß durch die geplante Wohnbebauung zusätzliche Verkehrsbelastungen für den Tannenweg und den Kiefernweg auftreten.

In Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander ist dazu festzustellen, daß die vorhandenen Verkehrsflächen dem Gemeingebrauch dienen und kein Anspruch besteht, daß der Verkehr nicht zunehmen darf. Im übrigen wird durch die geplante Wohnbebauung eine unzumutbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht präjudiziert.

9.1.2 Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung des

Planungsgebietes erfolgt über den vorhandenen Heider Weg und zwei Planstraßen, die jeweils als in sich geschlossene Verkehrsringe ausgebildet sind. Der eine erschließt den östlichen, der andere den westlichen Bereich mit einer jeweiligen Anbindung an den Tannenweg.

Beide Erschließungsbereiche sind durch den geplanten Grünzug im Bereich des Weges "Kortenkamp" (s. Pkt. 9.3.3) getrennt und durch eine Geh-/Radwegverbindung miteinander verbunden.

Durch die geplante verkehrliche Erschließungskonzeption wird ein sehr differenziertes Erschließungssystem erreicht, das einen Durchgangsverkehr ausschließt und zum Entstehen in sich abgeschlossener und überschaubarer Wohnquartiere und zu einer guten Verkehrsverteilung führt.

Damit wird in besonderem Maße auch den heutigen Forderungen nach verkehrsberuhigten und gestalterisch günstigen Wohnbereichen Rechnung getragen.

Durch die geplanten Geh-/Radverbindungen wird nicht nur eine gute Verbindung zwischen den beiden Wohnquartieren erreicht, sondern sie stellen auch den Anschluß an den vorgesehenen Grünzug mit dem darin integrierten Spielplatz im Bereich des "Kortenkamp" her. Es ergeben sich somit entsprechende Kommunikationsmöglichkeiten. Die Verbindungswege und der Grünzug sind wesentliche Bestandteile des Gesamtkonzeptes und bestimmende Elemente für den Wohnwert im Planungsgebiet.

9.1.3 Ausbauquerschnitte, Hinweise zur Gestaltung der Verkehrsflächen

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß im Rahmen des Bebauungsplanes lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtheit festgesetzt werden. Über den Ausbau werden konkrete Aussagen noch nicht getroffen. Dies muß im Rahmen eines detaillierten Ausbauplanes, der im einzelnen in den politischen Gremien zu beraten und evtl. auch mit den Anliegern abzustimmen ist, erfolgen.

Zu den Straßen ist im einzelnen folgendes zu sagen:

(1) Heider Weg

Der Heider Weg ist der verkehrliche Erschließungsweg für das hier vorhandene Kleinsiedlungsgebiet. Die Straße ist durchgehend gepflastert und weist nur eine Gesamtbreite von 4,00 m auf.

Im Bebauungsplan ist der Heider Weg in seinen vorhandenen Grenzen als Verkehrsfläche festgesetzt worden. Eine Verbreiterung ist -auch im Hinblick auf eine mögliche bauliche Verdichtung und bauliche Erweiterungen- nicht vorgesehen, da damit die vorhandenen Strukturen (überwiegend Einfriedungen mit Hecken) zerstört würden. Es muß hier gesehen werden, daß es sich um eine altgewachsene Situation handelt, die als solche zu belassen ist.

(2) Planstraßen (Planstraße A, Planstraße B)

Die Konzeption für die Planstraßen muß vor allem auch in Erkenntnis der Tatsache erfolgen, daß die Gestaltung der Verkehrsflächen und die damit verbundene Verkehrsberuhigung ein entscheidendes Kriterium für die Lebensbedingungen und die Wohnqualität eines Gebietes, für die Wohnzufriedenheit, die städtebauliche Behaglichkeit und die Wohnlichkeit sind. Die Bebauung, der Straßenraum und die dazugehörenden Freiräume sind die das Wohnumfeld bestimmenden Elemente und in ihrer gegenseitigen Einwirkung und Beeinflussung die Kriterien, die die Gestaltung eines Siedlungsbereiches ausmachen.

Im Rahmen der Ausbauplanungen ist zu überprüfen, inwieweit sich für die Planstraßen Möglichkeiten für einen verkehrsberuhigten Ausbau anbieten.

Dabei wäre davon auszugehen, daß der Ausbau mittels einer funktions- und gestaltungsbestimmten Pflasterung unterschiedlicher Farbgebung vorzunehmen ist und eine gewisse Gestaltung durch die Einordnung von Grünbereichen erfolgt.

Die konkrete Festlegung des Ausbaus ist im Rahmen einer hierzu erforderlichen Detailplanung unter Berücksichtigung aller in diesem Zusammenhang anstehenden Kriterien

(Zufahrten zu den Grundstücken, Deckung des Stellplatzbedarfs, Begrünung, gestalterische Maßnahmen) vorzunehmen und zu konkretisieren.

Wegen der geringen Verkehrsbelastung (nur Anliegerverkehr, kein Durchgangsverkehr) und des geringen Verkehrsaufkommens reichen die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen für die Planstraßen mit einer Gesamtbreite von 7,00 m für die innere Erschließung aus, um den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung zu tragen und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs insbesondere auch die des Fußgängers, zu gewährleisten.

9.1.4 Schlußanmerkungen zur verkehrlichen Erschließung

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß durch das innere Erschließungssystem nicht nur den Belangen einer guten verkehrlichen inneren und äußeren, sondern darüber hinaus auch einer wirtschaftlichen Erschließung und daneben insbesondere auch den Forderungen nach gestalterisch günstigen und gegebenenfalls auch verkehrsberuhigten Wohnbereichen Rechnung getragen werden kann.

9.1.5 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist -unter Zugrundelegen eines Verhältnisses von 1 Stellplatz/5 Wohneinheiten- bedarfsgemäß innerhalb der festgesetzten Straßenräume Rechnung getragen. Es wird hierzu auf die Ausführungen in Pkt. 9.1.3 verwiesen.

Unabhängig davon bleibt der Nachweis für die Deckung des erforderlichen privaten Stellplatzbedarfs im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

9.1.6 Sichtdreiecke

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke gilt die folgende Festsetzung:

"Die festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten".

9.2 Baugebiete

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete innerhalb des Planungsgebietes sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen (Kleinsiedlungsstruktur im Bereich Heider Weg), der vorhandenen Nutzungsstrukturen im südlich angrenzenden Bereich (Wohnbebauung) und den angestrebten Zielsetzungen (Weiterentwicklung und Abrundung der Wohnbebauung) festgesetzt als:

(1) Kleinsiedlungsgebiet (WS)

betreffend die Bebauung am Heider Weg.

Von der Nutzung, dem Gebäudebestand und den Grundstücksgrößen her, zeigt dieser Siedlungsbereich ganz eindeutig die Struktur eines Kleinsiedlungsgebietes. Die planerische Einstufung trägt dieser Situation Rechnung.

Dazu ist festzustellen, daß sich in dem WS-Gebiet eine Schlosserei befindet. In Bezug darauf wird davon ausgegangen, daß diese als ein gemäß § 2 (3) Ziffer 4 BauNVO in einem WS-Gebiet ausnahmsweise zulässiger nicht störender Gewerbebetrieb anzusehen ist. Die immissionsschutzrechtlichen Belange dieses Betriebes müssen sich an der umliegenden, vorwiegend durch das Wohnen bestimmten Bebauung richten. Der Bestand dieses Betriebes und dessen Entwicklungsmöglichkeiten sind unter dieser Prämisse zu sehen.

Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen, der festgesetzten städtebaulichen Werte (s. Pkt. 9.2.2) und der sonstigen Kleinsiedlungsgebiete bestimmenden Kriterien sind -wie z.T. auch von den Bewohnern gewünscht und beantragt- bauliche Erweiterungen möglich.

Bei einer hierbei evtl. anstehenden rückwärtigen Bebauung kommt den Fragen der rückwärtigen Erschließung, der Ver- und Entsorgung sowie den Fragen der Sicherheit, des Brandschutzes und der Wohnruhe besondere Bedeutung zu.

Zu der Eröffnung rückwärtiger Bebauungsmöglichkeiten sind deshalb grundsätzliche Gesichtspunkte zu beachten und zu berücksichtigen, wie sie im einzelnen nachfolgend dargelegt werden:

a) Erschließung

Die erforderlichen Regelungen für eine rückwärtige Erschließung sind privatrechtlich zu treffen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die Anlegung gemeinsamer Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücken angestrebt und nur ausnahmsweise Einzelzufahrten angelegt werden sollten.

Die rückwärtige Bebauung muß in einer angemessenen Breite an das öffentliche Verkehrsnetz direkt oder über einen befahrbaren privaten Zuweg angeschlossen sein.

Diese Zuwegung muß so beschaffen sein, daß den Belangen der Sicherheit, des Brandschutzes sowie des Rettungswesens Rechnung getragen ist. Dies ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und sicherzustellen.

b) Ver- und Entsorgung

Es muß sichergestellt sein, daß für die rückwärtige Bebauung eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

Betroffen hiervon ist insbesondere die Wasser-, Elt-, Gas- und Ölversorgung sowie die Abwasser- und Müllbeseitigung. Für die Müllbeseitigung bietet sich an, daß die Müllbehälter durch die Hinterlieger an den öffentlichen Verkehrsbereich transportiert werden.

c) Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze müssen auf den privaten Grundstücken angelegt werden, soweit dies nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderlich ist.

d) Wohnruhe

Die Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung läßt nachteilige Auswirkungen auf die Wohnruhe, insbesondere auch für die bereits weitgehend vorhandene, straßenseitige Bebauung nicht erkennen, da durch die mögliche Schaffung weiterer Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich der sich daraus ergebende Kraftfahrzeugverkehr übersehbar ist. Störungen in dieser Hinsicht können voraussichtlich nicht über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch im Hinblick auf die Festsetzung eines WS-Gebietes.

e) Bebaubarkeit

Die Grundstücke, auf denen eine rückwärtige Bebauung erfolgen soll, müssen so beschaffen sein, daß eine Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der bau-

rechtlichen Vorschriften (z.B. Einhaltung der Grenzabstände nach der geltenden Bauordnung) gegeben ist. Falls dies nicht der Fall ist, so muß auf privatrechtlichem Wege versucht werden, die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen (neue Grenzregelungen, Zukunft u.a.).

(2) WA-Gebiete

Die Festsetzung der WA-Gebiete innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes begründet sich aus den Kriterien und Zielsetzungen, wie sie bereits in Pkt. 7.2 und 7.3 dieser Begründung aufgezeigt und eingehend erläutert wurden.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß für die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Planbereiche auch die Festsetzung eines WR-Gebietes überprüft worden ist.

Im Hinblick auf die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Bereiche und die sich daraus möglicherweise ergebenden Immissionskonflikte ist auf eine solche Einstufung verzichtet worden. Es erscheint wenig sinnvoll -auch in der Gliederung vom Innen- zum Außenbereich- in dem unmittelbaren Kontaktbereich Wohnen/Landwirtschaft eine Gebietseinstufung mit der höchsten Schutzkategorie (WR) festzusetzen.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und der Bauweise sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen worden, die

- 1.) der Siedlungsstruktur des Kleinsiedlungsgebietes im Bereich des Heider Weges und möglichen Erweiterungen Rechnung tragen,
- 2.) eine zu starke bauliche Verdichtung verhindern und
- 3.) eine gute städtebauliche und landschaftliche Eingliederung sicherstellen.

Die städtebaulichen Werte sind deshalb nicht global, sondern sehr differenziert festgesetzt worden, damit auf der einen Seite eine Anpassung an die vorhandene Bebauung, auf der anderen Seite aber auch ein guter Übergang zur freien Landschaft erreicht und sichergestellt wird.

Unter dieser Prämisse sind die Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung im einzelnen wie folgt vorgenommen worden:

(1) WS-Gebiete

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Geschossigkeit | I-Geschossigkeit |
| Bauweise | o (offene Bauweise) |
| Maß der baulichen Nutzung | GRZ = 0,2; GFZ = 0,3 |

Die Festsetzungen entsprechen den Kriterien von Kleinsiedlungsgebieten gemäß § 2 in Verbindung mit § 17 (1) BauNVO.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß gemäß § 2 (3) BauNVO in einem WS-Gebiet ausnahmsweise sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Diese Bestimmung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

(2) straßenseitige WA-Bereiche nördlich des Tannenweges (WA₁-Gebiete)

| | |
|---------------------------|---|
| Geschossigkeit | I-geschossig |
| Bauweise | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| Maß der baulichen Nutzung | GRZ = 0,25; GFZ = 0,35 jedoch max. bebaubare Grundfläche = 180 qm und max. Geschoßfläche = 300 qm, jeweils je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte |

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an an der angrenzenden Bebauung im Bereich südlich des Tannenweges.

Die WA₁-Gebiete stellen die Übergangszone zwischen der vorhandenen Bebauung und der geplanten Wohnbebauung im Übergang zur freien Landschaft hin dar. Die getroffenen Festsetzungen tragen dieser Situation

Rechnung. Es wird eine zu starke bauliche Verdichtung ausgeschlossen und zugleich die Voraussetzung für einen gut gegliederten und abgestuften Ortsrand geschaffen.

(3) rückwärtige WA-Gebiete (WA₂-Gebiete)

| | |
|---------------------------|---|
| Geschossigkeit | I |
| Bauweise | nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO) |
| Maß der baulichen Nutzung | GRZ = 0,25; GFZ = 0,35 |

Zu den getroffenen Festsetzungen insgesamt, aber auch speziell auf Pkt. (3) bezogen ist, in Bezug auf die ihnen zugrundeliegenden Planungskriterien folgendes auszuführen:

- (1) Durch die insgesamt vorgesehene I-Geschossigkeit, die zugeordneten Bauweisen und die auf die einzelnen Bereiche abgestellten Ausnutzungsziffern soll vor allem eine gute städtebauliche Einbindung sichergestellt und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft hin erfolgt.
- (2) Die getroffenen Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung entsprechen

-unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Zielsetzungen- den bestehenden Siedlungsformen. Es wird damit sichergestellt, daß Siedlungscharakter und Siedlungsstrukturen in den Grundzügen gewahrt und auch -im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Bebauung- negative Aspekte in dieser Richtung ausgeschlossen bleiben. Die Möglichkeiten eines Zusammenwachsens und einer Integrierung zwischen den vorhandenen Siedlungsbereichen und geplanter Bebauung sind damit in hervorragender Weise gegeben.

- (3) Durch die in anstehendem Planungsreich getroffenen Festsetzungen soll nicht nur eine gute städtebauliche, sondern auch eine den Belangen der Landschaftspflege gerecht werdende Einbindung erreicht und sichergestellt werden. Im Hinblick auf die gegebene Ortsrandlage und den damit verbundenen Übergang zur freien Landschaft kommt diesem Aspekt besondere Bedeutung zu.

Daraus begründen sich auch die für die WA-Gebiete in den Randbereichen des Planungsgebietes bezüglich der Bauweise getroffenen Festsetzungen, die auf die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen ausgerichtet sind. Die Entstehung von Wohnblocks soll damit ausgeschlossen werden.

(4) Es ist Zielsetzung, daß im unmittelbaren Wohnumfeld ausreichende Freiräume verbleiben und damit die Voraussetzungen für einen lockeren Übergang zwischen Siedlungsraum und Landschaftsraum mit sich verwischenden Grenzbereichen geschaffen werden. Die getroffenen städtebaulichen Festsetzungen tragen diesen Planungsabsichten Rechnung.

(5) Schlußanmerkung

Innerhalb des Planungsgebietes sind -nach den unverbindlichen städtebaulichen Vorschlägen- Möglichkeiten für rd. 58 neue Wohneinheiten mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 600 - 900 qm gegeben.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen. Die Begründung für die getroffenen Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Planungskriterien, wie sie vorab im einzelnen genannt und erläutert wurden.

9.2.3 Mindestgrundstücksgröße

Um eine zu starke bauliche Verdichtung zu vermeiden, ist zusätzlich zu den in Pkt. 9.2.2 beschriebenen Maßnahmen gemäß § 9 (1) Ziffer 3 BBauG eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte festgesetzt worden.

9.2.4 Garagen, Nebenanlagen

Innerhalb des Planungsgebietes sollen die straßenseitigen Bereiche von einer Bebauung mit Garagen und baulichen Nebenanlagen freigehalten werden. Um dieses auch planerisch sicherzustellen, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO unzulässig sind.

Die Großzügigkeit in Bezug auf die Verbindung Bebauung/Vorgartenbereich/Straßenraum soll durch die getroffenen Festsetzungen dokumentiert werden.

9.3 Belange der Grünordnung und Landschaftspflege

9.3.1 Belange des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG)

Nach dem NSpPG ergibt sich für die Größe des Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

| | | |
|----|---|-----------|
| 1. | zulässige Geschoßflächen | |
| | Allgemeine Wohngebiete (WA ₁ , WA ₂) I-geschossig | |
| | 4,59 ha x GFZ 0,35 | 16.065 qm |
| 2. | Kinderspielplatzbedarf | |
| | 2 v.H. von 16.065 qm rd. | 321 qm |
| 3. | Kinderspielplatz | |
| | in ha rd. | 0,03 ha |

Den städtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen, nach denen ausreichende Möglichkeiten für das Spielen der Kinder im

Freien getroffen werden sollen, ist durch die Festsetzung eines Spielplatzes mit einer Fläche von rd. 830 qm im mittleren Planungsgebiet Rechnung getragen worden.

Die Lage des Spielplatzes im zentralen Bereich des Bebauungsplan-Gebietes ist so gewählt, daß eine gute Erreichbarkeit erzielt wird. Der Spielplatz ist unmittelbar dem Wegeverbindungsnetz und dem geplanten Grünzug im Bereich des Weges "Kortenkamp" zugeordnet. Der Spielplatz ist damit integrierter Bestandteil der grünplanerischen Gesamtkonzeption.

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß in die Bedarfsberechnungen die vorhandenen Kleinsiedlungsgebiete im Bereich Heider Weg nicht einbezogen wurden, da nach dem NSpPG für diese Gebietskategorie Spielplätze nicht gefordert werden.

Im übrigen sind in Bezug auf die Spielplatzversorgung noch folgende Hinweise zu geben:

- (1) Das Planungsgebiet grenzt im Norden und Osten unmittelbar an die freie Landschaft. Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder kann somit zusätzlich durch die an das Bebauungsplan-Gebiet angrenzenden Freiflächen Rechnung getragen werden.
- (2) Der vorgesehene Grünzug im mittleren Planungsgebiet bietet zusätzliche Möglichkeiten für das Spiel der Kinder.

- (3) Die Grundstücksgrößen und die baulichen Ausnutzungsziffern sind so bemessen, daß großflächige Gartenräume verbleiben, die erfahrungsgemäß ebenfalls in besonderem Maße als Spielstätten dienen.

9.3.2 Baum- und Wallheckenbestand

Im Planungsgebiet befinden sich schutzwürdiger Baumbestand sowie Wallhecken. Der Baumbestand ist nach örtlicher Begehung und Beurteilung festgestellt, eingemessen und gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG festgesetzt worden.

Besondere Bedeutung dabei kommt dem Baum- und Wallheckenbestand entlang des Weges "Kortenkamp" und des westlich daran angrenzenden Bereiches zu.

Die Art und Dichte des Baum- und Wallheckenbestandes und die davon ausgehende Wirkung auf das Landschaftsbild haben dazu geführt, diese Bereiche in eine Grünfläche einzubeziehen. Es wird hierzu auf die Ausführungen in Pkt. 9.3.3 verwiesen.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Wallheckenbestand im Bereich des Weges "Kortenkamp" gemäß § 33 NNatG geschützt ist und dieser nachrichtlich in den Bebauungsplan gekennzeichnet ist.

Die durchgeführten Bestandsaufnahmen haben gezeigt, daß sich vereinzelt auch prägender und erhaltenswerter Baumbestand innerhalb des Kleinsiedlungsgebietes am Heider Weg befindet.

Dieser Baumbestand ist entsprechend § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG festgesetzt worden mit dem Ziel, die Erhaltung zu sichern.

Es versteht sich jedoch, daß -darauf bezogen- im Hinblick auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen und die damit verbundenen Erfordernisse eine sehr eingehende Abwägung der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Belange gegen- und untereinander erforderlich ist, um planerisch die entsprechenden Maßnahmen vornehmen zu können.

Nach eingehenden Beratungen, örtlicher Begehung und fachlicher Stellungnahme ist versucht worden, den vorgenannten Belangen durch allgemeine Grundsätze und daraus entwickelte planerische und textliche Festsetzungen Rechnung zu tragen und gerecht zu werden.

Zu den allgemeinen Grundsätzen gehört:

- a) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist der als erhaltenswert festgestellte Baumbestand grundsätzlich zu erhalten. Die Sicherstellung erfolgt durch eine entsprechende Kennzeichnung und Festsetzung der in Frage stehenden Einzelbäume.
- b) Innerhalb der im Bebauungsplan als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen soll zwar grundsätzlich angestrebt werden, die Erhaltung von schützenswertem Baumbestand sicherzustellen, es müssen jedoch Regelungen getroffen werden, die Ausnahmen ermöglichen und planungsrechtlich -im Sinne einer umfassenden und alle Bereiche einschließenden Abwägung- sicherstellen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten allgemeinen Grundsätze sind im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

- (1) Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG zu erhalten.
- (2) Im Rahmen der gemäß § 19 (2) BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzten zulässigen Grundfläche kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Entfernung des Baumbestandes nur insofern erfolgen, als dies durch die zu errichtenden baulichen Anlagen zwingend erforderlich wird. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens (§ 31 Abs. 1 BBauG).

Im Rahmen und unter Beachtung der vorgenannten, im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist es Aufgabe, im anstehenden Baugenehmigungsverfahren die Frage der Erhaltung schutzwürdigen Baumbestandes eingehend zu überprüfen und zu einer Beurteilung zu gelangen, die eine gerechte, sach- und fachgemäße Abwägung darstellt und die sich darstellenden Aspekte berücksichtigt. Die Priorität der landschaftspflegerischen Belange muß dabei eindeutig im Vordergrund stehen. Die Ausnahmemöglichkeiten müssen -im Sinne der vorgenannten Planungsgrundsätze- als solche verstanden, beurteilt und entschieden werden.

9.3.3 Grünzug

Wie bereits in Pkt. 9.3.2 erwähnt, ist insbesondere in Bezug auf die Erhaltung vorhandenen Baumbestandes, aber auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten (Gliederung des Siedlungsreiches) der Weg "Kortenkamp" und die westlich

daran angrenzende Fläche als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt worden.

Dieser Grünfläche kommt die Funktion eines innenräumlichen Grünzuges zu, der zu einer Gliederung und Trennung der Siedlungsbereiche führt. Diese Untergliederung ist für den Wohnwert der geplanten Baugebiete von besonderer Bedeutung.

Innerhalb der Grünfläche, die durch Wegeverbindungen an die angrenzenden Wohngebiete angebunden ist, ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Entsprechende Festsetzungen sind getroffen worden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG).

In den Grünzug ist ein Wanderweg eingegliedert. Die Möglichkeiten für das Durchfahren von landwirtschaftlichem Anliegerverkehr ist zu sichern.

9.3.4 Landschaftliche Eingliederung

Um den Belangen der landschaftsgerechten Eingliederung und Einordnung sowie der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung zu tragen, sind in den Randbereichen des Planungsgebietes im Norden und Osten im Übergang zur freien Landschaft hin Festsetzungen getroffen worden, die dieser Maßgabe Rechnung tragen.

Hierzu gehören Vorstellungen von Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Grenzbereich zwischen den geplanten Siedlungsbereichen und der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplan-Gebietes, die an die freie Landschaft angrenzen (im Norden und Osten).

Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG getroffen worden (s. Planzeichnung).

Es ist festgesetzt worden, daß für das Anpflanzen nur standortgerechte Laubgehölze zulässig sind.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß im Rahmen des Planungsverfahrens durch die Stadt Delmenhorst angeregt wurde, die für eine Bepflanzung vorgesehene Zone im Bereich nördlich der Planstraße auf mindestens 5,00 m zu verbreitern. Dazu wird folgendes ausgeführt:

Im nördlich angrenzenden Gemeindebereich der Stadt Delmenhorst liegt nördlich des Horster Weges ein Naturschutzgebiet mit einer Graureiherkolonie, welche nach dem Bewertungsschema der Fachbehörden für Naturschutz beim Niedersächsischen Landesverwaltungsamt Hannover als Graureiherbrutstätte von nationaler Bedeutung eingestuft wurde. Zur Abschirmung der Bebauung in diese Richtung ist ein wirkungsvoller Sichtschutz wünschenswert, damit die brütenden Reiher nicht beunruhigt werden.

Den Anregungen der Stadt Delmenhorst ist dadurch Rechnung getragen worden, daß der vorgesehene Pflanzstreifen auf eine Breite von 5,00 m ausgedehnt und zudem die überbaubare Fläche nach Norden hin um 2,00 m (20 m überbaubare Grundstücksfläche) reduziert wurde.

Im übrigen ist auch darauf hinzuweisen, daß der am nördlichen Rand des Planungsgebietes festgesetzte Pflanzstreifen nach Möglichkeit als Wallhecke angelegt werden soll.

9.4 Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden derzeit noch in landwirtschaftlicher Nutzung stehende Flächen überplant.

In diesem Zusammenhang werden Schwierigkeiten nicht gesehen, da die grundsätzliche Abstimmung bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanes, in dem diese Flächen als Wohnbauflächen dargestellt sind, erfolgt ist.

In Bezug auf mögliche Immissionsschutzbelange ist festzustellen, daß das Planungsgebiet im Norden und Osten überwiegend an landwirtschaftliche genutzte Flächen (Grünland) angrenzt.

Es wird davon ausgegangen, daß durch die vorhandene Kleinsiedlung und die noch mögliche Wohnbebauung die ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung in den angrenzenden Flächen uneingeschränkt bleibt und keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen erfährt.

In diesem Zusammenhang ist auf folgendes hinzuweisen:

Das Wohnen im ländlichen Bereich ist unter dem Aspekt zu sehen, daß unmittelbare Berührungspunkte mit der Landwirtschaft bestehen und deshalb in Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Belange andere Beurteilungsmaßstäbe anzustreben sind als z.B. im städtischen Bereich. Auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ist nicht zu verhindern, daß von der Landwirtschaft zeitweilig Emissionen ausgehen können.

Diese Immissionen sind -unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme- hinzunehmen. Das bedeutet, daß im ländlichen Raum auch Bewohnern von Wohngebieten im Einzelfall ein verminderter Schutz vor

landwirtschaftlichen Emissionen zugemutet werden kann. Die Schutzabstände können deshalb auf eine Mindestmaß reduziert werden.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist durch den Landkreis darauf hingewiesen worden, daß sich nördlich des Planungsbereiches eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet.

Hierzu ist festzustellen, daß durch die Landbauaußenstelle Oldenburg -als zuständige Fachbehörde- gegen den Bebauungsplan und den darin getroffenen Festsetzungen- keinerlei Bedenken erhoben worden sind.

Es wird somit davon ausgegangen, daß durch die geplante Wohnbebauung der landwirtschaftliche Betrieb in seiner Bewirtschaftung und weiteren Entwicklung nicht weiter eingeschränkt wird und immissionsschutzrechtliche Probleme ausgeschlossen werden.

10.) GESTALTERISCHE MAßNAHMEN (örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)

10.1 Vorbemerkungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, daß das sich darstellende Siedlungs-, Orts-, und Landschaftsbild in seinem Charakter keine negativen Veränderungen erfährt und den Belangen der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung sowie denen der Ortsbildgestaltung in dem erforder-

lichen Maße Rechnung getragen wird. Gerade in Bezug auf die Ortsrandlage ist dies von besonderer Bedeutung.

10.2 Bauwerkshöhe

Selbst bei der im Bebauungsplan festgesetzten I-Geschossigkeit können Baukörper entstehen, die optisch einer II-Geschossigkeit gleichkommen. Im Hinblick auf die Ortsbildgestaltung und die Bestrebungen, den Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft möglichst harmonisch zu gestalten, können derartige Baukörper störend wirken. Um dies zu verhindern, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß innerhalb des Planungsgebietes Bauwerkshöhen (Firsthöhen) nur bis zu max. 8,00 m, jeweils gemessen über OK-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße, zulässig sind.

10.3 Dachform, Dachneigungen

Unter Berücksichtigung der Belange der Ortsbildgestaltung ist im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen worden, daß innerhalb des Planungsgebietes nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 50° zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO.

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen mit der Zielsetzung, den ortsüblichen Charakter der Bebauung mit den typischen Dachformen zu erhalten und ihn nicht durch anders geartete Dachformen (z.B. Flachdächer) negativ zu beeinflussen.

10.4 Kniestöcke

Im Hinblick auf die Kriterien Bauhöhe und Bauformen und die angestrebte Zielsetzung, die ortsüblichen Baustrukturen zu sichern und zu einer guten planerischen Integration zu kommen, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß innerhalb des Planungsgebietes Kniestöcke nur bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig sind, jeweils gemessen von OK-Rohdecke bis zum Schnittpunkt Unterkante Dachkonstruktion mit Außenkante Wand.

Den Belangen der Ortsbildgestaltung wird damit Rechnung getragen und sichergestellt, daß Bauformen, die sich negativ auf die ortsüblichen Strukturen auswirken, ausgeschlossen werden.

10.5 Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe)

Es gelten hier -vom Grundsatz her- die Kriterien, wie sie in Pkt. 10.4 dargelegt worden sind. Es ist deshalb festgesetzt worden, daß innerhalb des Planungsgebietes nur eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) bis zu max. 0,50 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße, zulässig ist.

10.6 Schlußanmerkung

Es wird die Ansicht vertreten, daß im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes den Belangen der Ortsbildgestaltung -gerade auch im Hinblick auf die gegebene Ortsrandlage und die sich daraus ergebenden Verpflichtungen- in der erforderlichen Weise Rechnung

getragen worden ist. Dies wird im Bebauungsplan nicht nur durch die entwickelte Planungskonzeption dokumentiert sondern auch durch die entsprechenden textlichen und die vorab erläuterten gestalterischen Festsetzungen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen (Pflanzgebot, Sicherstellung ausreichender Freizonen, Dachform und -neigung, Bauhöhe, Sockelhöhe u.a.) sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß eine gute Einbindung und Integrierung in die bestehenden Siedlungsformen sowie ebenso eine landschaftsgerechte Eingliederung sichergestellt wird.

11.) PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Nach den planerischen Zielsetzungen, wie sie im Flächennutzungsplan bereits festgelegt sind, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebauliche Entwicklung konkretisiert und verbindlich festgelegt werden.

Die Durchführung der Planungsmaßnahmen läßt nachteilige Auswirkungen nicht erkennen.

12.) FLÄCHENÜBERSICHT

| | | | |
|----|---|---------|---------|
| 1. | Baugebiete | | |
| | Kleinsiedlungsgebiete (WS) | 1,96 ha | |
| | Allgemeine Wohngebiete (WA ₁ , WA ₂) | 4,59 ha | 6,55 ha |
| 2. | Grünflächen | | |
| | Parkanlage | 0,31 ha | |
| | Spielplatz | 0,08 ha | 0,39 ha |
| 3. | Verkehrsflächen | | |
| | Ausbau Tannenweg | 0,05 ha | |
| | Heider Weg | 0,07 ha | |
| | Planstraßen, einschl. Wegeverbindungen | 0,55 ha | 0,67 ha |
| 4. | Gesamtfläche | | 7,61 ha |

13.) VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

13.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an die zentrale Wasserversorgung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen. Die Möglichkeiten hierzu sind gegeben.

Es ist darauf hinzuweisen, daß bei Durchführung der Planungsmaßnahmen Rücksicht auf die vorhandenen Versorgungsleitungen zu nehmen ist.

13.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems GmbH angeschlossen.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung für die geplante Wohnbebauung wird sicherlich die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich werden. Diese wird zu gegebener Zeit nach Angaben der EWE im Bebauungsplan übernommen und entsprechend gekennzeichnet

13.3 Gas-Versorgung

Für das Planungsgebiet sind Möglichkeiten für eine Erdgasversorgung gegeben.

13.4 Fernmeldeversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planungsgebietes ist bzw. wird sichergestellt.

Für den weiteren rechtzeitigen Ausbau des Fernmelde-netzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet so früh wie möglich dem Fernmeldeamt aufgezeigt werden.

13.5 Müllbeseitigung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises angeschlossen.

13.6 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an die zentrale Kanalisation der Gemeinde angeschlossen.

13.7 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll nach Möglichkeit über eine Versickerung erfolgen. Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist in einem gesonderten Verfahren eine Klärung herbeizuführen und mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen. Dabei ist sicherzustellen, daß die Oberflächenentwässerung durch die Gemeinde gewährleistet und schadlos -auch außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes- geregelt wird.

Soweit, insbesondere für die Verkehrsflächen, eine Versickerung nicht möglich ist, muß die Oberflächenentwässerung durch Anschluß an die zentrale Kanalisation erfolgen.

Soweit die Entwässerung über die das Planungsgebiet berührenden Wasserzüge erfolgen soll, ist deren Aufnahmekapazität im einzelnen zu überprüfen und nachzuweisen. Die Einleitung ist gemäß § 43 NWG durch den Landkreis zu genehmigen.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb -vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen- einen Oberflächenentwässerungsplan in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden aufzustellen. Der Oberflächenentwässerungsplan wird von der Gemeinde derzeit erstellt.

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll jedoch auf jeden Fall auf diesen einer Versickerung zugeführt werden. Voraussetzung hierbei ist, daß die anstehenden Untergrundverhältnisse (Bodenart, Grundwasserstand) eine ordnungsgemäße Versickerung bzw. Verrieselung zulassen. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

13.8 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Löschwasserversorgung nach DVGW (Arbeitsblatt W405, Juli 1980) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sicherzustellen.

14.) FOLGEMAßNAHMEN

14.1 Bodenordnende Maßnahmen

Folgemaßnahmen entstehen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Flächen für die erforderlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Wegeverbindungen, Spielplatz, Grünzug), soweit diese noch nicht im Besitz der Gemeinde sind.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. Teils des Bundesbaugesetzes für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

14.2 Sozialmaßnahmen

Ein Erfordernis für die Durchführung von Sozialmaßnahmen ist nicht gegeben.

13.) KOSTEN

Die durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen voraussichtlich entstehenden Kosten betreffen insbesondere die Kosten für den Ausbau der inneren Erschließungsflächen (einschl. Grunderwerb, Oberflächenentwässerung und Beleuchtung), für die Anlegung des Spielplatzes, den Erwerb der Flächen für den Grünzug sowie für die erforderliche Schmutzwasserkanalisation.

Nach überschläglichen Ermittlungen liegen die voraussichtlich entstehenden Kosten bei rd. DM 935.000,--.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

| | | |
|----|--|-----------------|
| 1. | Straßenausbaumaßnahmen | |
| | verkehrliche Erschließungsanlagen, einschl. Oberflächenentwässerung, Beleuchtung und Grunderwerb | DM 1.398.750,-- |
| 2. | Grünflächen | |
| | Spielplatz (Grunderwerb, Gestaltung und Aus- stattung) | DM 60.000,-- |
| | Grünzug (Grunderwerb) | DM 35.000,-- |
| 3. | Schmutzwasserkanalisation | |
| | insgesamt | DM 300.500,-- |
| 4. | Gesamtkosten | DM 1.794.250,-- |

Die Kostenverteilung richtet sich nach den geltenden satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde Ganderkesee (Erschließungsbeitragssatzung, Straßenbaubeitragssatzung, Kanalbaubeitragssatzung).

Danach gelten folgende Grundsätze:

(1) Straßenausbau

Von den Kosten für den Straßenausbau (einschl. Oberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung) werden 10 % (= DM 139.875,--) durch die Gemeinde getragen. Die Restsumme wird durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

(2) Kinderspielplatz, Grünflächen

Die gleiche Kostenaufteilung wie für Pkt. (1) - Straßenausbau erfolgt auch für die Anlegung des Kinderspielplatzes und den Grünzug, d.h., die Gemeinde muß 10 % der Kosten (= DM 9.500,--) tragen. Die Restsumme wird durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

(3) Schmutzwasserkanalisation

Die Kosten für die Abwasserbeseitigung werden voll auf die anliegenden Grundstücke umgelegt, soweit der Aufwand nicht durch anderweitige Einnahmen gedeckt wird.

(4) Kostenanteil der Gemeinde Ganderkesee

Die der Gemeinde Ganderkesee aus der Planungsmaßnahme entstehenden Kosten ermitteln sich demnach wie folgt:

| | |
|---|---------------|
| (1) Straßenausbau, anteilig (einschl. Grunderwerb, Oberflächenentwässerung, Beleuchtung, Herstellung der Wegeverbindungen) | DM 139.875,-- |
| (2) Grünflächen (Spielplatz, Grünzug) | DM 9.500,-- |
| (3) Kostenanteil der Gemeinde | DM 149.375,-- |

Der von der Gemeinde Ganderkesee zu tragende Kostenanteil wäre -zu gegebener Zeit- haushaltsmäßig durch die freie Finanzspitze, durch Veräußerung von Gemeindevermögen (Verkauf von Baugrundstücken) oder die Aufnahme von Krediten bereitzustellen.

Im Auftrage der Gemeinde Ganderkesee ausgearbeitet:

Bremen, den 20.11.1986 / 02.12.1986 / 06.03.1987 / 26.11.1987

instara

HORST FRÖLICH

Dipl. Ing. Garten- und Landschaftsarchitekt

Garten- und Landschaftsplanung · Städtebau

Vahrer Str. 180 2800 Bremen 44 Tel. (0421) 560040 / 49

Frölich

Anerkannt:

Ganderkesee, den 03.03.1988

H. Selke
.....
(~~Schack~~) (Selke)
Bürgermeister, 1. stellvertretender

Sprung
.....
(Sprung)
Gemeindedirektor

Anmerkungen:

- 1.) Die Beteiligung der Bürger gemäß § 2a (2) BBauG erfolgte in der Zeit vom 19.11.1985 bis einschließlich 19.12.1985 nach Bekanntmachung von Anhörungszeit und -ort am 16.11.1985 in der Tagespresse.
- 2.) Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 04.01.1988 bis 04.02.1988 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 03.03.1988

Hat vorgelegt
Landkreis Oldenburg (Oldb)
Wildershausen, den 06.12.88
Im Auftrage



Sprung
.....
(Sprung)
Gemeindedirektor