

ORIGINAL

Bearbeitungsstand: 19.11.1992

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 147 - GANDERKESEE

(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG)

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planung

Durch die gerade in jüngster Zeit stark zunehmende Nachfrage nach Baugrundstücken für den Wohnungsbau und angesichts der aufgrund der Baulandknappheit steigenden Grundstückspreise sieht sich die Gemeinde Ganderkesee veranlaßt, zusätzliche Bauflächen durch Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verfügung zu stellen. Dabei soll nach dem Willen der Gemeinde vor allem auf solche Flächen zurückgegriffen werden, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind und die in unmittelbarer Nähe bereits bebauter Flächen liegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 - Ganderkesee erfüllt diese Voraussetzungen, die Fläche liegt am westlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde und ist bereits an drei Seiten von Bebauung umgeben. Auch die äußere Verkehrserschließung für den wohngebietstypischen Zu- und Abgangsverkehr ist - ebenso wie die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen - bereits vorhanden. Die Bebauung dieser Fläche bedeutet eine Abrundung der Siedlungsflächen am westlichen Ortsrand von Ganderkesee.

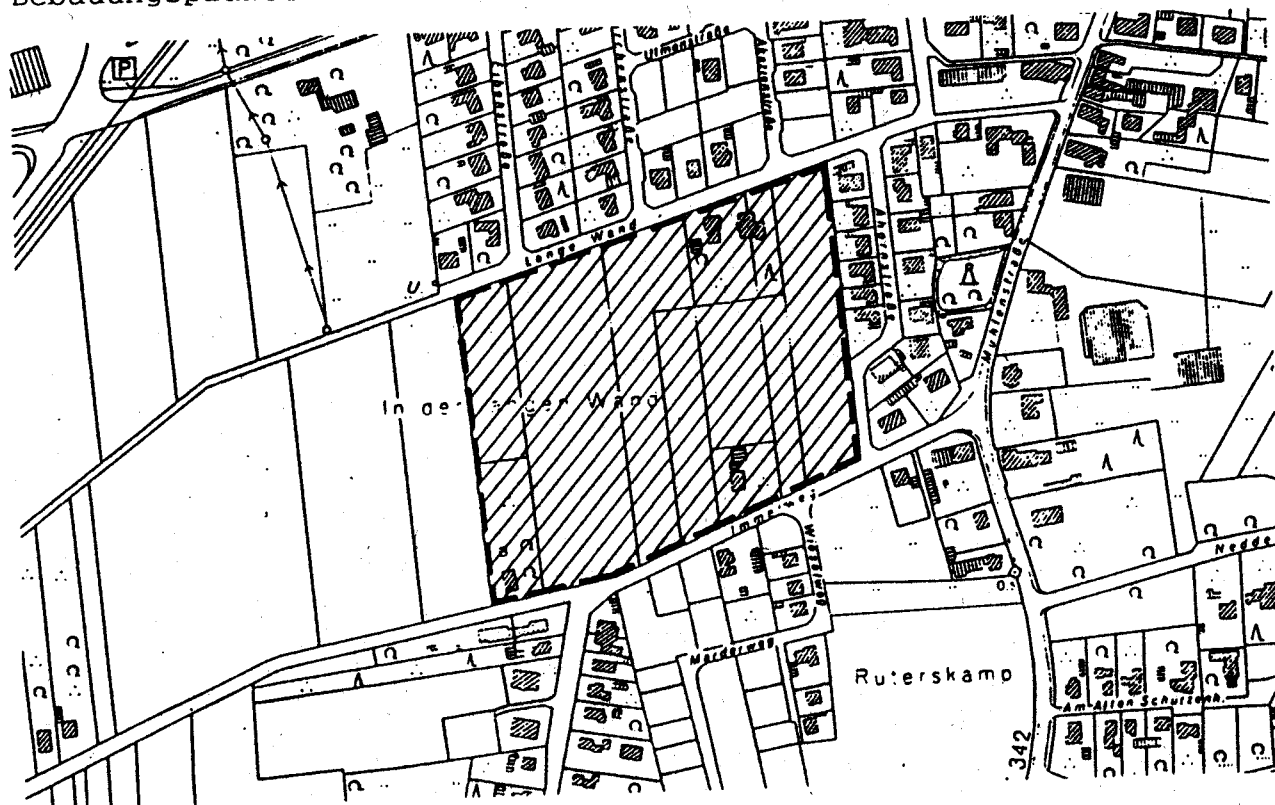
2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 - Ganderkesee umfaßt das Gebiet zwischen den Straßen Lange Wand und Immerweg im Westen der Ortschaft Ganderkesee. Im Osten grenzen die Ahornstraße bzw. die westlich der Ahornstraße gelegenen Grundstücke an das Planungsgebiet an. Nach der Deutschen Grundkarte (DGK 5) trägt das Gebiet den Flurnamen "In der Langen Wand".

Im einzelnen sind folgende Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 einbezogen:

Nr. 917/65, 916/65, 651/72, 77/2, 77/3, 85/1, 85/2, 1098/91 und 1099/91.

In der nachfolgenden Übersichtskarte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 kenntlich gemacht:



(Übersichtskarte M = 1:5000)

3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplanung

Im folgenden werden die auf die Gemeinde Ganderkesee bezogenen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1981 des Landkreises Oldenburg erläutert, soweit sie im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 - Ganderkesee von Bedeutung sind.

Die Gemeinde Ganderkesee ist Bestandteil des Schwerpunktraumes Bremen/Unterweser. (vgl. RROP, zeichner. Darstellung)

"In den Schwerpunkträumen sollen Schwerpunkte für Arbeits- und Wohnstätten vorrangig gesichert und entwickelt werden." (RROP, S. 9)

"Ziel ist ein möglichst großes Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten" (RROP S. 9)

Darüberhinaus gehört die Gemeinde Ganderkesee zum Ordnungsraum Bremen/Unterweser. (vgl. RROP, S. 23)

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1 Nutzung

Das Planungsgebiet stellt sich zur Zeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, es findet ausschließlich Ackerbau statt. Vier einzelne Wohnhäuser mit den dazugehörigen Grundstücken sind an den nördlichen und südlichen Rändern des Gebietes in die Ackerfläche eingestreut. Jenseits der angrenzenden Straßen ist das Gebiet an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben, im Westen grenzt die freie Landschaft an.

4.2 Ortsbild

Das Planungsgebiet wird - obwohl derzeit noch landwirtschaftlich genutzt - bereits deutlich durch die umgebende Wohnbebauung geprägt. Eine einheitliche oder auch ortstypische Gestaltung dieser Wohnbebauung ist nicht festzustellen, vielmehr handelt es sich um eine Mischung verschiedenster Haustypen und Baumaterialien wie sie für nahezu alle neueren Wohnsiedlungen charakteristisch ist.

4.3 Natur und Landschaft

Die Darstellung der bestehenden Verhältnisse im Bereich Natur und Landschaft erfolgt im Grünordnungsplan, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

4.4 Verkehr

Das Planungsgebiet ist nach Osten hin über den Immerweg an die Mühlenstraße (Kreisstraße 342), nach Norden hin über die Eibenstraße und die Lärchenstraße an die Bergedorfer Straße (Kreisstraße 323) angebunden. Die genannten Straßen sind ausreichend ausgebaut und können den durch die Bebauung des Planungsgebietes zu erwartenden Verkehr problemlos aufnehmen. Eine Mehrbelastung der angrenzenden Wohnquartiere durch zusätzliches Verkehrsaufkommen ist nur in sehr geringem, für die Bewohner zumutbarem Umfang zu erwarten.

Die Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs befahren die Kreisstraßen 342 und 323, die Haltestellen sind fußläufig in der Nähe erreichbar. Auch der Bahnhof Ganderkesee ist noch innerhalb der Fußwegeentfernung erreichbar.

4.5 Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 liegt innerhalb der Ortslage Ganderkesee relativ zentral, die Entfernung zum Marktplatz beträgt weniger als 500 Meter. Alle Einrichtungen zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen, teilweise auch des gehobenen Bedarfs, sind in der Nähe vorhanden. Dies gilt auch für Schulen und Kindergärten.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls ist durch den Anschluß des Planungsgebietes an die Müllabfuhr des Landkreises Oldenburg problemlos möglich.

Auch der Anschluß des neuen Wohngebietes an die öffentlichen Versorgungsnetze läßt keine Probleme erwarten, Leitungen für Trinkwasser, Erdgas, Elektrizität und Telefon sind an den Grenzen des Planungsgebietes vorhanden.

Der Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Ganderkesee ist ebenfalls ohne größeren Aufwand möglich, da in der Ahornstraße, dem Immerweg und der Straße Lange Wand bereits Abwasserkanäle liegen.

Das im Planungsgebiet nach erfolgter Bebauung anfallende Niederschlagswasser kann allerdings nur bedingt in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden, weil diese eine ausreichende Leistungsfähigkeit nicht aufweist. Daher sind im Bebauungsplan Regelungen erforderlich, die eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers sicherstellen.

5. Inhalte und Auswirkungen der Planung

5.1 Regelung der baulichen Nutzung

Hauptziel der Gemeinde Ganderkesee bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 ist es, die Voraussetzungen für die Bebauung des Planungsgebietes mit Wohngebäuden zu schaffen. Das Gelände bietet sich aufgrund seiner ortskernnahen Lage innerhalb der schon vorhandenen Wohnbebauung am westlichen Ortsrand Ganderkesees für eine solche Nutzung geradezu an. Die notwendige äußere Erschließung ist bereits vorhanden, auch die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind in der Nähe erreichbar.

Die Nutzungsverhältnisse in der Umgebung des Planungsgebietes lassen erwarten, daß hier ein bevorzugtes, von äußeren Beeinträchtigungen weitgehend freies Wohngebiet entstehen wird.

Die Baugebiete werden durchweg als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Damit soll das Ziel der Gemeinde verfolgt werden, hier ein qualitativvolles Wohngebiet entstehen zu lassen. Auf die

Festsetzung eines "Reinen Wohngebietes" wird verzichtet, um ein gewisses Maß an Nutzungsmischung zu ermöglichen ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Bereiche mit aufgelockerter Einzel- und Doppelhausbebauung (Festsetzung "offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser") und mit der Möglichkeit einer maßvoll verdichteten Bebauung (Festsetzung "abweichende Bauweise, (offene Bauweise, Gebäudelänge höchstens 30 Meter)") halten sich in etwa die Waage. Dies stellt, gegenüber vergleichbaren Planungen der Gemeinde Ganderkesee in den vergangenen Jahren, eine Neuorientierung dar. Es ist beabsichtigt, aus Gründen des sparsamen Umganges mit dem Grund und Boden, aus Gründen der Primärenergieeinsparung und zum Zwecke der Diversifizierung des Bauland- bzw. Wohnungsangebotes zu einer angemessenen Verdichtung der Bebauung zu gelangen, ohne die für für einen Ort wie Ganderkesee allgemein zu beachtenden Maßstäbe der baulichen Dichte zu überschreiten. Dies ist auch deshalb geboten, weil die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen mittlerweile fast vollständig überplant oder bebaut sind.

Aus diesem Grunde wird für mehrere Teilbereiche des Planungsgebietes auch die Zahl von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, je nach Bauweise und vorgesehener Gebäudeanordnung, differenziert festgesetzt, die Grundflächenzahl liegt zwischen 0,3 und 0,4, die Geschößflächenzahl beträgt bei zweigeschossiger Bebauung 0,8. Um die Höhenentwicklung der Gebäude - trotz zweigeschossiger Bauweise - zu begrenzen, wird eine maximale Traufhöhe von 6 Metern vorgeschrieben. Die vergleichsweise restriktive Festsetzung der zulässigen Grundfläche wird ergänzt durch eine textliche Festsetzung aufgrund des § 19 Abs. 4 Satz 3. Damit soll erreicht werden, daß der Versiegelungsgrad der Grundstücke im Planungsgebiet insgesamt keinen höheren Wert als 50 % erreichen kann.

Ebenfalls dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen die differenzierten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken. Hier wird durch die Vorgaben des Bebauungsplanes angestrebt, die betreffenden Anlagen möglichst nahe an die Straßenverkehrsflächen zu bringen um die notwendigen Flächen für Zufahrten und Rangierflächen zu minimieren.

5.2 Natur und Landschaft

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, dadurch sollen die angemessene Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, der Vollzug der Eingriffsregelung - soweit im Bebauungsplanverfahren möglich - und die Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens gewährleistet werden. Was die Untersuchung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft betrifft, so kann an dieser Stelle der Begründung auf den Grünordnungsplan verwiesen werden.

Die Darstellung der im Planungsverfahren zu beachtenden Belange von Natur und Landschaft wird im Grünordnungsplan umfassend geleistet. Die Bebauung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Wohngebäuden stellt einen Eingriff im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes dar. Die Eingriffsregelung sieht vor, daß der Eingriff möglichst zu vermeiden ist. Sofern dies nicht möglich ist, soll die Schwere des Eingriffs möglichst minimiert werden. Ein Ausgleich oder ein Ersatz ist dann für die verbleibenden Auswirkungen des Eingriffs erforderlich, dabei haben Ausgleichsmaßnahmen Vorrang vor Ersatzmaßnahmen.

Die Bestandsaufnahmen und Bewertungen zum Grünordnungsplan haben ergeben, daß durch die vorgesehene Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes vor allem in die natürlichen Funktionen des Bodens und in den Wasserhaushalt eingegriffen wird. Die zu erwartende Bodenversiegelung und Niederschlagswasserabführung sind hier die wichtigsten Faktoren. Die Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt, in das Landschaftsbild und auch in das örtliche Klima sind hingegen von nachgeordneter Bedeutung.

Die Abwägung der Gemeinde Ganderkesee zwischen den Belangen des Bodenschutzes und des Wasserhaushaltes, aber auch den anderen Belangen von Natur und Landschaft auf der einen Seite und den Erfordernissen der baulichen Weiterentwicklung, der Baulandbereitstellung und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung auf der anderen Seite hat ergeben, daß die aufgrund der Bebauungsplanes Nr. 147 zu erwartenden Eingriffe nicht zu vermeiden sind.

Der Bebauungsplan soll jedoch alle Möglichkeiten zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs bzw. der Eingriffsfolgen ausschöpfen. Weil nun der Schwerpunkt des Eingriffs in der Bodenversiegelung und der Störung des Wasserhaushaltes zu erwarten ist, enthält der Bebauungsplan zu diesen Bereichen spezielle Festsetzungen.

So wird die Grundflächenzahl vergleichsweise restriktiv festgesetzt, der Anteil der durch Nebenanlagen überbaubaren Flächen wird begrenzt. Durch die in Teilen des Baugebietes festgesetzte Zweigeschossigkeit soll eine maßvolle Höhenentwicklung der Bebauung erreicht werden, die Freiflächen auf den Grundstücken sollen dadurch geschont werden.

Der Verlust an Vegetation infolge der Bebauung soll ausgeglichen werden durch eine gute Durchgrünung des Baugebietes, daher wird ein öffentlicher Grünzug festgesetzt in dem durch die Gemeinde Ganderkesee die erforderlichen Anpflanzungen vorgenommen werden. Auch für die einzelnen Baugrundstücke werden Anforderungen an die Bepflanzung festgesetzt, Grundstückseinfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Flächen werden nur als lebende Hecken zugelassen. Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen sind grundsätzlich zu begrünen.

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind so groß bemessen, daß dort ausreichende Anpflanzungen zur Durchgrünung des Baugebietes problemlos möglich sind.

Weil aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ein vollständiges Versickern des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken und im Straßenraum nicht möglich ist, weil aber auch die Grundwasserneubildung möglichst wenig beeinträchtigt werden soll, und weil schließlich der in der Straße Lange Wand vorhandene Regenwasserkanal nur eine geringe Leistungsfähigkeit aufweist, ist es vorgesehen, innerhalb der öffentlichen Grünfläche Einrichtungen zur Retention und Versickerung des Niederschlagswassers zu schaffen. Dazu ist dort stellenweise der anstehende Boden auszutauschen, statt der bindigen Schichten sind Sandschichten einzubauen. Gesammelt werden soll das Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet in einer langgestreckten Mulde innerhalb des festgesetzten Grünzuges, die nur bei Starkregen wassergefüllt wäre, und die einen Überlauf zu vorhandenen Regenwasserkanal besitzt. Ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept für das Planungsgebiet wird die Gemeinde Ganderkesee erstellen, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan geschaffen.

Als erhaltenswerte Vegetationselemente im Planungsgebiet können lediglich einzelne Bäume bezeichnet werden, diese sollen durch entsprechende Festsetzungen im Bestand gesichert werden. Der Grünordnungsplan macht darüber hinaus weitere Vorschläge, wie insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes und die Einbindung in die umgebende Landschaft sichergestellt werden können.

Entsprechende Maßnahmen sollen vor allem innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünanlage vorgenommen werden. Daher sind detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan nicht notwendig, auf sie wird verzichtet. Die Gemeinde kann sich bei der Gestaltung des Grünzuges an den Aussagen des Grünordnungsplanes orientieren. Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft beabsichtigt die Gemeinde Ganderkesee die Neuanlage einer Wallhecke auf dem Flurstück 647/60, das westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 anschließt. Zwischen dieser Wallhecke und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll ein ausreichend breiter Streifen als "Sukzessionsfläche" von anderen Nutzungen freigehalten werden. Verhandlungen der Gemeinde Ganderkesee mit dem Grundstückseigentümer wurden mittlerweile aufgenommen.

5.3 Ortsbild und Baugestaltung

Die Schaffung eines angenehmen Ortsbildes im geplanten Baugebiet wird im wesentlichen sichergestellt durch die geschwungene Linienführung der Erschließungsstraßen. Die Bauzonen - und damit die spätere Anordnung der Häuser - folgen dieser Linienführung. Die weitgehend aufgelockerte Gebäudeanordnung und die Durchgrünung des Baugebietes werden ebenfalls ihren Beitrag zum Ortsbild leisten.

Hinsichtlich der Baugestaltung im Planungsgebiet ist festzustellen, daß sich aus dem Charakter der in der näheren Umgebung in den zurückliegenden Jahren entstandenen Wohngebiete keine Anhaltspunkte ablesen lassen, die eine bestimmte Baugestaltung notwendig machen würden. Um dem neuen Baugebiet dennoch ein eigenes, für Ganderkesee angemessenes Gepräge zu verleihen, werden im Bebauungsplan einzelne gestalterische Festsetzungen getroffen. Dadurch soll insbesondere die Verwendung einer roten Dacheindeckung erreicht werden, um die Fernwirkung des am Ortsrand gelegenen neuen Baugebietes zu steuern. Bei diesen Festsetzungen wird auf das für die Region traditionelle Erscheinungsbild der Siedlungen zurückgegriffen, das auch in neuen Baugebieten in den Grundzügen gewahrt werden sollte.

5.4 Primärenergieeinsparung

Zum Schutze der vorhandenen Ressourcen an fossilen Brennstoffen, insbesondere aber zur Vermeidung von Luftbelastung und Klimaveränderungen ist auch bei der Planung neuer Baugebiete möglichst auf eine energiesparende Konzeption zu achten.

Für den Bebauungsplan Nr. 147 bedeutet dies, daß die Exposition der Gebäude gegenüber Witterungseinflüssen durch Anpflanzungen am Rande und innerhalb des Baugebietes möglichst verringert werden soll. Eine entsprechende Schutzwirkung ist von der - unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen - Anlage einer Wallhecke westlich des Planungsgebietes zu erwarten. Auch die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Anpflanzungen dürften positive Effekte haben.

Weiter wird im vorliegenden Bebauungsplan der Ausrichtung der Gebäude zur Sonne eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Erschließungsstraßen verlaufen vorwiegend in Ost - West - Richtung, sie wirken daher als Abstandsflächen zwischen den einzelnen Bauzeilen und sorgen dafür, daß auch im Winterhalbjahr die Sonneneinstrahlung auf die Erdgeschoßfenster fast immer möglich ist. Dem gleichen Zweck dient die jeweils differenzierte Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Da die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen bewußt knapp bemessen ist, ergibt sich bei der Gebäudeplanung der Zwang, die breite Seite der Häuser nach Süden hin auszurichten.

Die gewählten Festsetzungen machen es außerdem möglich, auf den Dachflächen Sonnenkollektoren anzubringen. Schließlich dient es der Energieeinsparung, daß ein erheblicher Anteil der Gebäude als Hausgruppen oder Doppelhäuser errichtet werden können. Diese Bauformen bewirken eine verminderte Wärmeabstrahlung und senken den Energieeinsatz für die Raumheizung.

5.5 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die Straßen Lange Wand, Immerweg, Eibenstraße und Ahornstraße. Die Bergedorfer Straße und die Birkenheider Straße (Landesstraßen 342 und 323) sind auf kürzestem Wege zu erreichen.

Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch zwei neue Planstraßen, deren eine in Höhe der Eibenstraße von der Straße Lange Wand abzweigt und als Stichstraße mit Wendepplatz den nördlichen Bereich des geplanten Wohngebietes erschließt. Die zweite Planstraße durchquert den südlichen Bereich des Planungsgebietes und stellt die Verbindung zwischen der Ahornstraße und dem Immerweg her.

Die Straßenverkehrsflächen sind mit einer Breite von sieben Metern sparsam bemessen, sie reichen aber angesichts des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus. Lediglich die Planstraße "B" wird auf einem längeren Abschnitt zehn Meter breit sein. Dies soll hier die Möglichkeit zur Anlage von zusätzlichen Stellplätzen, von Grün- und Aufenthaltsflächen im Straßenraum sowie gegebenenfalls von Einrichtungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers eröffnen.

Die Erschließung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer wird gewährleistet durch mehrere Wegeverbindungen auf eigener Trasse, die die öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet von Norden und Süden her anbinden, durch die öffentlichen Grünflächen selbst, die auch zur Anlage von Wegen vorgesehen sind und die das Rückgrat des Wegenetzes darstellen, sowie durch die Planstraßen, die aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung für Radfahrer und Fußgänger attraktiv sein werden.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes mit Ver- und Entsorgungsanlagen ist bereits weitgehend vorhanden, die Anlagen sind lediglich in das Gebiet hineinzuführen. Auf den Abschnitt 4.6 der vorliegenden Begründung wird verwiesen. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanalisation reicht allerdings für den Anschluß des neuen Baugebietes ohne weitere Vorkehrungen nicht aus. Daher soll das Regenwasser zurückgehalten und versickert werden, die Kanalisation soll nur im Ausnahmefall in Anspruch genommen werden.

Im Westteil des Planungsgebietes verläuft unterirdisch eine Hauptwasserleitung des Oldenburgisch - Ostfriesischen Wasserverbandes. Im Bebauungsplan wird die betreffende Fläche als Verkehrsgrünfläche bzw. als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers auf dieser Fläche kommt hinzu. Im Rahmen der Gestaltung des Straßenraumes kann die Gemeinde Ganderkesee als Grünfläche, Aufenthaltsfläche oder als Parkplatz herrichten. Die Anlage der notwendigen Grundstückszufahrten ist ebenfalls möglich. Verzichtet werden muß allerdings auf eine Überbauung der Fläche sowie auf das Pflanzen von Bäumen und größeren Sträuchern. Möglich ist hingegen die Anlage einer naturnahen Wiesenfläche.

5.6 Spielplatz

Um den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes gerecht zu werden, ist für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 147 ein Kinderspielplatz von 410 qm Größe erforderlich. Dies entspricht 2 % der im Planungsgebiet zulässigen Geschoßfläche. Nun ist allerdings zu beachten, daß etwa 250 Meter südlich des Immerweges bereits ein Kinderspielplatz vorhanden ist, der die Versorgung der im südlichen Bereich des Planungsgebietes wohnenden Kinder mit übernehmen kann. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 147 muß daher nicht unbedingt der errechnete Bedarf in vollem Umfange gedeckt werden. Die Anlage eines Kinderspielplatzes innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist aber möglich und wird daher im Bebauungsplan vorgesehen.

6. Flächenbilanz

Im Bebauungsplan Nr. 147 - Ganderkesee werden folgende Flächen (Flächenangaben gerundet) festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) mit GFZ 0,3	27.500 qm
- Allgemeine Wohngebiete (WA) mit GFZ 0,4	4.000 qm
- Allgemeine Wohngebiete (WA) mit GFZ 0,8	8.580 qm
- Öffentliche Grünflächen bzw. Flächen für die Sicherung des Wasserabflusses	5.320 qm
- Straßenverkehrsflächen	5.830 qm
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	1.000 qm

Gesamtfläche:	52.230 qm
	=====

7. Folgemaßnahmen und Kosten

7.1 Grunderwerb

Zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 147 ist es erforderlich, jeweils eine Planstraße im Nord- und im Südteil des Planungsgebietes auszubauen. Außerdem sind zusätzliche Flächen für den Ausbau von Immerweg und Ahornstraße vorgesehen. Die im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Geh- und Radwegverbindungen kommen hinzu. Insgesamt ist für die Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung der Erwerb von 6.830 qm Grundstücksfläche erforderlich.

Für die öffentliche Grünfläche ist der Erwerb von 5.320 qm Grundstücksfläche erforderlich.

Die Größe der von der Gemeinde Ganderkesee zu erwerbenden Flächen beträgt insgesamt 12.120 qm, dafür sind bei einem Quadratmeterpreis von 40,-- DM die folgenden Kosten zu veranschlagen:

für beitragsfähige Erschließungsanlagen ...	273.200,-- DM
von der Gemeinde zu tragender Anteil (10%)	27.320,-- DM
für beitragsfähige öffentl. Grünflächen ...	172.800,-- DM
von der Gemeinde zu tragender Anteil (10%)	17.280,-- DM
für den Kinderspielplatz (1000 qm)	40.000,-- DM

Kosten für Grunderwerb: 84.600,-- DM

7.2 Straßen- und Wegebau

Für den Bau der Erschließungsstraßen (Immerweg und Ahornstraße nicht eingeschlossen) sind die folgenden Kosten zu veranschlagen:

für die Fahrbahnen und den Wendeplatz ...	250.000,-- DM
für die Entwässerungsanlagen	40.000,-- DM
für die Straßenbeleuchtung	18.000,-- DM

Zwischensumme ... 308.000,-- DM

von der Gemeinde zu tragender Anteil (10%) 30.800,-- DM

7.3 Sonstiges

Für die Anlage und Ausstattung des Grünzuges einschließlich Kinderspielplatz sind folgende Kosten zu veranschlagen:

von der Gemeinde zu tragen 100.000,-- DM

7.4 Kanalisation

Für den Ausbau der Schmutzwasserkanalisation zum Anschluß an die vorhandenen Kanäle in den Straßen Lange Wand und Immerweg bzw. Ahornstraße sind folgende Kosten zu veranschlagen:

für die gesamten SW - Kanalbaukosten 60.000,-- DM

Für die Schaffung des Oberflächenentwässerungssystems mit Regenwasserkanälen im Straßenraum und Zuleitungen zur Versickerungsmulde, Herstellung dieser Mulde, Bodenaustausch, Herstellen eines Überlaufes, usw. sind folgende Kosten zu veranschlagen:

für alle Kosten der Oberflächenentwässerung 60.000,-- DM

Der von der Gemeinde zu tragende Anteil der Kosten für Schmutz- und Regenwasserkanalisation richtet sich nach der geltenden Beitragssatzung, die tatsächlich zu veranschlagenden Kosten sind zur Zeit noch nicht zu beziffern.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12.02.1990 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Diese Umweltverträglichkeitsprüfung wurde bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 147 - Ganderkesee gemäß § 17 UVP im Rahmen des nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Aufstellungsverfahrens durchgeführt.

9. Hinweis

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl, S. 517)

10. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 147 - Ganderkesee öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 24.08.1992 bis zum 24.08.1992.

Ganderkesee, den 08.07.1993



[Signature]
.....
Gemeindedirektor

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 147 - Ganderkesee erneut öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 15.03.1993 bis zum 15.04.1993.

Ganderkesee, den 08.07.1993



[Signature]
.....
Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 147 - Ganderkesee in der Sitzung am 17.06.1993 beschlossen.

Ganderkesee, den 08.07.1993



[Signature] *[Signature]*
Bürgermeister Gemeindedirektor