

ORIGINAL

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 124 - HEIDE I

(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG)

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planaufstellung

Durch die anhaltende und gerade in jüngster Zeit wieder steigende Nachfrage nach Baugrundstücken in ihrem Gebiet sieht sich die Gemeinde Ganderkesee veranlaßt, neue Siedlungsflächen bereitzustellen. Dabei soll nach dem Willen der Gemeinde insbesondere auf solche Bereiche zurückgegriffen werden, die in unmittelbarer Nachbarschaft bereits bebauter Flächen gelegen und daher bezüglich der Erschließung und im Hinblick auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes oft wenig problematisch sind.

Der vorgesehene Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 124 bietet sich für eine Weiterentwicklung der Bebauung an, insbesondere weil die Erschließung durch die hier verlaufende Landesstraße 867 (Schierbroker Straße) und den Schulweg gegeben ist. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist als sehr günstig zu bezeichnen und es befinden sich Einrichtungen für die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes in unmittelbarer Nähe.

Eine weitere günstige Voraussetzung für die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Bereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer, die ihnen gehörenden Flächen weitgehend zur Bebauung bereitzustellen.

Weiteres Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, den Bestand und die betriebswirtschaftliche Rentabilität des innerhalb des Planungsbereiches befindlichen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes sicherzustellen und ein geregeltes Nebeneinander zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft herzustellen. Schließlich sollen auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

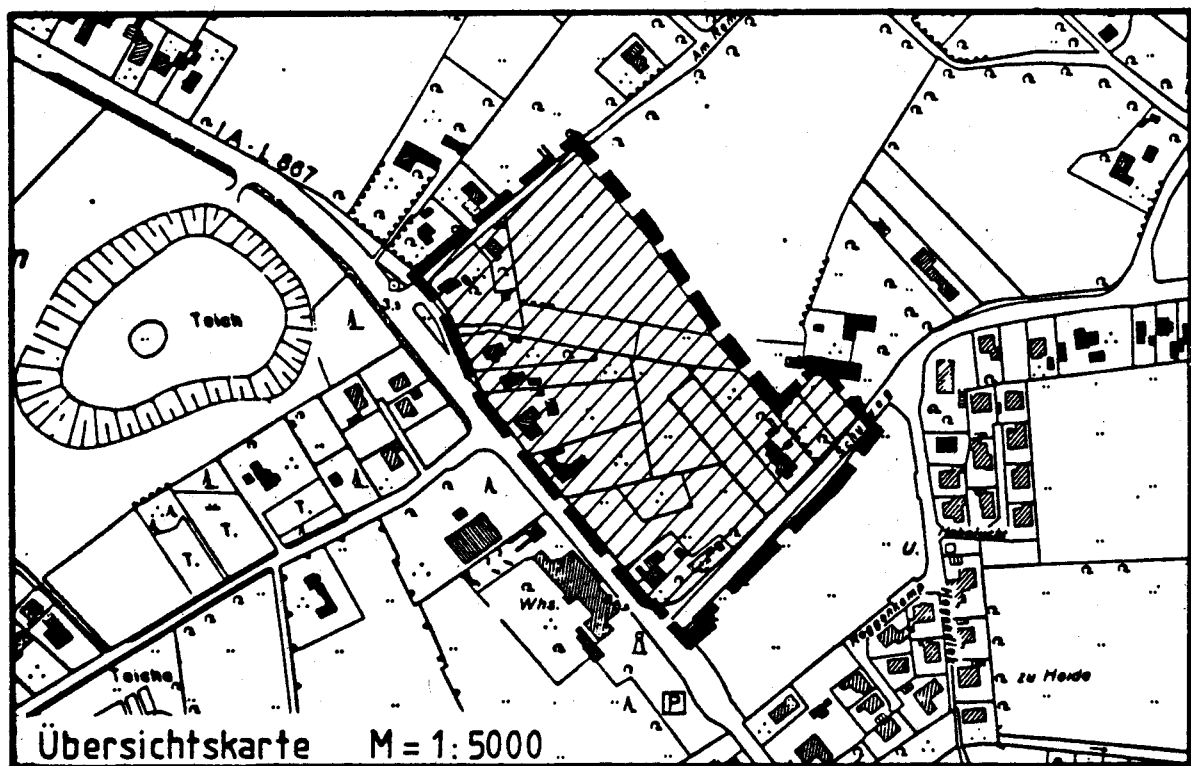
2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 - Heide I umfaßt ein Gebiet nördlich des Einmündungsbereiches Schulweg / Schierbroker Straße im Gemeindeteil Heide I der Gemeinde Ganderkesee. Das Planungsgebiet wird im Nordwesten begrenzt durch die Straße Am Remel, im Südwesten durch die Schierbroker Straße, im Südosten durch den Schulweg.

Im einzelnen sind die folgenden Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

120/8, 126/3, 126/2, 140/29, 435/119, 119/19, 119/17, 119/20, 119/21, 119/14, 119/4, 119/7, 119/10, 119/13, 119/8, 120/2 und 120/3, 120/6, 120/4, 119/9, 109/31, sowie das Straßengrundstück der Straße Am Remel (o. Flurstücksnummer), alle Flur 7, Gemarkung Schönemoor, der Gemeinde Ganderkesee. Außerdem die Flurstücke 4/5 und 3/2 der Flur 8, Gemarkung Schönemoor, Gemeinde Ganderkesee.

In der nachfolgenden Übersichtskarte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kenntlich gemacht:



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. 124 - Heide I 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)

"Diese Gebiete haben zugleich notwendig werdende Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum zu übernehmen. In ihnen sind deshalb Entlastungsorte unter Erhaltung der dem Verdichtungsraum zugeordneten Landschaft zu entwickeln." (RROP, S. 23)

Aus diesen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1981 geht hervor, daß die weitere Bereitstellung von Wohnstätten eine wesentliche Aufgabe der Gemeinde Ganderkesee ist. Daher steht der Bebauungsplan Nr. 124 im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

3.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee aus dem Jahre 1978 in seiner zur Zeit wirksamen Fassung enthält für den größten Teil des vorgesehenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 124 die Darstellung einer "Gemischten Baufläche". Das allgemeine Maß der baulichen Nutzung ist mit 0,4 angegeben.

Zu einem geringen Teil erstreckt sich jedoch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 auch auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt sind.

Die geringfügige Überschreitung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ist jedoch erforderlich, um zu einer sinnvollen und wirtschaftlichen Abrundung des Baugebietes zu gelangen. Der Umfang der Überschreitung steht mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB noch im Einklang.

Das gleiche gilt für die Festsetzung der Baugebiete als "Dorfgebiet" (MD) bzw. als "Allgemeines Wohngebiet" (WA), und für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,25 sowie der Anzahl der Vollgeschosse mit I (als Höchstgrenze).

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 ist bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt worden. Es handelt sich zum Teil um Außenbereichsflächen, zum Teil um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 grenzt im Südosten, jenseits des Schulweges, der Bebauungsplan Nr. 88 an, der in seinem Geltungsbereich im wesentlichen Wohngebiete festsetzt.

Im Südwesten, jenseits der Schierbroker Straße, grenzt der Bebauungsplan Nr. 95 A an, der in seinem Geltungsbereich Gewerbe- und Mischgebiete festsetzt. Entlang der Schierbroker Straße ist darin ein eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt.

3.4. Sonstige Planungen

Planungen anderer Art, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 - Heide I zu berücksichtigen wären, zum Beispiel Entwicklungsplanungen oder Fachplanungen, liegen nicht vor.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1. Nutzung

Die Nutzungsverhältnisse im Planungsgebiet sind uneinheitlich. Im südlichen Bereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Hof- und Gebäudeflächen sowie umliegenden hofnahen Weideflächen. Dieser landwirtschaftliche Betrieb hält im wesentlichen Milchvieh. Entlang der Schierbroker Straße befinden sich einige Wohnhäuser, von denen eines als Poststelle mitgenutzt wird. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche dieser Wohnhäuser werden weitgehend als Nutzgärten bewirtschaftet. Zum Teil befinden sich hier auch Anlagen zur Kleintierhaltung (z.B. Hühnerhaltung und Bienenzucht). Die nördlichen Teilbereiche des Planungsgebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil von ihnen als Ackerland, ein anderer Teil als Pferdeweide. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft liegen nicht vor, da die Viehhaltung des zuvor erwähnten Nebenerwerbsbetriebes sich in einem sehr kleinen Rahmen bewegt.

4.2. Ortsbild

Das Ortsbild innerhalb des Planungsbereiches hat ländlichen Charakter und ist insbesondere durch den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb und die an Kleinsiedlerstellen erinnernden Wohnhäuser geprägt. Ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude ist nicht zu erkennen. Da offenbar sämtliche Wohngebäude, wie auch die landwirtschaftlichen Gebäude, bereits vor längerer Zeit errichtet wurden, sind sie inzwischen sehr gut in die umgebende Landschaft eingebunden, die Eingrünung nach allen Seiten hin ist als gut zu bezeichnen.

4.3. Natur und Landschaft

Die den einzelnen Wohnhäusern zugeordneten Freiflächen werden recht intensiv genutzt. Zum Teil sind es Ziergärten mit hohen Anteilen an Rasenflächen, zum Teil sind es auch Nutzgärten, in denen vorwiegend Gemüse angebaut wird. Ein nennenswerter Bestand an Obstbäumen ist nicht vorhanden.

Die Weideflächen des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes, wie auch die im Norden des Planungsbereiches liegende Pferdeweide, können als Grünland von durchschnittlicher Nutzungsintensität bezeichnet werden. Die sonstigen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen sind Ackerflächen.

Der Baumbestand ist zum Teil standortgerecht zusammengesetzt und enthält einige erhaltenswerte Laubbäume, zu einem anderen Teil besteht er aus nicht standortgerechten Nadelgehölzen.

Auch die Einbindung der bereits bebauten Grundstücke in die umgebende Landschaft erfolgt im wesentlichen durch nicht standortgerechte Nadelgehölze. Entlang der Straße Am Remel befindet sich eine Feldhecke, die für die hier vorzufindende Landschaft besonders typisch ist und die unbedingt als erhaltenswert einzustufen ist.

4.4. Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch die Landesstraße Nr. 867 (Schierbroker Straße), durch die Straße Am Remel und durch den Schulweg gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung für den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Buslinie Nr. 14 der "delbus", deren Haltestelle sich an der Schierbroker Straße befindet, und durch die Anbindung an das Bahnbusliniennetz gegeben. Der Bahnbus befährt die Schierbroker Straße und den Schulweg.

4.5. Infrastruktur

Vorhandene Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind die Poststelle an der Schierbroker Straße und ein in rund 600 m Entfernung gelegenes Lebensmittelgeschäft. Grundschule und Kinderspielkreis sind in einer Entfernung von etwa 600 m am Schulweg zu erreichen. Eine Verwaltungsstelle der Gemeinde Ganderkesee befindet sich rund 1,6 km entfernt in Horst.

4.6. Ver- und Entsorgung

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

Das Planungsgebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen, die zusätzlich entstehenden Wohneinheiten können hier problemlos mit angeschlossen werden.

Auch der Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Ganderkesee ist vorhanden, Kanäle liegen in der Schierbroker Straße, im Schulweg und in der Straße Am Remel. Die häuslichen Abwässer auch der neu entstehenden Wohneinheiten können über diese Kanalisation der Kläranlage in Delmenhorst zugeführt werden, die noch über ausreichend freie Kapazität verfügt.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes verläuft eine Erdgasleitung der Energieversorgung Weser - Ems (EWE), deren Trasse bei der vorliegenden Planung zu beachten ist.

5. Inhalte und Auswirkungen der Planung

5.1. Regelung der Bebauung

Hauptziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 - Heide I ist es, die in dem betreffenden Bereich vorhandene Bebauung weiter zu verdichten, zu ergänzen und abzurunden. Zu diesem Zweck sollen in den rückwärtigen Bereichen der bereits bebauten Grundstücke zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden.

Außerdem sollen durch die Anlage einer zusätzlichen Erschließungsstraße weitere Baugrundstücke geschaffen werden.

Ebenso wichtig wie die Erweiterung der vorhandenen Bebauung ist jedoch auch die Sicherung der Existenz des vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes. Zu diesem Zweck werden die Hof- und Gebäudeflächen sowie die hofnahen Weideflächen des Betriebes als "Dorfgebiet" (MD) mit einem relativ geringen Anteil an überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die umliegenden Baugebiete werden ebenfalls als "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt, damit wird dem hier bereits vorhandenen Charakter der baulichen Nutzung Rechnung getragen.

Das Dorfgebiet insgesamt wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, um einer Verschlechterung der zur Zeit bestehenden Emissions-/Immissionssituation entgegenzuwirken und einen ausreichenden Abstand zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und "sonstigem Wohnen" zu gewährleisten. Demnach werden in einem Teil des "Dorfgebietes" (MD) die landwirtschaftlichen Betriebe ausgeschlossen, im anderen Teil wird das "sonstige Wohnen" ausgeschlossen. Dazu dienen die "Textlichen Festsetzungen" Nr. 3 u. 4.

Das neue Baugebiet beiderseits der Planstraße schließlich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Die Gemeinde Ganderkesee trägt mit diesen Festsetzungen der Tatsache Rechnung, daß die städtebauliche Situation in diesem Bereich schon seit jeher geprägt ist durch das Nebeneinander von kleinteilig strukturierter Landwirtschaft und naturnahem Wohnen. Diese Nutzungsmischung hat sich bewährt, sie ist für diesen Bereich typisch und soll nach dem Willen der Gemeinde Ganderkesee auch zukünftig erhalten bleiben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,25. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt I. Dadurch soll sichergestellt werden daß, die neu entstehenden Gebäude sich möglichst gut in den vorhandenen Gebäudebestand einfügen. Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung der offenen Bauweise und die Beschränkung auf die hier typische Einzel- und Doppelhausbebauung.

Der vom Baugesetzbuch geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden wird gewährleistet durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen in einer Weise, die es ermöglicht, auch auf kleinen Grundstücken Wohngebäude zu errichten. Auch die Erschließungsflächen selbst sind so sparsam bemessen, daß der Flächenverbrauch und der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet minimiert werden.

5.2. Natur und Landschaft

Die Neubebauung bislang gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzter Grundstücke stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes dar. Die Eingriffsregelung ist bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden.

Im wesentlichen besteht der Eingriff in der Versiegelung bislang offener Bodenflächen und in der dadurch beeinträchtigten Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Außerdem besteht der Eingriff auch in einer Veränderung des örtlichen Landschaftsbildes und in der Zerstörung der Lebensstätten von Tieren und Pflanzen, die auf die Lebensräume "Garten", "Grünland" oder "Ackerland" angewiesen sind.

Die Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und der anderen öffentlichen und privaten Belange (u.a. Notwendigkeit der Baulandbereitstellung, Lagegunst des Planungsgebietes, usw.) durch die Gemeinde Ganderkesee hat ergeben, daß der Eingriff nicht zu vermeiden ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher Vorsorge zu treffen, daß dieser Eingriff möglichst minimiert wird, bzw. daß seine Folgen möglichst ausgeglichen oder ersetzt werden.

Um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten wird im vorliegenden Bebauungsplan - soweit möglich - die Anlage von Stellplätzen und Garagen detailliert geregelt und zwar so, daß diese Einrichtungen möglichst nahe an der jeweiligen grundstückerschließenden Verkehrsfläche liegen. Auf diese Weise können lange befestigte Zufahrten auf den Grundstücken selbst vermieden werden.

Ebenfalls dem Ziel der Sicherung der Grundwasserneubildung dient die vorgesehene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken. Auch das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden.

Die Sicherung des vorhandenen Bestandes an standortgerechten Laubgehölzen dient ebenfalls dem Zweck, den Eingriff zu minimieren. Auch die an der Straße Am Remel vorhandene Feldhecke wird in ihrem Bestand durch entsprechende Festsetzung gesichert.

Eine befriedigende Einbindung der neuen Bebauung in die umgebende Landschaft und ein Ausgleich für den Eingriff, den der Bebauungsplan Nr. 124 darstellt, soll erreicht werden durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen an der Nordseite des Planungsgebietes zur freien Landschaft hin. Hier soll eine Feldhecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entstehen. Feldhecken prägen die Landschaft in der Umgebung des Bebauungsplangebietes. Insofern ist dieses Element geeignet um die landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung zu fördern und um neue Lebensstätten für Tiere und Pflanzen zu schaffen.

5.3. Ortsbild und Baugestaltung

Für die an der neuen Erschließungsstraße vorgesehenen Häuser wird die Orientierung zur Straße hin vorgegeben durch Festsetzung einer vorgeschriebenen Firstrichtung. Wichtig ist auch die Anordnung einer Bauzone für ein Haus südlich der geplanten Wendeanlage als Blickpunkt am Ende der Straße.

Die Straße selbst weist eine geschwungene Linienführung auf, um das Ortsbild aufzulockern und um nicht zu schnellem Fahren zu verleiten. Der vorgesehene Wendeplatz ist so groß dimensioniert, daß er nicht nur als Verkehrsanlage zu nutzen ist, sondern daß

hier auch genügend Raum für die Anlage eines Treffpunktes für die Bewohner der umliegenden Häuser ist. Es ist vorgesehen, die Gestaltung der neuen Planstraße in einer Weise vorzunehmen, die die Grenzen zwischen öffentlichen und privaten Flächen möglichst wenig betont.

Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß Niedersächsischer Bauordnung) werden im vorliegenden Bebauungsplan nur in geringem Umfang getroffen, da die im Planungsgebiet bereits vorhandene Bebauung kaum einen einheitlichen Baustil zeigt. Als Orientierung für Gestaltungsvorschriften kann daher nur die im Bereich des Landkreises Oldenburg typische rote Dacheindeckung und die Ausführung der Gebäude mit geneigten Dächern (Satteldächer, Krüppelwalmdächer) angesehen werden. Daher werden diese beiden Gestaltungselemente für die Hauptgebäude jeweils als bindend vorgeschrieben. Diese Festsetzungen sollen nur einen Rahmen für die Baugestaltung schaffen. Die Ausfüllung dieses Rahmens muß dem einzelnen Bauherrn oder Architekten überlassen bleiben.

5.4. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Verkehrserschließung des Planungsgebietes ist bereits vorhanden, die innere Erschließung soll durch eine Stichstraße mit Wendeanlage erfolgen. Durch diese Straße werden die meisten Grundstücke für den Fahrverkehr erschlossen. Die rückwärtigen Bereiche der an der Schierbroker Straße liegenden Grundstücke sollen - soweit möglich - von der neuen Planstraße bzw. vom vorgesehenen Geh- und Radweg aus erschlossen werden. Dies betrifft die Flurstücke Nr. 435/19 und 119/19. Die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke Nr. 119/17 und 119/20 sollen dagegen über die vorhandenen Grundstückszufahrten von der L 867 aus erschlossen werden. Dazu wird im Regelfalle die Eintragung von Baulasten erforderlich werden. Außerdem ist die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis durch das Straßenbauamt notwendig.

Die Erschließung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer wird darüberhinaus gewährleistet durch einen Geh- und Radweg vom Schulweg über den geplanten Wendeplatz bis zur Bushaltestelle an der Schierbroker Straße. Diese Wegeverbindung verbessert die Erreichbarkeit der Bushaltestelle für die Bewohner des Planungsgebietes und für Fahrgäste aus dem Bereich Roggenkamp / Hohe- lucht ganz erheblich.

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. dieser Begründung wird verwiesen. Das auf den Hausgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist jeweils auch dort zu versickern, ein Anschluß an die zentrale Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls möglichst im Planungsgebiet selbst versickert werden, dazu bietet sich die Möglichkeit der Mulden- oder Rigolenversickerung im Straßenraum oder die Anlage eines Trockenbeckens im Bereich des Spielplatzes an.

Zur planerischen Absicherung der im Nordteil des Planungsgebietes vorhandenen Erdgasleitung wird im Verlaufe der Leitungstrasse ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (EWE) festgesetzt.

5.5. Spielplatz

Um den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan Nr. 124 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt. Diese Fläche hat eine Größe von rd. 900 qm und liegt relativ zentral im Planungsgebiet. Berücksichtigt man die Wohngebietsflächen und die Dorfgebietsflächen, auf denen das Wohnen allgemein zulässig ist, so ergibt sich eine zulässige Geschoßfläche von insgesamt rd. 8.800 qm. Der zugeordnete Spielplatz muß nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz eine Fläche von 2 % (= 176 qm) davon besitzen, mindestens aber 300 qm groß sein. Der geplante Spielplatz erfüllt diese Bedingungen, außerdem ist er gefahrlos zu erreichen und erspart den Kindern das Überqueren der vielbefahrenen Schierbroker Straße oder des Schulweges.

6. Folgemaßnahmen und Kosten

6.1. Grunderwerb

Zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 124 ist es erforderlich, eine 165 m lange Erschließungsstraße mit Wendeanlage von der Straße Am Remel in Richtung Süden in das Planungsgebiet hineinzubauen. Dazu sind 1.140 qm für das Straßengrundstück zu erwerben.

Hinzu kommt eine Geh- und Radwegverbindung zwischen dieser Erschließungsstraße und der Schierbroker Straße, für die 450 qm zu erwerben sind sowie eine Geh- und Radwegverbindung zwischen neuer Erschließungsstraße und Schulweg, für die 460 qm zu erwerben sind.

Für den Kinderspielplatz sind 900 qm zu erwerben.

Insgesamt sind für die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 124 durch die Gemeinde Ganderkesee 2.950 qm zu erwerben, von denen rd. 2.050 qm für beitragsfähige Erschließungsanlagen vorgesehen sind.

Dafür sind bei einem Quadratmeterpreis von 30,-- DM folgende Kosten zu veranschlagen:

für beitragsfähige Erschließungsanlagen:	61.500,-- DM
von der Gemeinde zu tragender Anteil (10%):	6.150,-- DM
für sonstige Anlagen (Spielplatz):	27.000,-- DM

Kosten für Grunderwerb:	33.150,-- DM

6.2. Straßen- und Wegebau

Für den Bau der Erschließungsstraße und der Wendeanlage sind bei einer Ausbaubreite von 4,50 m folgende Kosten zu veranschlagen:

für die Fahrbahn und den Wendeplatz:	71.500,-- DM
für die Entwässerungsanlagen:	9.000,-- DM
für die Straßenbeleuchtung:	6.000,-- DM

Zwischensumme	86.500,-- DM
von der Gemeinde zu tragender Anteil (10%)	8.650,-- DM

Für den Bau der Geh- und Radwegverbindungen sind bei einer Ausbaubreite von 2,5 m in folgende Kosten zu veranschlagen:

für die gesamten Baukosten:	9.000,-- DM
für die Beleuchtung:	12.000,-- DM

Zwischensumme	21.000,-- DM
von der Gemeinde zu tragender Anteil (10%)	2.100,-- DM

6.3. Sonstiges

Für die Anlage des Kinderspielplatzes (keine beitragsfähige Erschließungsanlage) sind folgende Kosten zu veranschlagen:

von der Gemeinde zu tragen (100%):	60.000,-- DM
------------------------------------	--------------

6.4. Gesamtkosten

Die Gesamtkosten, die für die Gemeinde Ganderkesee im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 124 - Heide I entstehen, belaufen sich auf einen Betrag von

103.900,-- DM (incl. MwSt.).

6.5. Kanalisation

Für den Ausbau der Schmutzwasserkanalisation zum Anschluß an die vorhandenen Kanäle im Schulweg bzw. Am Remel sind folgende Kosten zu veranschlagen:

für die gesamten Baukosten: 20.000,-- DM
(der von der Gemeinde zu tragende Anteil richtet sich nach der geltenden Beitragssatzung, die zu veranschlagenden Kosten sind derzeit noch nicht zu beziffern.)

7. 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).

8. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 124 - Heide I öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 25.03.1990 bis zum 25.06.1990

Ganderkesee, den 25.03.1992



[Signature]
Der Gemeindedirektor

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 124 - Heide I erneut öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 07.01.1991 bis zum 07.02.1991.

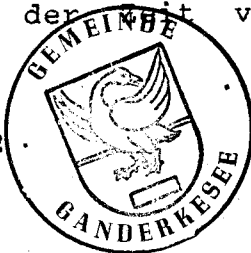
Ganderkesee, den 25.03.1992



[Signature]
Der Gemeindedirektor

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 124 - Heide I erneut öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 16.08.1991 bis zum 16.09.1991.

Ganderkesee, den 25.03.1992



[Signature]
Der Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 124 - Heide I in der Sitzung am 05.03.1992 beschlossen.

Ganderkesee, den 25.03.1992



[Signature]
Der Gemeindedirektor

[Signature]
Der Bürgermeister

Hat vorgelegen
Wilderhausen, den 15.06.82
Landkreis Oldenburg

im Auftrage
Eilert
Eilert

