

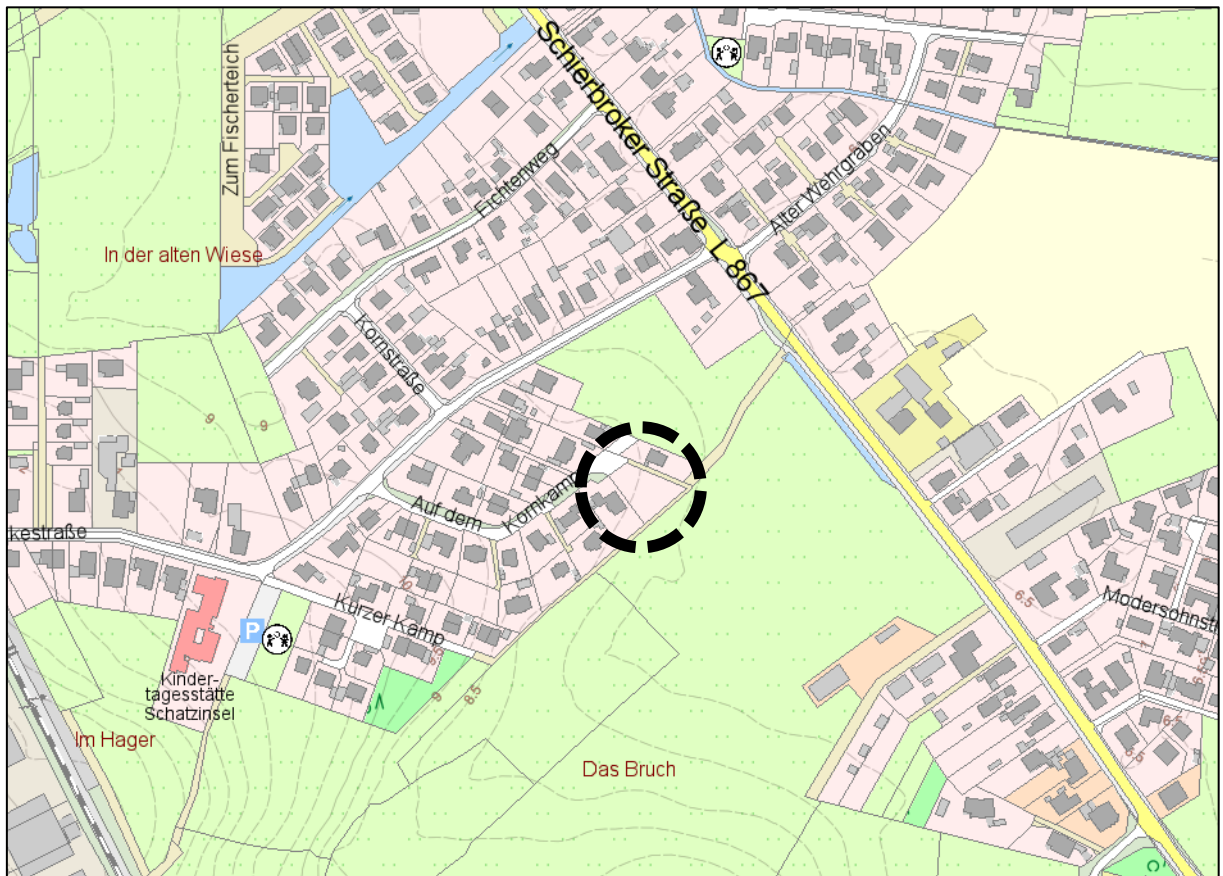
Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 32

„Hoykenkamp“

1. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

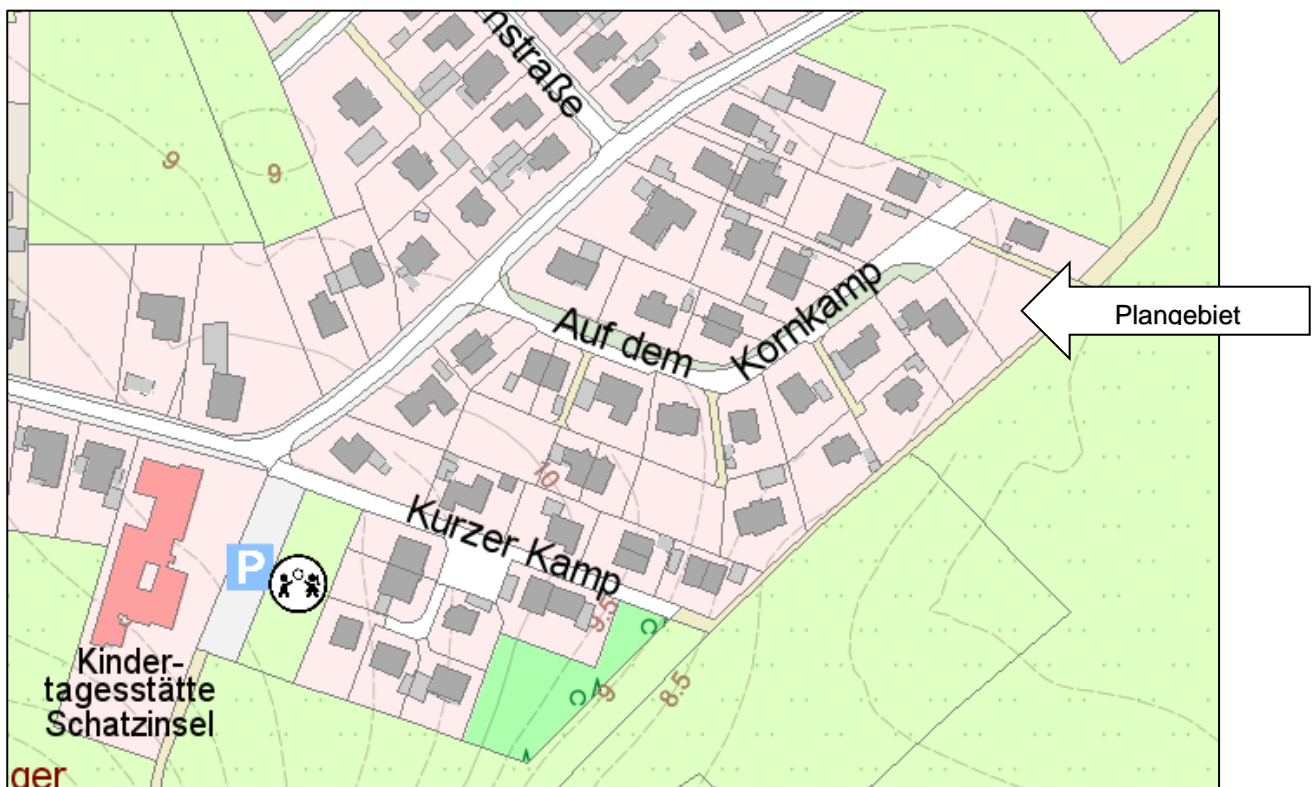
A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren	2
	A.3 Örtliche Situation	4
	A.4 Planungsvorgaben.....	4
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
	B.1 Bauliche Nutzung.....	7
	B.2 Verkehr.....	8
	B.3 Immissionsschutz.....	9
	B.4 Natur und Landschaft.....	9
	B.5 Infrastruktur.....	10
	B.6 Altlasten	10
C	DATEN	11
	C.1 Städtebauliche Werte	11
	C.2 Verfahrensvermerke	11

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Ortschaft Hoykenkamp wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes auch eine Grünfläche zur Nutzung als Spielplatz festgesetzt. Dieser Spielplatz wurde allerdings nie hergestellt. Es zeigt sich außerdem, dass die Grundstücksteilung anders als ursprünglich vorgesehen, vorgenommen wurde, so dass auf dem nun überplanten Flurstück auch teilweise die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet gelten.

Das unbebaute Grundstück soll nun insgesamt als Baugrundstück entwickelt werden, da kein Bedarf an der hier vorgesehenen Spielfläche besteht. In ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet ist ein Spielplatz bei dem Kindergarten „Schatzinsel“ (Fockestraße/Kurzer Kamp) angrenzend an das Baugebiet „Auf dem Kornkamp“ in fußläufiger Entfernung vorhanden. Damit ist eine ausreichende Spielplatzversorgung für die umliegenden Wohngebiete sichergestellt.



A.2 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 dient der Innenentwicklung von Ganderkesee in einem bebauten, innerörtlichen Bereich an der Gemeindestraße „Auf dem Kornkamp“ als Nachverdichtung

innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Änderungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32	Festgesetzte Grundfläche WA 1070 m ² x GRZ 0,25 = 268 m ² Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Ergebnis	Bedingung erfüllt, da Größe der Grundfläche lediglich 268 m ² beträgt also < 20.000 m ²

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32	im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Ergebnis	Bedingung erfüllt

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Ergebnis	Bedingung erfüllt

Da die Bedingungen des §13a BauGB erfüllt werden, kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Hoykenkamp südlich der Gemeindestraße „Auf dem Kornkamp“ und umfasst das Flurstück 238/29 sowie einen Teil des Flurstückes 238/83. Bei Ersterem handelt es sich um ein Grundstück, welches als Spielplatz und Teil eines Wohngebietes überplant wurde. Spielgeräte sind jedoch nicht vorhanden. Das Grundstück stellt sich als unbebaute Wiese dar. Auf dem anderen Flurstücksteil liegt zur Zeit eine provisorische Wendeanlage.

Die Umgebung besteht aus einem Wohngebiet mit einer Bebauung aus den 80/90er Jahren mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, die von Ziergärten umgeben sind. Südöstlich des Plangebietes verläuft als Abgrenzung zur freien Landschaft eine Wallhecke.

Nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft ein Weg.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) dar.

Durch die Planung wird die Art der Nutzung im Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

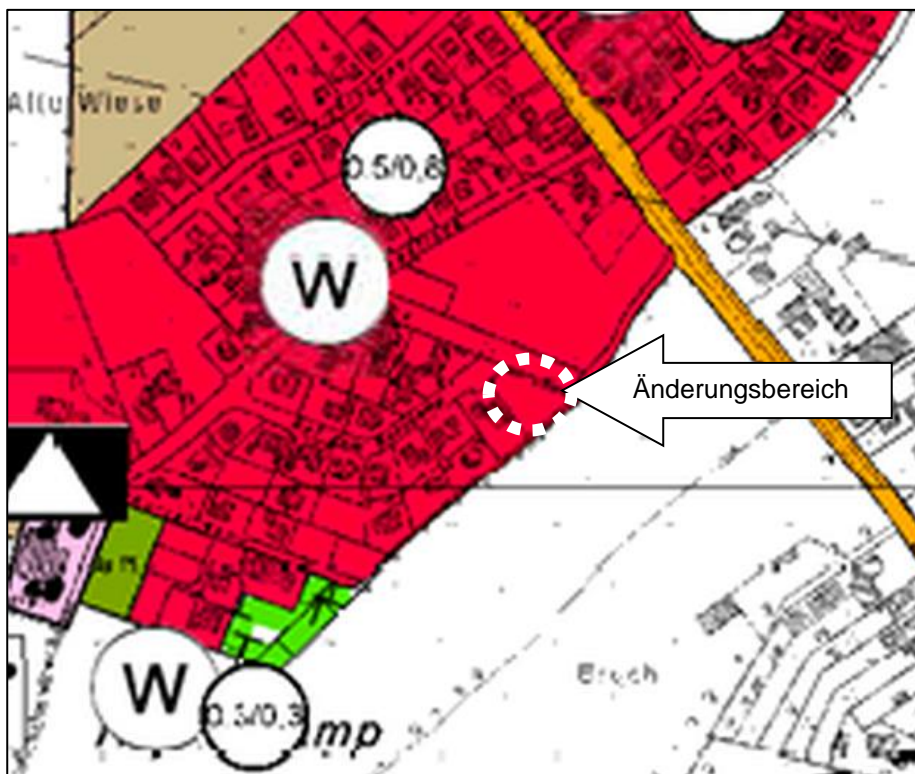


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand: Neuaufstellung) (ohne Maßstab)

A.4.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 32 – Hoykenkamp, Auf dem Kornkamp - ist seit dem 04.05.1979 rechtsverbindlich (BauNVO 1977).

Im Änderungsbereich sind eine Grünfläche / Kinderspielplatz sowie teilweise ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet und die unmittelbar angrenzenden Gebiete gelten folgende Festsetzungen:

- max. ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4
- offene Bauweise

Etwas weiter nordöstlich wurden für einen anderen Teil des Allgemeinen Wohngebietes folgende Festsetzungen getroffen:

- max. zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
- offene Bauweise

Garagen und Nebenanlagen sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

Die folgenden Abbildungen zeigen zunächst einen Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 32 in seiner Ursprungsfassung und darunter eine Überlagerung der Festsetzung mit dem aktuellen Liegenschaftskataster. Daraus ist ersichtlich, dass der festgesetzte Spielplatz nur einen Teil des nun überplanten Flurstückes 238/29 umfasst und eine Restfläche des Wohngebietes auch noch auf dem Flurstück liegt. Offensichtlich ist die Grundstücksteilung später anders vorgenommen worden, als im Bebauungsplan ursprünglich vorgeschlagen. Dies gilt auch für das Flurstück der Gemeindestraße „Auf dem Kornkamp“, das hier aufgeweitet wurde.

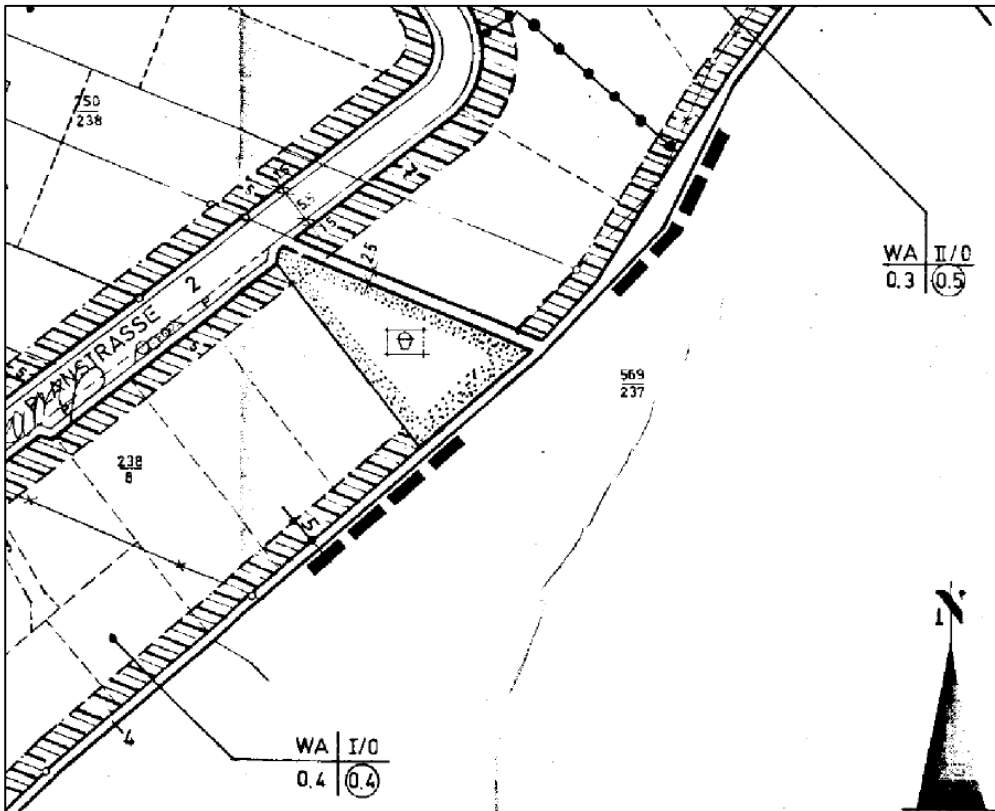


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 32, Stand: 1979 (ohne Maßstab)



Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 32, Stand: 1979 , Überlagerung mit ALK (ohne Maßstab)

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sollen die Flächen eines nicht mehr benötigten Spielplatzes, die im Bebauungsplan Nr. 32 bislang als Grünfläche festgesetzt sind, einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Als Art der Nutzung wird im Änderungsbereich entsprechend der vorhandenen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit kann im Änderungsbereich zukünftig eine Allgemeine Wohnnutzung gem. § 4 BauNVO erfolgen.

B.1.2 Bauweise / Maß der baulichen Nutzung

Wie in der Umgebung des Änderungsbereiches soll nur eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern möglich sein. Um den Charakter des Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass im Einzelhaus nur zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohnung errichtet werden darf. Damit wird sichergestellt, dass in einem optisch als Einzel- oder Doppelhaus in Erscheinung tretenden Gebäude nur zwei Wohnungen untergebracht werden können.

Zwar gilt in der Umgebung aufgrund der bestehenden Festsetzungen eine hohe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, dieses Maß ist aber bei vielen Grundstücken bei weitem nicht ausgenutzt worden. Die Neubebauung im Änderungsbereich soll sich an die vorhandene lockere Bebauung anpassen. Aufgrund der Größe und des Zuschnittes des Grundstückes ist eine Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus sinnvoll, so wie dies in der Nachbarschaft der Fall ist. Dazu wird aber nur eine geringere GRZ benötigt, die daher mit 0,25 festgesetzt wird. Bei einer Größe des Baugrundstückes von ca. 1000 qm ist damit eine ausreichende und der Nachbarschaft angemessene Bebaubarkeit gegeben.

In Ergänzung wird wie bisher eine höchstens eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Dieses Maß bzw. diese Bauweise entsprechen der Bebauung in der Umgebung.

B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen orientieren sich an der benachbarten Bebauung und berücksichtigt die gegebene verkehrliche Situation mit der Straßenaufweitung und provisorischen Wendeanlage. Zum Straßenflurstück wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt.

Im hinteren, südöstlichen Bereich wird die Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze (=Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) festgesetzt. Dieser Abstand wird gewählt, um die im Südosten verlaufenden Wallhecke möglichst wenig durch heranrückende Bebauung zu beeinträchtigen. Die bisher geltende Festsetzung ließe im Bereich des WA eine Bebauung bis auf 5 m zu.

Damit ergibt sich eine mögliche Bautiefe von ca. 25 m, die ausreichend Platz für Haupt- und Nebenlagen im Rahmen einer Ein- bis Zweifamilienhausbebauung bietet.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind keine Garagen und Nebenanlagen zulässig. An der Straße sollen die nicht überbaubaren Flächen nicht durch Einbauten eingeengt werden, sondern es soll der Charakter eines Vorgartens erreicht werden. Auf dem hinteren Grundstücksteil, sind diese Anlagen zum Schutz der Wallhecke ausgeschlossen.

B.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Auf dem Kornkamp“ erschlossen. Nordöstlich des Plangebietes verläuft ein Weg, der zu einem Pfad am Siedlungsrand nach Norden führt.

Zwar wird ein Teil des Flurstückes der Gemeindestraße überplant, aber die Änderungsplanung betrifft die festgesetzten Verkehrsflächen nicht, denn auf diesem Teil des Flurstückes gilt die Festsetzung als Grünfläche bzw. nicht überbaubaren Fläche WA.

In der Örtlichkeit ist in der Aufweitung des Flurstückes eine unbefestigte, provisorische Wendeanlage vorhanden, da die Straße bisher nicht, wie im Bebauungsplan vorgesehen, zur Fockestraße weitergeführt werden konnte. Dieser Teil des Bebauungsplanes wurde bisher nicht realisiert und hier schließt sich noch eine unbebaute Wiese an. Solange diese Durchfahrt nicht hergestellt werden kann, muss die provisorische Wendeanlage auf Höhe des Änderungsbereiches genutzt werden.

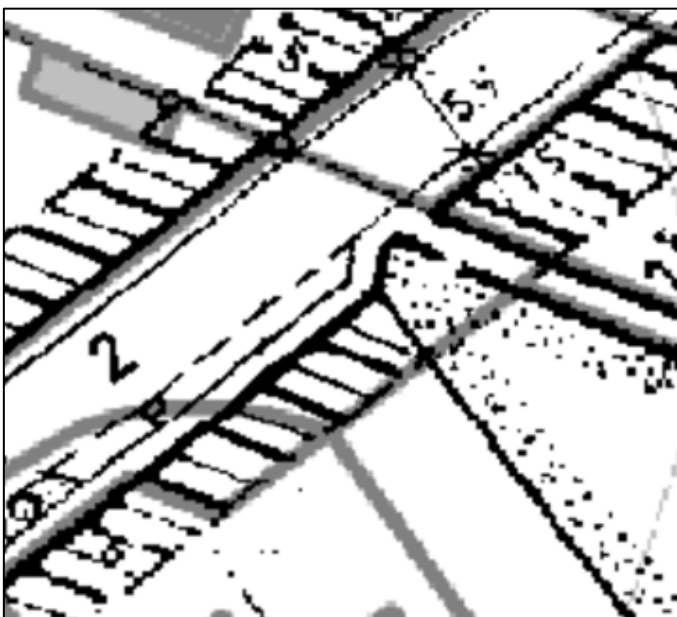


Abb.: Überlagerung B-Plan ALK



Abb.: Überlagerung Luftbild ALK

Die Haltestelle „Hoykenkamp“ der Regionalbahn RS 3 (Bad Zwischenahn – Bremen) liegt mit etwa 400m in günstiger Entfernung zum Plangebiet. Dort sind auch ein park+ride- und bike+ride-Angebote vorhanden. Von der Haltestelle „Hoykenkamp Alter Wehrgraben“ an der Schierbroker Straße verkehren regelmäßig mehrere Buslinien (eine Bürgerbuslinie mit einem Kleinbus (Linie 221 und 223) und Linien, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind).

B.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Bahnstrecke Oldenburg-Bremen, so dass im Plangebiet insbesondere nachts mit Lärmimmissionen aus dem Bahnverkehr zu rechnen ist. Das Plangebiet liegt allerdings mitten in einem bereits festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, so dass auch für den Änderungsbereich davon ausgegangen werden kann, dass Wohnnutzung hier auch bei der gegebenen Schallbelastung möglich ist.

B.4 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt im Siedlungsbereich und ist unbebaut; es handelt sich um eine Wiese, die regelmäßig gemäht wird.

Folgende Baurechte liegen im Gebiet vor und folgende Änderungen werden vorgenommen.

	ALT	NEU
WA zulässige Versiegelung	360 qm x GRZ 0,4 = 144 qm + x Überschreitung gem. § 19 BauNVO	1070 x GRZ 0,25 = 267,5 qm + 50% 133,75 qm = 401,25 qm
Grünfläche Spielplatz	710 qm	--

Sowohl bei der Umsetzung der bisherigen Planung wie auch bei der Änderungsplanung ist damit zu rechnen, dass das vorhandene Grünland entfernt wird, um darauf Spielgeräte bzw. bauliche Anlagen herzustellen. Gegenüber dem bisherigen Recht ist nun allerdings mit einer stärkeren Bodenversiegelung zu rechnen, d.h. mit größeren Eingriffen in das Schutzgut Boden. Dieser Eingriff wird allerdings so gering wie möglich gehalten, da die GRZ nur mit 0,25 festgesetzt wird.

Südöstlich außerhalb des Änderungsbereiches verläuft eine Wallhecke (geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG). Daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Wallhecke wird durch die Planung nicht unmittelbar berührt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird im Änderungsbereich die Baugrenze in 10 m Abstand zur südöstlichen Grenze festgesetzt und es sind auf der nicht überbaubaren Fläche keine Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird jedoch im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung.

Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass die relativ kleine Fläche von Wohnbebauung mit modernen Ziergärten umgeben ist. Besonders wertvolle naturräumliche Strukturen, die auf das Vorkommen von geschützten Arten hinweisen könnten und daher aus Gründen des Artenschutzes besonders zu betrachten wären, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

Die im Südosten vorhandene Wallhecke wird von der Änderungsplanung nicht berührt.

B.5 Infrastruktur

leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes ist eine vollständige Erschließung an leitungsgebundener Infrastruktur vorhanden, an die auch Neubauvorhaben angeschlossen werden können. Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikationseinrichtungen sowie die Entsorgung des Schmutzwassers und des Regenwassers erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Gemeindestraße „Auf dem Kornkamp“. Alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen können im Rahmen der Bebauung in das Plangebiet hinein verlängert werden.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

B.6 Altlasten

Dem Gemeinde Ganderkesee sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine Altlasten bekannt.

C DATEN

C.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet	1070
Σ	1070

C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 öffentlich in der Zeit vom 24.06.2019 bis zum 24.07.2019 ausgelegen.

Ganderkesee, den 11.11.2019

gez. Alice Gerken

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat des Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 in der Sitzung am 26.09.2019 beschlossen.

Ganderkesee, den 11.11.2019

gez. Alice Gerken

.....

Bürgermeisterin