

# GEMEINDE GANDERKESEE

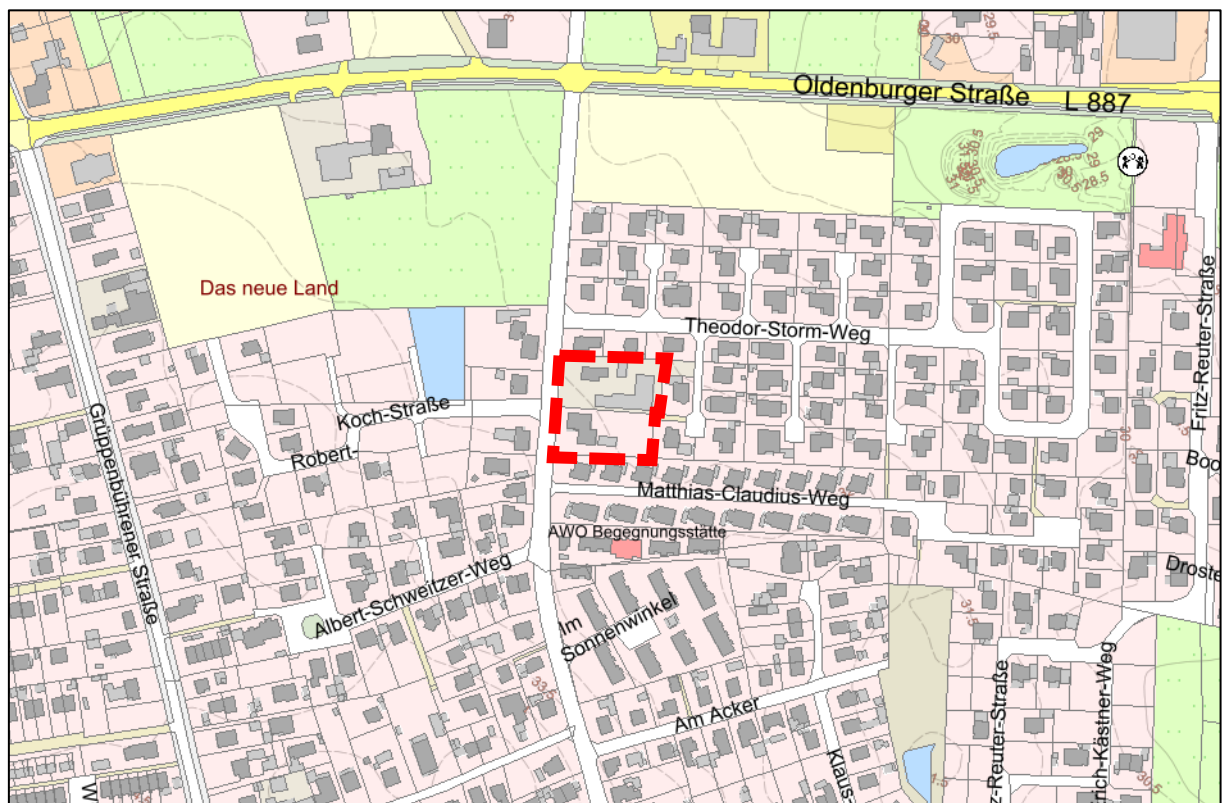
Bebauungsplan Nr. 101

„Für ein Gebiet zwischen Bundesstraße 75, Matthias-Claudius-Weg und Brüniger Weg“

## 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

## ABSCHRIFT

plan  
kontor städtebau

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



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>2</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>A.2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>2</b>
<b>A.3</b>	<b>Örtliche Situation .....</b>	<b>3</b>
<b>A.4</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>3</b>
A.4.1	Raumordnung .....	3
A.4.2	Flächennutzungsplan.....	4
A.4.3	Bebauungsplan.....	4
A.4.4	Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB.....	6
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>B.1</b>	<b>Bauliche Nutzung.....</b>	<b>7</b>
B.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
B.1.2	Maß der baulichen Nutzung; Bauweise .....	7
B.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
<b>B.2</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
<b>B.3</b>	<b>Verkehr.....</b>	<b>9</b>
<b>B.4</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>9</b>
B.4.1	Vorhandene Situation .....	9
B.4.2	Planerische Auswirkungen .....	11
<b>B.5</b>	<b>Natur und Landschaft.....</b>	<b>12</b>
B.5.1	Bestand.....	12
B.5.2	Planerische Auswirkungen .....	12
B.5.3	Artenschutz .....	14
<b>B.6</b>	<b>Infrastruktur.....</b>	<b>16</b>
<b>B.7</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>16</b>
<b>B.8</b>	<b>Berücksichtigung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung .....</b>	<b>17</b>
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>18</b>
<b>D</b>	<b>DATEN .....</b>	<b>19</b>
<b>D.1</b>	<b>Städtebauliche Werte .....</b>	<b>19</b>
<b>D.2</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>19</b>

## A ALLGEMEINER TEIL

### A.1 Anlass und Ziel der Planung

Durch die vorliegende Änderungsplanung soll die Möglichkeit einer angepassten Nachverdichtung für Wohnbebauung innerhalb der Ortslage am Brüninger Weg geschaffen werden.

Der seit 1980 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 101 lässt auf den relativ tiefen Grundstücken am Brüninger Weg keine neue Bebauung in zweiter Reihe zu. Durch eine Änderung der überbaubaren Fläche kann im Sinne einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung, die Möglichkeit für weitere Wohnbebauung geschaffen werden. Dabei soll es sich entsprechend der Umgebung um Ein- oder Zweifamilienhäuser handeln.

### A.2 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 dient der Innenentwicklung von Ganderkesee in einem bebauten, innerörtlichen Bereich am Brüninger Weg als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

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

#### §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Voraussetzung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m <sup>2</sup> , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 101, 2. Änderung	Festgesetzte Grundfläche WA 4.336 m <sup>2</sup> x GRZ 0,25 = 1.084 m <sup>2</sup>  Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Voraussetzung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche 1.084 m <sup>2</sup> also < 20.000 m <sup>2</sup>

#### §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Voraussetzung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 101, 2. Änderung	im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Voraussetzung erfüllt	ja

**§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB**

zu erfüllende Voraussetzung	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 Bebauungsplan Nr. 101, 2. Änderung	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.
Voraussetzung erfüllt	ja

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

**A.3 Örtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage von Ganderkesee, östlich des Brüninger Weges zwischen Theodor-Storm-Weg und Matthias-Claudius-Weg.

Im Plangebiet befinden sich zur Zeit auf zwei Grundstücken eingeschossige Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern wahrscheinlich aus den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts. Daneben sind auf dem nördlichen Grundstück noch größere Nebengebäude eines ehemaligen Tischlereibetriebes vorhanden. Die unbebauten Flächen sind teilweise als Zufahrten befestigt und sonst als Hausgärten angelegt.

Die Umgebung des Plangebietes ist bestimmt von Einfamilienhausbebauung unterschiedlichen Alters aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts. Auffällig ist die relativ dichte Bebauung mit Flachdachbungalows am Matthias-Claudius-Weg. Dagegen ist im Altbestand am Brüninger Weg die Bebauung durch relativ große Gärten sehr locker.

**A.4 Planungsvorgaben****A.4.1 Raumordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbestimmenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

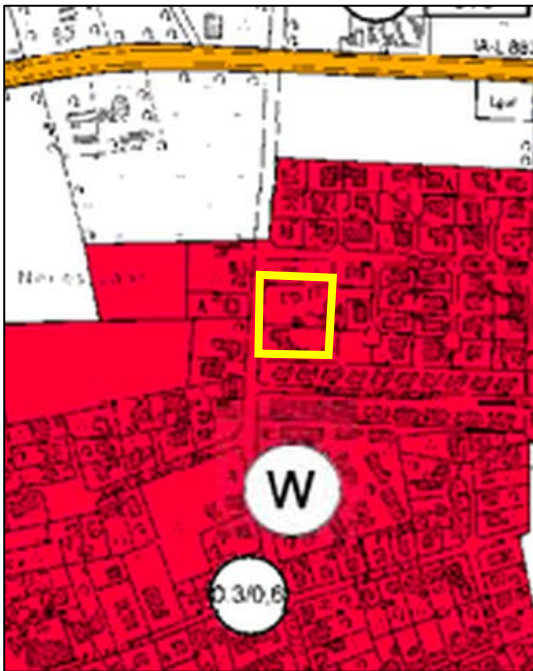
Für den Landkreis Oldenburg wurde 2011 die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes RROP beschlossen. Da zurzeit noch kein gültiges RROP vorliegt, ist lediglich das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) des Landes Niedersachsen in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 zu beachten.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 hat das Plangebiet keine Aufgabenzuweisung erhalten.

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

#### A.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist der Änderungsbereich Teil einer Wohnbaufläche, die die nördliche Ortslage überdeckt.



**Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Plangebiet (gelb), ohne Maßstab**

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Änderungsbereich weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zur Wohnnutzung entsprechen also den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Damit kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in seinen Darstellungen entwickelt werden.

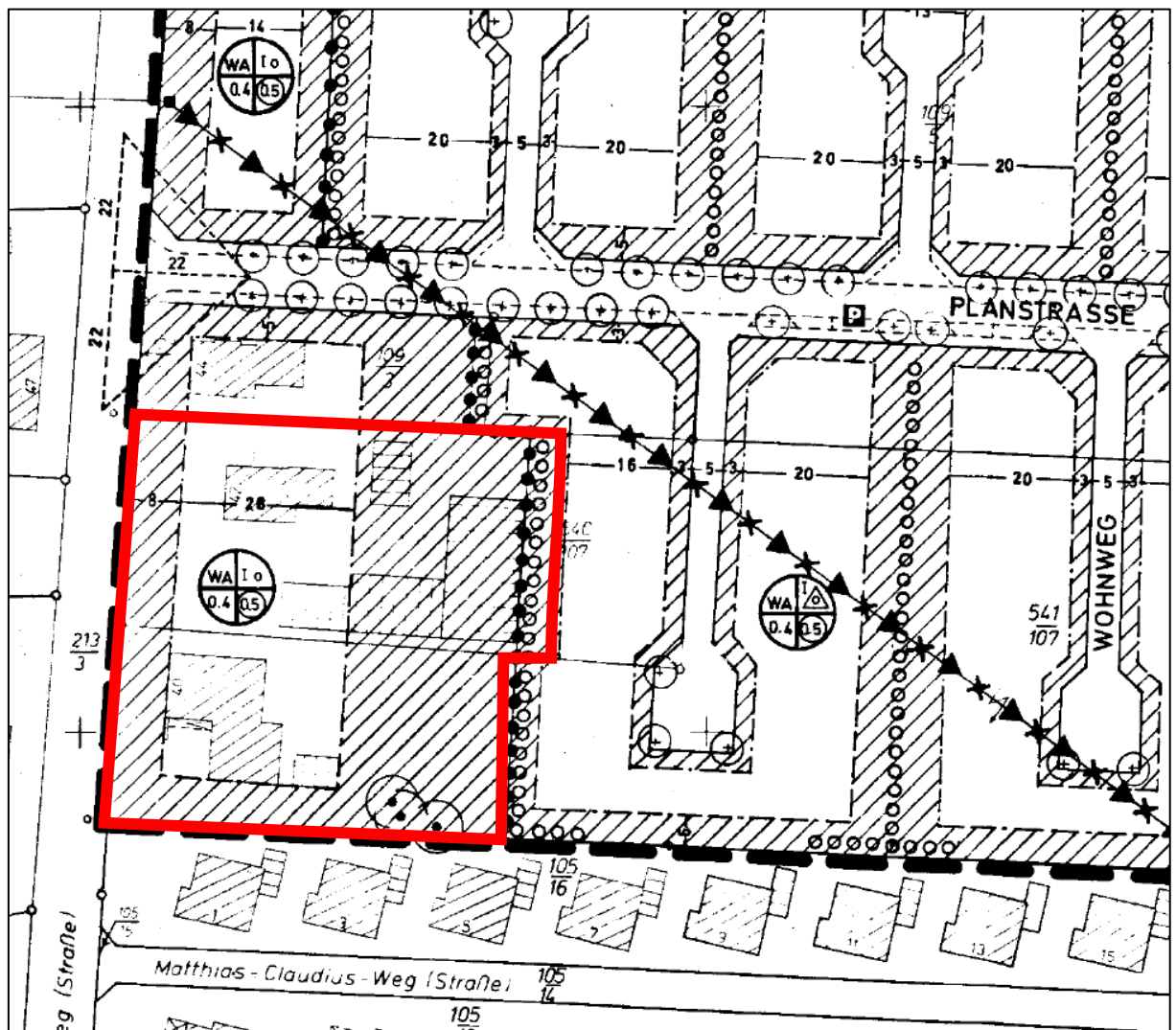
#### A.4.3 Bebauungsplan

Im Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 101 seit 1980 rechtskräftig (BauNVO 1977). Der vorliegende Änderungsbereich betrifft die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Im Folgenden werden die derzeit geltenden Festsetzungen aufgelistet:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), wobei Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind
- höchstens eingeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
- offene Bauweise

- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig
- Mindestgrundstücksgröße 500 m<sup>2</sup>
- Baum- und Strauchanpflanzungen: nur heimische, standortgerechte Gehölze
- Dachneigung 30-50 Grad
- Einfriedung: Hecken aus standortgerechten Gehölzen



**Abb. 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 101 mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab**

Die überbaubaren Flächen umfassen den damaligen Bestand an Hauptgebäuden im westlichen Bereich des Grundstückes mit einem Abstand von 8 m zur Grenze des Brüniger Weges.

#### A.4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB

Aufgrund der zukünftigen klimatischen Entwicklungen, die sich voraussichtlich durch eine Temperaturerhöhung sowie zunehmende Extremwetterereignisse wie Starkregen- und Winde auszeichnen werden, sind die Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels und die Vorbeugung negativer Auswirkungen wichtiger Bestandteil der gemeindlichen Planung.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird nach § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde erfordert in dem Plangebiet eine weitere Bebauung. Durch die Planung wird eine Nachverdichtung innerhalb der Ortslage ermöglicht. Dadurch kann eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für Neubauland und Erschließung vermieden werden.

Die Sicherung eines kühlen Kleinklimas in Grün- und Freiräumen, in dem günstige lufthygienische und klimatische Verhältnisse vorliegen, schützt die Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Wärme). In diesem Zusammenhang werden im Plangebiet die vorhandenen größeren Laubbäume als zu erhalten festgesetzt und es werden weitere Gehölzpflanzungen vorgesehen.



## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird in dem Geltungsbereich weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung Wohnnutzung im Gebiet erfolgen. Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben Wohnnutzung Möglichkeiten für gebietstypische, nicht störende Nutzungen. Von diesem Nutzungskatalog werden allerdings die sonst als Ausnahmen zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss war im Wesentlichen bisher schon Bestandteil der Festsetzungen. Ergänzt wird jetzt der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Weiter bleibt der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke bestehen. Die Umgebung des Plangebietes hat sich mit deutlichem Schwerpunkt auf die Wohnnutzung entwickelt. Der Brüninger Weg hat allerdings auch eine verbindende Funktion als Sammelstraße, an der dem Gebiet dienende Einrichtungen geeignete Nutzungen sein können.

Neben dem durch die Wohnnutzung zu erwartenden Fahrzeugaufkommen sind weitere verkehrsintensive Nutzungen durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand und teilweise in zweiter Reihe nicht sinnvoll. Das Plangebiet soll auch nicht einer flächenextensiven Nutzung, wie der eines Gartenbaubetriebes zur Verfügung gestellt werden, sondern es soll eine bauliche Nutzung erfolgen.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise**

Im Geltungsbereich soll die für die Ortslage in Ganderkesee typische Struktur eines kleinteiligen Ein- bis Zweifamilienhausgebietes erhalten werden. Um dieses Ziel zu erreichen wird ein Katalog von Festsetzungen zusammengestellt, der dies in seiner Gesamtschau sicherstellt.

Um die in der Umgebung vorzufindende bauliche Struktur weiterzuentwickeln, bleibt es bei der Festsetzung einer Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> für die Baugrundstücke von Einzel- und Doppelhäusern (dabei je 250 m<sup>2</sup> je Hälfte), die mit Grenzabstand zu errichten sind. Im jetzigen Flurstück 107/20 sind dann vier neu geteilte Grundstücke für Einzelhäuser möglich. Auf dem Flurstück 107/12 ist eine Teilung in 2 - 3 Grundstücke für Einzelhäuser rechnerisch denkbar.

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude prägt die Nachbarschaft wesentlich, so dass diesbezüglich regelnd eingegriffen wird, in dem nur zwei Wohnungen je Einzelhaus und höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte zugelassen werden. Dies wird weiter abgesichert, in dem je vollständige 250 m<sup>2</sup> Baugrundstück nur eine Wohnung zulässig ist.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine max. eingeschossige Bebauung und eine Traufhöhe von max. 4,50 m festgesetzt. Dies entspricht der typischen Höhenentwicklung für Häuser mit 1-2 Wohnungen in Ganderkesee. Die Firsthöhe wird auf maximal 9,50 m beschränkt, so dass keine vollkommen überdimensionierte Bebauung entstehen kann. Das Gelände weist einen Höhenunterschied von weniger als 50 cm, auch zum Brüninger Weg auf, so dass dessen Fahrbahnoberkante in der Mitte der Fahrbahn im Bereich der Grundstückszufahrt als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen herangezogen

wird. Auch die festgesetzte Längenentwicklung je Gebäude von max. 20 m (max. 10 m für Doppelhaushälften) sichert ab, dass keine überdimensionierten Gebäude entstehen, in die sich nicht der Bauweise in die Umgebung entsprechen würden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 hat sich in Neubaugebieten in Ganderkesee bewährt. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO muss bei der verhältnismäßig geringen GRZ gewährt werden, um Zufahrten, Garagen oder Nebenanlagen zu ermöglichen.

### B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Anlässlich der beabsichtigten Nachverdichtung wird die überbaubare Fläche mit der Änderungsplanung neu festgesetzt. Statt des bisher geltenden Baufensters im westlichen Bereich werden nun zwei Baufenster mit einer Tiefe von jeweils 21 m festgesetzt. Damit wird eine geordnete Bebauung in zwei Zeilen gewährleistet, so dass jeweils durchgängige Gartenbereich entstehen.

In den Randbereichen des Plangebietes sind Laubbäume vorzufinden, deren Kronentraufe bei der Festsetzung der Baugrenzen entsprechend berücksichtigt werden.

Der Straßenraum soll nicht von Garagen oder Nebenanlagen geprägt werden, sondern die typischen Vorgartenzonen, hier auch mit Gehölzen, sollen zum Ortsbild beitragen. Daher werden auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ausgeschlossen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Unterschiede zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 und der vorliegenden 2. Änderung deutlich.

	<b>Bebauungsplan Nr. 101</b>	<b>2. Änderung</b>
Art der Nutzung	WA	WA
max. Geschossigkeit	I	I
GRZ / GFZ	0,4	0,25
+ § 19(4) BauNVO	unbegrenzt	+50%
max. Mindestgrundstücksgröße MGG	500 qm je Wohngebäude	je Einzelhaus mindestens 500 m <sup>2</sup> je Doppelhaushälfte mindestens 250 m <sup>2</sup>
Bauweise	--	ED
Gebäudelänge	--	max. 10/20 m
max. Anzahl WE	--	2 bzw. 1 je WE mind. 250 m <sup>2</sup> Grundstück
max. TH	--	4,50 m
max. GH/FH	--	9,50 m
Baumerhalt	Baumerhalt am Gebietsrand	Baumerhalt am Gebietsrand
Dachneigung in Grad	30-50	30-50
Einfriedung	Hecken mit ausschließlich standortgerechten Gehölzen	Hecken mit ausschließlich standortgerechten Gehölzen

## **B.2 Grünordnerische Festsetzungen**

---

In dem Geltungsbereich befinden sich bereits Bebauung und dazugehörige Gärten. In den Randbereichen sind teilweise Laubbäume vorhanden, die als zu erhalten festgesetzt werden. Sie werden außerdem durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen, in deren Kronentraufbereich auch sonst keine Versiegelungen vorgenommen werden dürfen, geschützt. Bei Abgang dieser als zu erhalten festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück erforderlich.

Von der Gehölzgruppe am Brüninger Weg werden die das Ortsbild prägenden Gehölze (Magnolie und Roteiche) als zu erhalten festgesetzt. An der Südgrenze war früher eine Gruppe Eichen vorhanden, die zu erhalten war. Davon ist noch eine Eiche verblieben, die weiterhin planerisch gesichert wird. Um weiter zur Durchgrünung des Gebietes beizutragen sollen nun zwei Laubbäume am Brüninger Weg gepflanzt werden.

An der Nordostgrenze des Plangebietes war bisher eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im System des Bebauungsplanes dienten diese Baum-/Strauchpflanzungen zur Durchgrünung der einzelnen Wohnhöfe. Die Grundstücksteilung wurde hier aber anders vorgenommen, so dass die Pflanzfläche quasi im Baugebiet liegt und nicht an der Grundstücksgrenze. Um nun eine Pflanzung an der Grenze zu erhalten, soll der Bestand erhalten und ergänzt werden, so dass eine 4 m breite Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird.

## **B.3 Verkehr**

---

Das Plangebiet ist bisher über die Gemeindestraße Brüninger Weg erschlossen. Der Brüninger Weg führt im Norden zur Oldenburger Straße (L887) und im Süden in das Ortszentrum von Ganderkesee.

Für die nun geplanten sog. Hinterlieger muss die Erschließung durch private Überwegungen hergestellt werden. Für das Flurstück 107/12 kann eine Zufahrt über den Theodor-Storm-Weg genutzt werden, die bereits vorhanden ist, die aber bisher nicht oder kaum genutzt wird (Flurstück 107/23).

Für die vorliegende Planung sind für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes oder seiner Umgebung keine Änderungen erforderlich.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Bereich der Haltestellen "Brüninger Weg" (Linie 240) und "Richtweg" (Linien 220, 246 und 255). Außerdem liegt auch der Bahnhof Ganderkesee im erweiterten fußläufigen Einzugsbereich (Radius 1000 m). Mit der Linie 220 gibt es ein Fahrtenangebot zum Bahnhof Ganderkesee bzw. nach Bookholzberg. Am Bahnhof Ganderkesee gibt es mit der RB58 ein Fahrtenangebot in Richtung Wildeshausen bzw. Delmenhorst / Bremen. Das Fahrtenangebot der anderen Buslinien ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

## **B.4 Immissionsschutz**

---

### **B.4.1 Vorhandene Situation**

Aufgrund des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 244 ist der Gemeinde bekannt, dass dieser Teil der Ortslage durch die Nähe zu übergeordneten Straßen durch Lärmimmissionen belastet ist.

Im September 2021 wurde ein schalltechnisches Gutachten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 erstellt (Lux Planung: Schalltechnische Stellungnahme, Bebauungsplanes Nr. 101, 2. Änderung, Gemeinde Ganderkesee, 2021).

Die Aussagen aus dem schalltechnischen Gutachten werden im Folgenden zusammenfassend übernommen. Die Lärmbelastung geht insbesondere von der Bundesautobahn A 28 und der Oldenburger Straße (L 887) aus.

Für die Immissionsprognose wurden aus dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 244 die Verkehrszahlen der Verkehrsmengenprognose 2030 übernommen und auf den Prognosehorizont 2040 hochgerechnet.

Im Gutachten wurde errechnet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WA gegenüber Verkehrslärm ((55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) bei freier Schallausbreitung tags im Erdgeschoss nur im westlichen Teil um bis zu 4 dB(A) überschritten werden. Nachts wird der Orientierungswert im gesamten Gebiet überschritten (bis 51 dB(A)). Für einen Immissionsort im 1. Obergeschoss (5,20 m Höhe) sind tags Überschreitungen um bis zu 4 dB(A) zu verzeichnen. Nachts liegen die Werte bei 49- 51 dB(A). Die Rasterlärmkarte dazu ist in der folgenden Abbildung zu sehen.



**Abb. 3: Rasterlärmkarte der Beurteilungspegel nachts, Höhe 5,2 m (1. OG)**

### B.4.2 Planerische Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung am nördlichen Ortsrand von Ganderkesee durch den Lärm beeinträchtigt wird.

Andererseits hat aber die Gemeinde auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in der Gemeinde in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Ein Verzicht auf Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt nicht, da die Fläche sonst städtebaulich gut für diese Nutzung geeignet ist und auch schon so genutzt wird. Ein Kompromiss zur sinnvollen Siedlungsentwicklung besteht bezogen auf Verkehrslärm für das Gebiet darin, den zukünftigen Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unverträglichen oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommen wird.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Straßenverkehrslärm noch zu vertreten sind, kann die Gemeinde auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung). Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Vorschriften mit Normcharakter (BlmSch-Verordnungen) und die darin enthaltenen Regelungen zweifelsohne auch für die planende Gemeinde ein höheres Gewicht besitzen als eine DIN-Vorschrift. Dies gilt speziell für die 16. BlmSchV, die höhere Immissionspegel als die DIN 18005 für zulässig erklärt. Während die DIN 18005 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung liefert, ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung klar definiert. Die Verordnung ist demnach beim Bau von neuen Straßen anzuwenden. Die Werte können bei der Bauleitplanung nur einen Beitrag zur Abwägung liefern.

Orientierungswerte DIN 18005				Immissionsgrenzwerte 16. BlmSchV			
Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete		Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts	59 dB(A) tags	49 dB(A) nachts	64 dB(A) tags	54 dB(A) nachts

Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, da in Mischgebieten eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist. Diese Werte werden im Plangebiet deutlich unterschritten.

Für die belasteten Bereiche ist zu prüfen, inwieweit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern. Aufgrund der Lage des Plangebietes können aktive Maßnahmen nicht greifen.

Die Gemeinde Ganderkesee nutzt daher die Möglichkeit zum Schallschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Werte zur Nachtzeit vertretbar ist. Passive Schallschutzmaßnahmen werden gem. DIN 4109

(Schallschutz im Hochbau) so eingesetzt, dass die Außenbauteile von Gebäuden den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs entsprechen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich der Beurteilungspegel aus den relativ höheren Nachtwerten. Übertragen auf die Lärmpegelbereich der DIN 4109 ist im Plangebiet der Lärmpegelbereich III anzuwenden. Es ist jeweils darauf zu achten, dass eine Belüftung insbesondere der schützenswerten Schlafräume mit effektivem Schallschutz möglich ist (z.B. durch eine Lüftungsanlage).

Die potentiellen Freiräume (Terrassen, Balkone) sind ohne weitere Maßnahmen nutzbar, da tags nur geringe Überschreitungen der Orientierungswerte zu verzeichnen sind. Bei Realisierung der Bebauung wird sich die Situation tendenziell durch Eigenabschirmungen der Gebäude verbessern.

## **B.5 Natur und Landschaft**

---

### **B.5.1 Bestand**

Es handelt sich um ein innerörtliches Plangebiet ohne Bezug zur freien Landschaft. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

In dem Plangebiet befinden sich neben den Gebäuden und befestigten Hofflächen neuzeitliche Ziergärten mit hohem Anteil an immergrünen Pflanzen (z.B. Rhododendren, Taxus) und teilweise Ligusterhecken. Flächig ist artenarmen Zierrasen vorhanden. Es sind wenige Obstgehölze vorhanden. Am Brüniger Weg steht eine ortsbildprägende Gehölzgruppe aus Ginko, Magnolie und Roteiche. An der Südgrenze befindet sich eine sehr große Eiche.

Das Plangebiet umfasst insgesamt 4.336 m<sup>2</sup>. Ein großer Teil Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut bzw. versiegelt (mind. 2000 qm versiegelte Fläche). In dem Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Dem Plangebiet kommt keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee von 1993 sind für das Plangebiet in den Karten 1-6 keine relevanten Informationen enthalten. In Karte 7 „Landschaftsentwicklung“ gehört die Fläche zum Entwicklungsbereich „S9 Ganderkesee“ mit folgenden Entwicklungsaufgaben:

En - Entsiegelung vordringlich

FD - Fassaden und Dachbegrünung vordringlich

B - Gehölzentwicklung im Siedlungsbereich vordringlich (Landschaftstypische Arten)

Durch die Absenkung der GRZ wird, im Vergleich zum bisher geltenden Recht, eine geringere Flächenversiegelung auf den Grundstücken stattfinden. Zur Gehölzentwicklung erfolgen die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen sowie zur Eingrünung der Grundstücke. Aufgrund der so getroffenen Festsetzungen wird auf eine Pflicht zur Fassaden- und Dachbegrünung in dem relativ kleinen Baugebiet, in dem auch keine großen Baukörper zu erwarten sind, verzichtet.

### **B.5.2 Planerische Auswirkungen**

Um eine für das Plangebiet angemessene Nachverdichtung zu erreichen, werden durch die vorliegende Änderungsplanung die überbaubare Fläche durch ein weiteres Baufenster vergrößert. Durch die Änderungsplanung wird allerdings die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,25 abgesenkt.

Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl beträgt bei dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 101 aufgrund der Gültigkeit der alten Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 100 %, da die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, wie z.B. Garagen, nicht auf die GRZ anzurechnen sind. Das heißt, dass bisher eine Versiegelung auf dem gesamten Grundstück – ausgenommen der Anpflanzfläche – zulässig ist. Mit der vorliegenden Änderungsplanung ist die neue BauNVO anzuwenden, nach der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nur eine Überschreitung bis zu 50 % zulässig ist. Die sich daraus ergebenden zulässigen Versiegelungen werden in der folgenden Tabelle vergleichend dargestellt.

Gesamtfläche	B-Plan Nr. 101		2. Änderung B-Plan Nr. 101	
	GRZ	Versiegelung zulässig GRZ 2	GRZ	Versiegelung zulässig GRZ 2
4.336 m <sup>2</sup>	0,4	1	0,25	0,375
	1.734 m <sup>2</sup>	4.336 m <sup>2</sup>	1.084 m <sup>2</sup>	1.626 m <sup>2</sup>

Mit der Änderungsplanung ist demnach nur noch etwa die Hälfte der bisher zulässigen Versiegelung zulässig. Dadurch sind geringere Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten.

Im Bebauungsplan waren bisher drei Eichen an der Südgrenze als zu erhalten festgesetzt. Es ist allerdings nur noch eine Eiche vorhanden, die weiterhin als zu erhalten gesichert wird. Die neuen Baugrenzen werden in entsprechendem Abstand zu dieser Eiche festgesetzt und damit auf eine Baumöglichkeit in diesem Bereich verzichtet. Auf einen vollständigen Ersatz der verlorengegangenen Eichen wird verzichtet, da aufgrund des bisher geltenden Planungsrechtes keine Ersatzpflanzungen bei Abgang von als zu erhalten festgesetzten Bäumen vorgesehen war. Es wird aber eine Anpflanzung von zwei Bäumen am Brüniger Weg festgesetzt, wodurch der Straßenraum eine weitere Begrünung erhält.

Am Brüniger Weg ist eine ortsbildprägende Gehölzgruppe vorhanden. Daraus werden die Magnolie und Roteiche als zu erhalten festgesetzt, auch wenn es sich dabei nicht um standortheimische Bäume handelt. Der ebenfalls hier vorhandene, nicht standortgerechte Ginkobaum ist in seiner Vitalität wegen der engen Pflanzung eingeschränkt und wird daher nicht als zu erhalten festgesetzt.

#### Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und negativen Auswirkungen auf das Plangebiet werden die in dem Gebiet vorhandenen Gehölze teilweise als zu erhalten festgesetzt. Die Baugrenzen halten einen Schutzabstand entsprechend der Kronentraufe zu den festgesetzten Gehölzen. Die GRZ wird reduziert und die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden durch die anzuwendende neuere BauNVO eingeschränkt.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind. Von einer zusätzlich möglichen Bebauung sind vor allem derzeit bereits bebaute Flächen nach Gebäudeabbruch oder Gartenflächen betroffen.

### Eingriffsregelung

Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung und es werden keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

### B.5.3 Artenschutz

Durch einen Bebauungsplan wird die Realisierung von Vorhaben innerhalb der getroffenen Festsetzungen und des sonstigen geltenden Rechtes ermöglicht. Können diese Vorhaben nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffe die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten pauschal nach den Verboten gem. § 44 BNatSchG ausgenommen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind.

Dazu sind die rechtlichen Vorgaben des „speziellen Artenschutzes“ zu prüfen; darunter ist die Behandlung bestimmter Pflanzen- und Tierarten zu verstehen, die dem europäischen Artenschutzrecht in Verbindung mit dem nationalen Naturschutzrecht unterliegen. Bezüglich dieser gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [FFH-RL] und der Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie [VS-RL] wird daher nachfolgend dargestellt, inwieweit sie von möglichen Vorhaben betroffen sind bzw. betroffen sein können. Im Falle einer tatsächlichen oder möglichen Betroffenheit ist zu prüfen, ob einer der folgenden Verbotstatbestände, der sich aus den EU-Richtlinien und § 44 BNatSchG ergibt, erfüllt werden könnte und wie dies ggf. vermieden wird:

#### Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

#### Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

#### Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, - wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG); - wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).



Die Grundstücke im Plangebiet selber und in den angrenzenden Bereichen sind geprägt durch offene Bebauung mit Gärten, z.T. mit Gehölzen und größeren Nebengebäuden und entsprechenden unbebauten Bereichen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Baufenster neu festgesetzt, die zulässige Versiegelung wird verringert, Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt, um die vorhandene Durchgrünung des Siedlungsgebietes weiter zu wahren. Darüber hinaus wurden einzelne Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Bei der Umsetzung der Planung ist mit der Entfernung von Gehölzen und Gebäuden zu rechnen.

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist zu ermitteln, welche Arten bzw. Artengruppen aufgrund der Biotopausstattung, bisheriger Hinweise und aufgrund ihrer Verbreitungsgebiete voraussichtlich im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Diese Auswahl der näher zu untersuchenden Arten und Artengruppen resultiert daher, dass es beim Vorkommen von ca. 400 europäischen Vogelarten und ca. 100 Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie nicht sachgerecht und zumutbar ist, für jede Art den Nachweis des Nichtvorkommens zu erbringen. Es ist vielmehr zu ermitteln, welche Arten im Planungsraum voraussichtlich zu erwarten sind. Bezüglich der artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Artengruppen lassen sich hinsichtlich der potentiellen Vorkommen artenschutzrechtlich planungsrelevanter Arten folgende Aussagen treffen:

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Pflanzen- oder Tierarten vor.

#### Pflanzen:

Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-RL kommen augenscheinlich im Gebiet nicht vor und sind aufgrund der artspezifischen Verbreitungsgebiete und Standortbedingungen vor Ort auch potenziell im Geltungsbereich des Plangebietes und der näheren Umgebung nicht zu erwarten.

#### Säugetiere:

Von den streng geschützten Säugetierarten des Anhangs IVa der FFH-RL ist hier das Vorkommen einiger Fledermausarten nicht auszuschließen, deren Quartiere sich z.B. in Baumhöhlen in den Gehölzstrukturen befinden können (auch hinter abstehender Rinde sowie Spalten oder Risse in Bäumen). Ebenso können Fledermausarten, die Gebäudequartiere nutzen.

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen in die vorhandene Vegetation oder alten Gebäudebestand wie oben beschrieben eingegriffen werden, sind Störungen von Fledermäusen in den Baum- oder Gebäudequartieren denkbar. Es ist davon auszugehen, dass bei Untergang von einzelnen Quartieren in unmittelbarer Umgebung ausreichend alternative Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, da es sich nur um ein sehr kleines Plangebiet handelt und ähnliche Strukturen in der Umgebung vorhanden sind, so dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Weitere Säugetierarten des Anhangs IVa der FFH-RL sind potenziell im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

#### Brutvögel:

Im Plangebiet und dessen nähere Umgebung ist aufgrund der Habitatstrukturen ein Vorkommen insbesondere von siedlungstoleranten Vogelarten der Hecken, Sträucher und Gebüsche nicht auszuschließen. Allerdings ist ein Vorkommen gefährdeter bzw. rotlistiger Vogelarten innerhalb des Plangebietes aufgrund von ungeeigneten Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Bei der Umsetzung des Planungsrechtes können potentielle Brutplätze der hier vorkommenden Vogelarten dauerhaft beansprucht werden. Zur Vermeidung insbesondere auch in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen

nach § 44 BNatSchG gilt gemäß § 39 BNatSchG das Verbot für die Gehölzrodung in der Zeit zwischen 1. März und 30. September.

Es ist davon auszugehen, dass bei Untergang von einzelnen Gehölzen in unmittelbarer Umgebung ausreichend alternative Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, so dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Einzelne Bäume und eine Hecke werden als zu erhalten und als anzupflanzen festgesetzt.

Amphibien, Reptilien, Fische, Altholzbewohnende Käfer, Tagfalter/Nachtfalter, Libellen:

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen im Plangebiet ist ein Vorkommen dieser artenschutzrechtlich relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder Verantwortungsarten unwahrscheinlich.

Fazit zum speziellen Artenschutz:

Unter Berücksichtigung von Beschränkungen bei Gebäude- und Gehölzentfernung (siehe Hinweise unter den textlichen Festsetzungen) im Gebiet sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz (hier Brutvögel und Fledermäuse) zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern. Wie bisher ist die Einhaltung des Artenschutzes im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

## **B.6 Infrastruktur**

---

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die bestehenden Leitungen in dem Gebiet genutzt werden. Die Löschwasserversorgung kann durch Unterflurhydranten über die bestehende Wasserversorgung erfolgen.

Niederschlagswasser

Das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher in den vorhandenen Regenwasserkanal im Brüniger Weg geleitet. Es ist allerdings mit einer geringeren Einleitmenge zu rechnen, da die zulässige Versiegelung reduziert wurde.

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.7 Altlasten**

---

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

## **B.8 Berücksichtigung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung**

---

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) berücksichtigt, in dem insbesondere Angebote für familiengerechtes Wohnen in Einfamilienhäusern geschaffen werden können. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht zu erwarten.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 beschließt die Gemeinde eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung.

Als wesentliches gestalterisches Element, das im Ortsbild eine weithin sichtbare Wirkung hat, soll das Dach im Sinne der traditionellen Formensprache gehalten werden. Es wird daher weiterhin festgesetzt, dass die Hauptdächer von Gebäuden mit geneigten Dächern (30-50 Grad) zu errichten sind.

Im Gegensatz zu symmetrisch geneigten Dächern können Pultdächer allerdings eine einseitig verhältnismäßig hohe Fassade erreichen, die an dieser Seite ein höheres Gebäude vermuten lassen. Diese Bauform würde sich auch nicht in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und wird daher ausgeschlossen.

Damit das Hauptdach seine Wirkung im Ortsbild entfalten kann, werden zulässigen Maße von Dachaufbauten beschränkt. Es soll nicht in einem Übermaß durch Vorbauten, Zwerchhäuser und Dachaufbauten überformt werden, so dass diese auf max. 50 % pro Dachseite begrenzt werden. Damit kann das bauliche Erscheinungsbild im Änderungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung gewahrt werden. Die Flachdachbebauung am Matthias-Claudius-Weg ist hier als untypischer Sonderfall zu betrachten.

Im Bebauungsplan ist bisher festgesetzt, dass als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig sind. Diese Bauvorschrift wird beibehalten, allerdings wird sie weiter präzisiert. Durchsichtige Zäune (z.B. Maschendraht) können zusammen mit einer Hecke angelegt werden, aber nur auf der Gartenseite der Ecken, so dass der Zaun nicht im Ortsbild in Erscheinung tritt. Die beabsichtigte Durchgrünung der Ortslage wird damit im Plan weiter beibehalten.



**Foto vom Brüninger Weg mit Dachlandschaft und Eingrünung (Foto: pks, August 2021)**

## D DATEN

---

### D.1 Städtebauliche Werte

---

Nutzungsart	m²
Allgemeines Wohngebiet	4.336
$\Sigma$	<b>4.336</b>

### D.2 Verfahrensvermerke

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 öffentlich in der Zeit vom 10.10.2022 bis zum 11.11.2022 ausgelegen.

Ganderkesee, den 11.12.2023

gez. Ralf Wessel

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 in der Sitzung am 05.10.2023 beschlossen.

Ganderkesee, den 11.12.2023

gez. Ralf Wessel

.....

Bürgermeister