

# ORIGINAL

## BEGRÜNDUNG

### ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 - GANDERKESEE

( VEREINFACHTES VERFAHREN )

#### 1. Anlaß der Bebauungsplanänderung

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 - Ganderkesee ist im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zwischen dem Kleinen Esch, der Memelstraße und dem Königsberger Weg eine größere nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Ziel der Gemeinde Ganderkesee ist es, im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden die bauliche Nutzung innerhalb der bestehenden Baugebiete maßvoll zu verdichten.

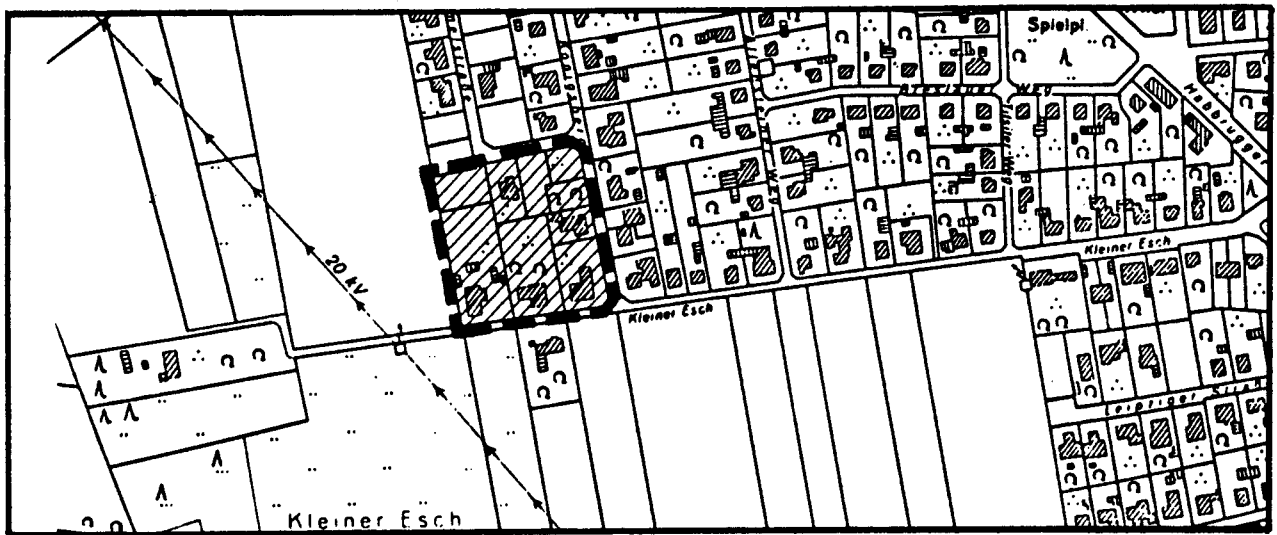
Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 verfolgt die Gemeinde Ganderkesee eben dieses Ziel, nämlich im Bereich der Änderung eine zweckmäßigere und flächensparendere Nutzung des dortigen Baulandes zu ermöglichen.

#### 2. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 - Ganderkesee befindet sich im Gemeindeteil Ganderkesee, nördlich der Straße Kleiner Esch, östlich des Königsberger Weges und südlich der Memelstraße.

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke mit den Nummern 215/44, 215/43, 215/36, 215/29, 217/19, 217/20, 217/18, 217/12, 215/11 und 217/11 der Flur 42.

Im nachfolgenden Übersichtsplan ist die Lage des Planungsgebietes zu erkennen:



Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist längs der umgebenden Straßen weitgehend bereits mit Einfamilienwohnhäusern bebaut, im rückwärtigen Bereich der an die Straßen angrenzenden Baugrundstücke sind jedoch noch Möglichkeiten zum Bau von zwei weiteren Wohngebäuden vorhanden. Die betreffenden Flächen werden derzeit etwa zur Hälfte intensiv als Gemüsegarten genutzt, zur anderen Hälfte sind sie grasbewachsen, mit einigen, meist älteren Obstbäumen bestanden und werden im wesentlichen als wohnungsbezogene Freiflächen der vorhandenen Häuser genutzt. Sonstige, in besonderem Maße schützenswerte Vegetationselemente finden sich nicht.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird daher keine erheblichen Auswirkungen auf den Zustand von Natur und Landschaft zur Folge haben.

### 3. Planungsvorgaben

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee sind die von der vorliegenden Bebauungsplanänderung betroffenen Flächen als Wohnbauflächen dargestellt, das allgemeine Maß der baulichen Nutzung ist als Geschößflächenzahl 0,3 (Untergrenze) bis 0,6 (Obergrenze) angegeben.

Die Festsetzungen des zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 sind daraus entwickelt und bedürfen auch aktuell keiner Änderung oder Ergänzung, die auf übergeordnete Planungen zurückgeht.

#### 4. Planungsziele

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Änderung einer festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche und die Ausweisung einer zusätzlichen Bauzone, um eine angemessene bauliche Verdichtung durch rückwärtige Bebauung zu ermöglichen. Außerdem soll für die neue Bauzone das Maß der baulichen Nutzung so verringert werden, daß lediglich zwei Wohngebäude errichtet werden können. Diese Maßnahme dient dazu, die zu erwartende Verdichtung auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, die zusätzliche Bodenversiegelung gering zu halten und den vorhandenen Vegetationsbestand möglichst weitgehend zu schützen. Die vorhandenen großkronigen Laubbäume sollen als zu erhalten festgesetzt werden. Ihr tatsächlicher Bestand geht über das bisher planerisch festgesetzte hinaus und wird nun insgesamt gesichert.

Lage und genauer Umfang der Änderungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Darüber hinaus sind keine Änderungen erforderlich. Die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Flächen für Nebenanlagen werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

#### 5. Zur Wahl des vereinfachten Verfahrens

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die hieraus folgenden Einschränkungen des Beteiligungsverfahrens sowohl für Bürger als auch für die Träger öffentlicher Belange sind zweckmäßig und angemessen, bedenkt man den geringen Umfang der Änderung und die zu erwartende Ersparnis an Zeit und Verwaltungsaufwand. Die Wahl des vereinfachten Verfahrens ist zulässig, weil die Grundzüge der Planung durch die vorgesehenen Änderungen nicht berührt werden. Diese Änderungen sind von ihrem Umfang und von ihrer Bedeutung her so geringfügig, daß die für den Bebauungsplan Nr. 16 bereits bestehende Konzeption der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleibt.

Das Baugesetzbuch sieht bei vereinfachter Änderung eines Bebauungsplanes lediglich die Beteiligung der Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke und der berührten Träger öffentlicher Belange vor.

## 6. 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. GVB1. S. 517)

## 7. Folgemaßnahmen, Kosten

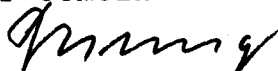
Zum Vollzug der vorliegenden Bebauungsplanänderung bedarf es keiner weiteren Maßnahmen der Gemeinde Ganderkesee, Kosten entstehen durch die Änderung ebenfalls voraussichtlich nicht.

## 8. Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 - Ganderkesee (vereinfachtes Verfahren) den gemäß § 13 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Personen und Trägern öffentlicher Belange vorgelegt.

Ganderkesee, den.....15. MAI 90.....

Der Gemeindedirektor



Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 - Ganderkesee in der Sitzung am ..... beschlossen.

Ganderkesee, den.....15. MAI 90.....

Der Gemeindedirektor

