

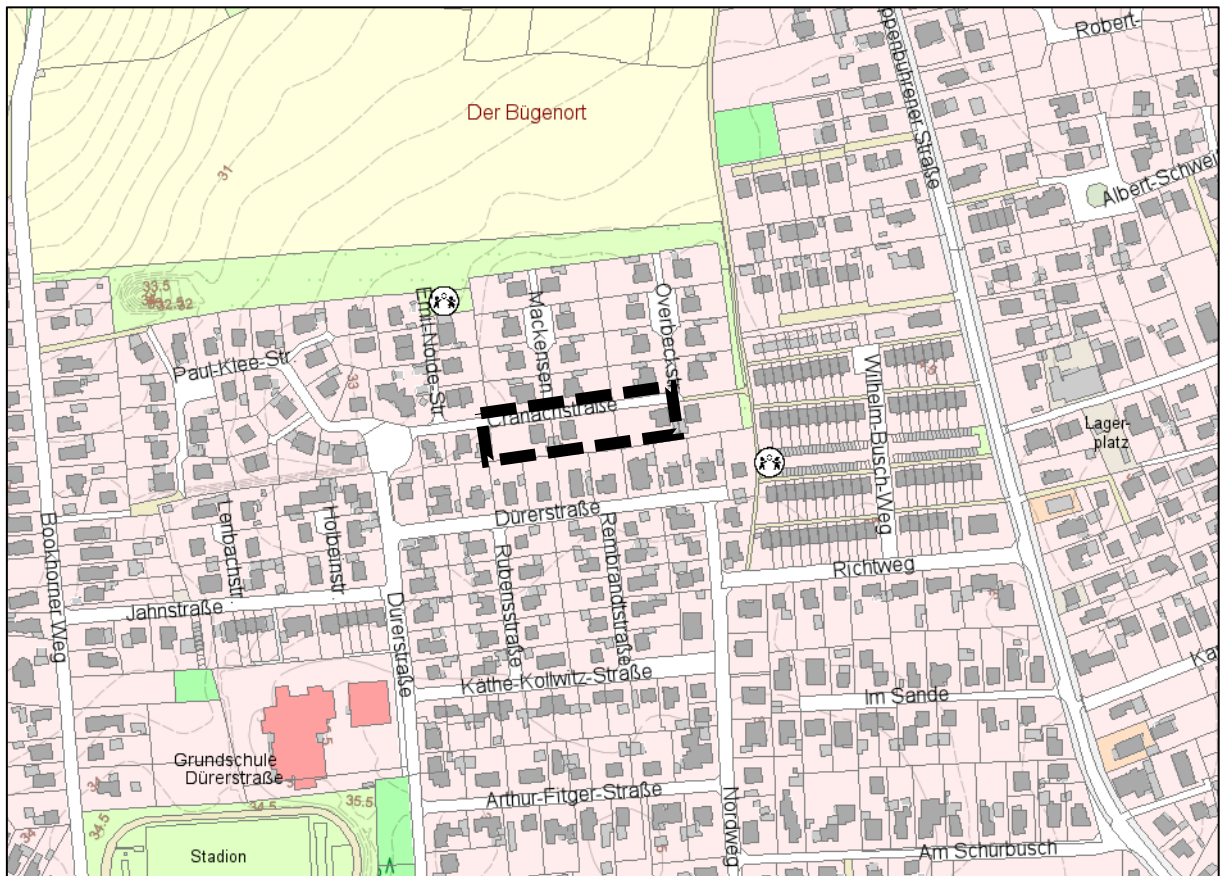
# Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 96

„Ganderkesee – Cranachstraße / Mackensenstraße / Overbeckstraße“

3. Änderung

## BEGRÜNDUNG



## Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	<b>ABSCHRIFT</b>
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

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

## A ALLGEMEINER TEIL

### A.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Norden der Ortslage von Ganderkesee befindet sich ein Wohngebiet mit einem relativ einheitlichen Erscheinungsbild von Einfamilienhäusern. An der Cranachstraße weisen die Häuser größere Abstände zueinander auf, da die Grundstücke mit ihrer Längsseite an der Straße liegen und weil die festgesetzten Baugrenzen dies bisher so vorsahen. Hier soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit geschaffen werden, die Bebauung im maßvollen Rahmen zu ergänzen. Der Bebauungsplan Nr. 96 sieht bisher für die Bebauung relativ eng begrenzte Baufenster vor, so dass mit der Änderung der Baugrenzen nun Baumöglichkeiten neben den vorhandenen Häusern geschaffen werden sollen. Der Gebietscharakter soll sich jedoch nicht erheblich ändern, daher werden nur wenige Festsetzungen angepasst bzw. ergänzt. Um allerdings eine Nachverdichtung umzusetzen, ist die Festsetzung einer etwas höheren GRZ und der Verzicht auf die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen erforderlich. Damit bleibt es zwar bei einem Ein- bis Zweifamilienhausgebiet, aber engere Bebauung ist zulässig.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes wird durch diese Änderungsplanung nicht berührt.

### A.2 Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 dient der Innenentwicklung von Ganderkesee in einem bebauten, innerörtlichen Bereich an der Cranachstraße 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 <sup>2</sup> , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96	Festgesetzte Grundfläche WA 4030 m <sup>2</sup> x GRZ 0,3 = 1209 m <sup>2</sup> Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Ergebnis	Bedingung erfüllt, da Größe der Grundfläche lediglich 1209 m <sup>2</sup> beträgt also < 20.000 m <sup>2</sup>

#### §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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96	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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96	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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ganderkesee südlich der Gemeindestraße Cranachstraße. Die Erschließung ist vollständig ausgebaut

Es handelt sich zur Zeit um vier Grundstücke, die mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut sind, die von Hausgärten umgeben sind.

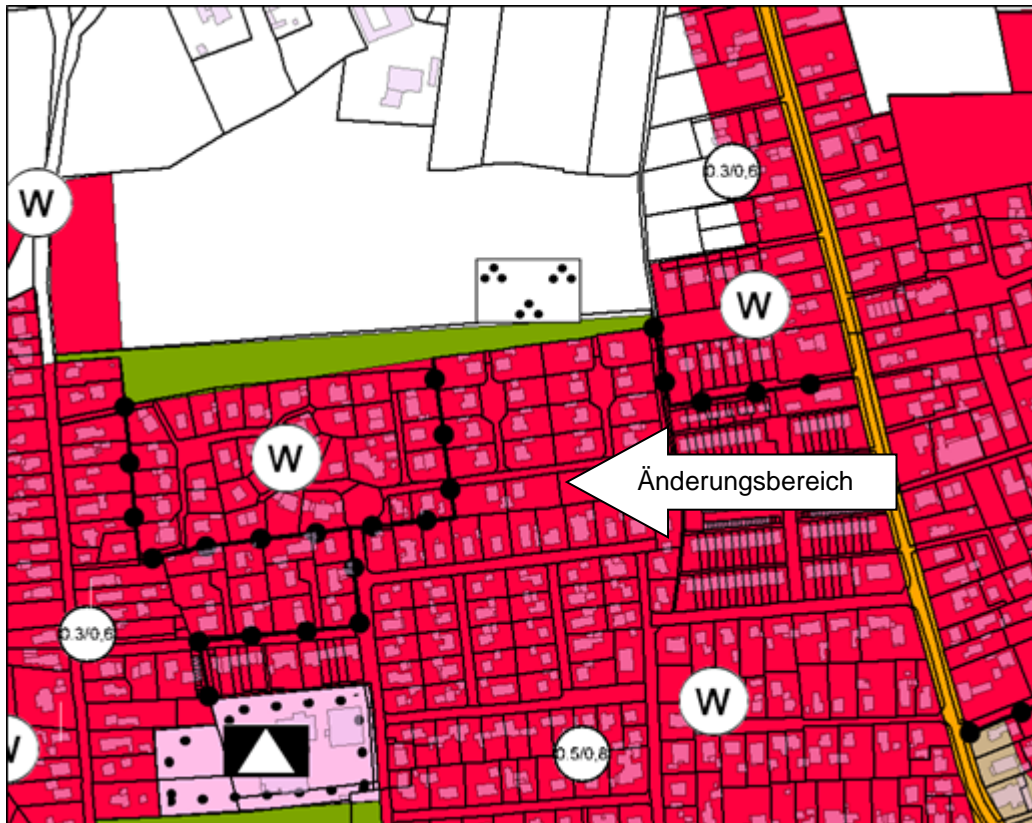
Die Umgebung ist überwiegend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut, die an der Overbeckstraße und Mackensenstraße jeweils um eine platzartige Straßenaufweitung angeordnet sind.

## A.4 Planungsvorgaben

### A.4.1 Flächennutzungsplan

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

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



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

#### A.4.2 Bebauungsplan

Im Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 96 in seiner 1. Änderungsfassung, die dem 17.04.2014 rechtsverbindlich ist (BauNVO 1990).

Im Änderungsbereich ist darin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet gelten folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung WA: keine Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig
- max. ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,25
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zulässig
- Mindestgrundstücksgrößen 700 qm
- Firstrichtung senkrecht zur Cranachstraße

Nördlich davon wurde ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit etwa denselben Festsetzungen geplant, nur die GRZ wurde etwas niedriger mit 0,2 vorgesehen.

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

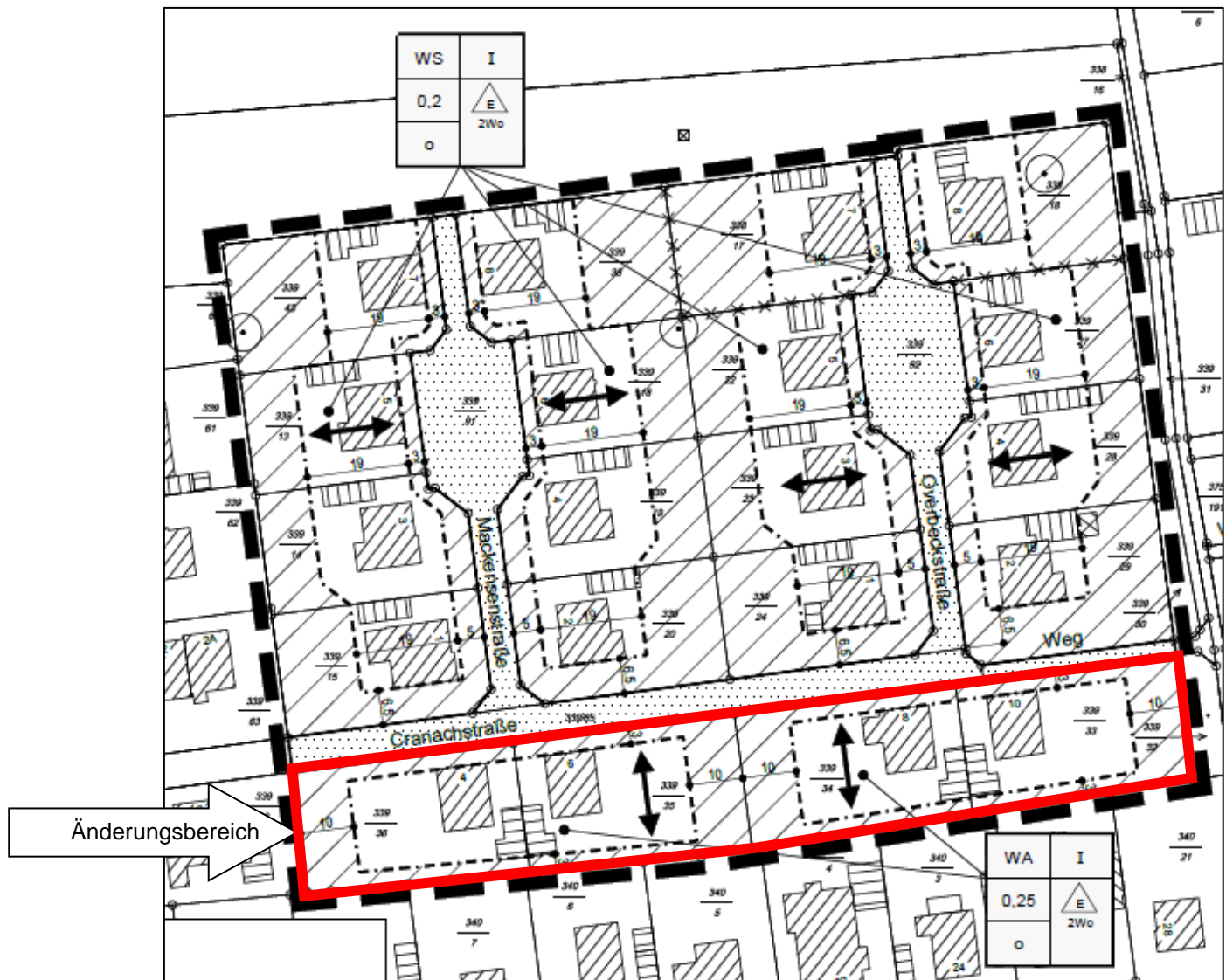


Abb.: Bebauungsplan Nr. 96, Stand der zweiten Änderung 2014 (ohne Maßstab)

## B INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

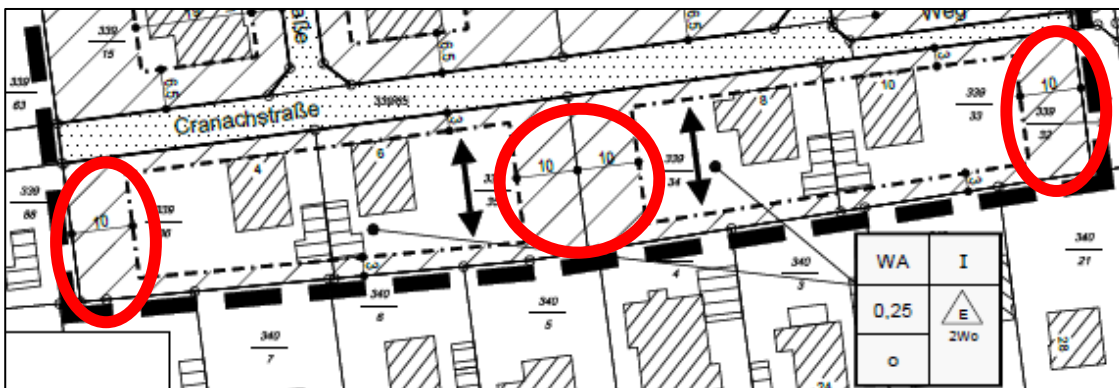
### B.1 Bauliche Nutzung

#### B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die vorliegende Änderungsplanung ist die zulässige Art der baulichen Nutzung nicht betroffen, es sind weiterhin die allgemein zulässigen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet möglich. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind, so wie bisher, nicht zulässig.

#### B.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Flächen vergrößert und zu einem durchgehenden Baufenster zusammengeführt. Damit wird weitere Bebauung auf den Grundstücken erleichtert und innerörtliche Baulandreserven können in einem angemessenen Rahmen aktiviert werden. In der folgenden Abbildung sind die nach der Änderungsplanung erweiterten Baumöglichkeiten rot gekennzeichnet.



**Abb.: Kennzeichnung der überplanten nicht überbaubaren Flächen (ohne Maßstab)**

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und Nebenanlagen weiterhin unzulässig, um den Straßenraum nicht weiter einzunengen.

#### B.1.3 Maß der baulichen Nutzung / Mindestgrundstücksgröße

Da nun eine Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken ermöglicht werden soll, wird eine leichte Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 auf 0,3 vorgenommen. Auch dann ist aber bei den zu erwartenden kleinen Grundstücken die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen etc. kaum noch praktikabel, so dass hier eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 gewährt wird (statt 0,45).

Bei diesem Planungsansatz kann auch die Festsetzung von Mindestgrundstückgrößen von 700 qm nicht mehr gehalten werden. Auf eine solche Festsetzung wird daher verzichtet.



#### B.1.4 Bauweise

Bisher waren in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zulässig. Nun wird ergänzt, dass auch Doppelhäuser mit jeweils 1 Wohnung je Hälfte zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass in einem optisch als Einzel- oder Doppelhaus in Erscheinung tretenden Gebäude nur 2 Wohnungen untergebracht werden können.

Aufgehoben wird die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung). Schon bisher waren keine geneigten Dächer mit eindeutigem First vorgeschrieben, so dass die Festsetzung z.B. bei zulässigen Flachdachgebäuden keine Auswirkungen hatte. Dies wird mit der vorliegenden Änderung bereinigt.

### B.2 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraße Cranachstraße vollständig erschlossen. Für Fußgänger und Radfahrer führt außerdem von der Cranachstraße ein Weg zu dem Wegesystem rund um den Wilhelm-Busch-Weg.

Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der Gruppenbühnenstraße. Die in Luftlinie gemessene Entfernung zum Bahnhofpunkt Ganderkesee beträgt nicht ganz 1 km.

Die nun vorgenommenen Änderungen wirken sich nicht negativ auf die verkehrliche Erschließung des Gebietes aus. Auch wenn die Möglichkeit zur weiteren Bebauung genutzt wird, so kann es sich aufgrund der vorgenommenen Festsetzungen nicht um eine erhebliche Mehrbebauung handeln. Es ist daher nicht mit wesentlich mehr Verkehr zu rechnen, als dies aufgrund der bisher geltenden Festsetzungen möglich war.

### B.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Quellen, von denen erhebliche Emissionen wie Lärm oder Geruch ausgehen, befinden sich nicht in der Nähe.

### B.4 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt im Siedlungsbereich und ist teilweise bebaut. Bei den unbebauten Teilen handelt es sich um Haus- und Ziergärten mit wenigen Großgehölzen.

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

	<b>ALT</b>	<b>NEU</b>
WA zulässige Versiegelung	4030 qm x GRZ 0,25 = 1007,5 qm + 50 % Überschreitung gem. § 19 BauNVO	4030 qm x GRZ 0,3 = 1209 qm + 0,3 Überschreitung = 1209 qm
	<b>1511,25 qm</b>	<b>2418 qm</b>

Sowohl bei der Umsetzung der bisherigen Planung wie auch bei der Änderungsplanung ist damit zu rechnen, dass vorhandene Gartenflächen entfernt werden, um darauf 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 wegen der geringen Größe des Plangebietes nur unbedeutend sein.

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.

Nach § 44 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten  
Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren  
Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten in Ortslagen auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Baum- und Gebäudestrukturen ist das Vorkommen von Fledermäusen möglich. Es wird aber davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, da sich Gehölzbestand östlich des Plangebietes auf gemeindeeigenen Flächen befindet, deren Entfernung nicht beabsichtigt ist. Das Plangebiet ist außerdem großflächig von gleichwertigen Strukturen umgeben.

Unter Berücksichtigung von Beschränkungen bei Gebäude- und Gehölzentfernung sowie der vorhandenen Biotopstrukturen im Gebiet und dessen Umgebung sind keine weiteren Anforderungen zum spe-

ziellen Artenschutz (hier Brutvögel und Fledermäuse) zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern. Vorhandene Baurechte bleiben bestehen, wie bisher ist die Einhaltung des Artenschutzes im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

---

## **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 Cranachstraße.

### 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 <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	4030
$\Sigma$	<b>4030</b>

### C.2 Verfahrensvermerke

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 öffentlich in der Zeit vom 21.10.2019 bis zum 21.11.2019 ausgelegen.

Ganderkesee, den 01.04.2020

gez. A. Gerken

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat des Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 in der Sitzung am 12.03.2020 beschlossen.

Ganderkesee, den 01.04.2020

gez. A. Gerken

.....

Bürgermeisterin