

FDP-Fraktion Gemeinde Ganderkesee
Bookhorner Wiesen 7, 27777 Ganderkesee

Herrn
Bürgermeister Ralf Wessel
Gemeinde Ganderkesee
Mühlenstr. 2
27777 Ganderkesee

Betreff: Antrag auf Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 101, 2. Änderung

Ganderkesee,
08.02.2022

Konrad Lübbe
Fraktionsvorsitzender

konrad.luebbe@ewe.net

FDP-Fraktion
Gemeinde Ganderkesee
Bookhorner Wiesen 7
27777 Ganderkesee

Tel.: 04222-6742
Mobil: 0170 9929641
www.fdp-ganderkesee.de

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

im Ausschuss für Gemeindeentwicklung am 10.02.2022 soll im Tagesordnungspunkt über die Beteiligungsverfahren zum o.g. Bebauungsplan entschieden werden.

Die FDP-Fraktion beantragt hiermit die Ergänzung/Änderung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften um folgende Punkte:

Festsetzung:

- 1) Änderung von einer offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelängen für Einzel- und Doppelhäuser
- 2) Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten im Bezug zur Grundstücksfläche
- 3) Erhöhung der Mindestgrundstücksgröße auf 700 m² je Einzelhaus und 350 m² je Doppelhaushälfte
- 4) Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift zur Anzahl und Anordnung von Stellplätzen auf dem privaten Grundstück

Begründung:

Zu 1)

In dem Entwurf des Bebauungsplanes ist bisher eine eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,25 sowie einer Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Zudem werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Weiterhin werden Mindestgrundstücksgrößen definiert. **Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine sich in die städtebauliche Umgebung einfügende Bebauung zu ermöglichen und sicherzustellen.** In dem Plangebiet sollen keine überdimensionierten Baukörper entstehen, wie es an anderer Stelle in dem Gemeindegebiet der Fall war (z.B: Fahrrener Weg).

In dem Entwurf der Bebauungsplanänderung gilt die offene Bauweise, in welcher gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die Gebäude eine maximale Länge von 50 m besitzen dürfen. Die o.g. Festsetzungen schränken die möglichen Gebäudekörper schon ein, verhindern jedoch nicht, dass in dem Plangebiet insgesamt ein Einzelhaus mit einer

Gebäuelänge von 50 m entstehen kann (vorausgesetzt das Plangebiet wird als ein Grundstück geführt). Wir sehen einen solchen Gebäudekörper in der Siedlung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern als sich nicht einfügend an. Die Bauteppiche, festgesetzt durch die Baugrenzen, ermöglichen die Entstehung eines solchen Gebäudes. Daher beantragen wir die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer realistischen Längenbeschränkung der Gebäuelängen für Einzel- und Doppelhäuser, damit das Ziel der vorliegenden Planung erreicht werden kann.

Zu 2)

In dem Entwurf der Bebauungsplanänderung wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann jedoch laut Gesetz nur die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt werden. Wir beantragen, diese Festsetzung auf ihre Rechtssicherheit zu prüfen und ggfs. zusätzlich die Anzahl der Wohnungen je 350 m² Grundstückfläche festzusetzen. Diese Festsetzung halten wir für sinnvoll, damit eine zu hohe wohnbauliche Dichte (Anzahl der Wohnungen, den Stellplätzen, Nebenanlagen etc.) im Plangebiet verhindert wird. Gemäß der Kommentierung des BauGB ist eine solche Festsetzung zulässig.

Zu 3)

Die zu realisierenden Gebäude sollen sich am umliegenden Siedlungsbestand orientieren. Die vorhandenen Grundstücke in der Nachbarschaft zum Plangebiet weisen Grundstücksgrößen von ca. 500 m² bis ca. 1.000 m² auf. Um eine zu enge Bebauung und die Entstehung von überdimensionierten Gebäudekörpern im Vergleich zu den Bestandsgebäuden und Grundstücken der Umgebung sicherzustellen, sollte die Grundstücksgröße für Einzelhäuser auf mind. 700 m² und für Doppelhäuser auf mind. 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt werden.

Zu 4)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung enthält bereits örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung des Daches und zu den Einfriedungen. Wir beantragen die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift zur Anzahl und Anordnung der Stellplätze gemäß § 84 Abs. 1 NBauO, damit verkehrliche Problemsituationen durch den ruhenden Verkehr verhindert werden. Es sollte klar definiert werden, dass die Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind und nicht in den öffentlichen Straßenraum verlagert werden dürfen.

Eventuell sollte darüber diskutiert werden anstelle der vorgeschriebenen 1,5 Stellplätze die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück auf zwei Stellplätze zu erhöhen. Im ländlichen Raum besitzt ein Familienhaushalt oftmals zwei Autos. Ansonsten könnte z.B. auch angedacht werden, die Anzahl der Stellplätze auf dem privaten Grundstück bei kleinen Wohnungen (bis 70 m²) auf 1,5 Stellplätze zu beschränken und für größere Wohnungen (ab 70 m²) zwei Stellplätze realisieren zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Konrad Lübke
FDP-Fraktionsvorsitzender

