

# Gemeinde Oyten

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 Teilbereich II „Lienertstraße“

nach § 13 a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Begründung

27. Mai 2013



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

**Gliederung:**

<b>0.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
3.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
3.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
<b>4.</b>	<b>Ergebnisse der Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Grundlagen für die Abwägung</b>	<b>4</b>
5.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
5.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	4
5.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belang nach § 4 (2) BauGB	4
5.2	Belange von Natur und Landschaft	4
5.3	Belange der Entwässerung	5
5.4	Leitungen	5
<b>6.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6.2	Örtliche Bauvorschriften	6
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Übersichtsdaten</b>	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf</b>	<b>6</b>



## **0. Vorbemerkungen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79, Teilbereich II, soll nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Auf rechtlicher Grundlage von § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm (als eine von mehreren Optionen) eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Die Voraussetzungen sind erfüllt. Darüber hinaus bereitet oder begründet die Planung nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

## **1 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79, Teilbereich II, sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), die Niedersächsische Bauordnung sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung.

## **2 Anlass und Planungsziele**

Der Bereich der 1. Änderung befindet sich im nordöstlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II. Die 1. Änderung setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen. Ziel der 1. Änderung ist die planungsrechtliche Anpassung der festgesetzten Leitungsrechte an die aktuelle Entwässerungsplanung.

Im Zuge der Erschließungsplanungen zum Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II, hatte sich zum einen gezeigt, dass ein im Bebauungsplan festgesetztes Leistungsrecht nicht erforderlich ist. Es handelt sich dabei um das nördlichste Leitungsrecht über das eine Entwässerung von der geplanten Stichstraße in südwestliche Richtung zum Erschließungsring sichergestellt werden sollte. Die aktuellen Entwässerungsplanungen sehen jedoch die Entwässerung in nördliche Richtung, innerhalb des geplanten Erschließungsstiches zur Lienenstraße vor. Ein Leitungsrecht ist hier deshalb entbehrlich. Die ursprünglich mit einem Leitungsrecht überlagerten Flächen werden als Teil der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete überplant, wobei zu den westlich angrenzenden Altanliegern eine nicht überbaubare Fläche beibehalten wird.

Zum anderen hat sich im Rahmen der Erschließungsplanung gezeigt, dass die zwischen geplanter Erschließungsstraße und Wächterstraße festgesetzten Leitungsrechte nicht zweckmäßig liegen. Das nördliche dieser Leitungsrechte wird daher um wenige Meter in Richtung Süden und das südliche Leitungsrecht um wenige Meter in Richtung Norden verschoben. Die Bereiche der ursprünglich festgesetzten Leitungsrechte werden als überbaubare Flächen der Allgemeinen Wohngebiete ausgewiesen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden von den jeweils angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten unverändert übernommen.

### **3 Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II, wird im Süden durch die Adlerstraße und im Westen durch die Schulstraße begrenzt. Im Norden grenzt die Lienertstraße bzw. die Bebauung am Amselweg, im Osten die Wächterstraße an. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II, befindet sich im nordöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die 1. Änderung besteht aus drei Teilbereichen.

Die Lage der Teilbereiche ist dem Planteil und dem Übersichtsplan zu entnehmen.

#### **3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse**

##### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist für das Planungsgebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Die 1. Änderung mit der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

##### **Bebauungspläne**

Für die Teilgeltungsbereiche dieser 1. Änderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II „Lienertstraße“ vor. Parallel zur Wächterstraße setzt er auf einer Bautiefe ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 fest. Im WA 1 sind zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,6 und eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Für die rückwärtig gelegenen Flächen setzt der Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II, ein Allgemeines Wohngebiet WA 2 mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern fest.

Westlich an den nordlichsten Teilbereich dieser 1. Änderung angrenzend besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich I, „Lienertstraße“. Er setzt ebenfalls Allgemeine Wohngebiete sowie zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern fest.

### **4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme**

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung ist überwiegend unbebaut. In den beiden östlichen Bereichen ist jeweils ein Nebengebäude vorhanden, die Freiflächen stellen sich als Teil der Gärten dar. Angrenzend, entlang der Wächterstraße ist Wohnbebauung vorhanden. Der nördliche Teilbereich ist landwirtschaftlich genutzt.



## **5 Grundlagen für die Abwägung**

### **5.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden

#### **5.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Bürger haben Einspruch gegen die im Bebauungsplan auf ihrem Grundstück eingezeichnete, nicht überbaubare Fläche erhoben, da diese bei ihrer Grundstücksgrenze teilweise 4 m statt der sonst üblichen 3 m betrage

Das angesprochene Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung, innerhalb des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II. Änderungen in dem angesprochenen Bereich würden eines weiteren Änderungsverfahrens bedürfen. Die Gemeinde Oyten sieht derzeit allerdings keinen Anlass für eine erneute Änderung.

#### **5.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belang nach § 4 (2) BauGB**

Die Deutsche Telekom hat darauf hingewiesen, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden müssen.

Kabel Deutschland hat auf seine Leitungen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Bauausführung vorgebracht.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesautobahn- u. Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen.

### **5.2 Belange von Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung liegen bereits Baurechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II vor. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Leitungsrechte festgesetzt, die für die östlichen Teilbereiche lediglich um wenige Meter verschoben und für den nördlichen Teilgeltungsbereich aufgehoben werden. Durch die Aufhebung des Leitungsrechtes wird die überbaubare Fläche lediglich um wenige Quadratmeter vergrößert. Die Grundflächenzahl bleibt gleich. Damit bleibt der bislang zulässige Versiege-



lungsgrad unverändert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird damit durch die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erhöht.

Aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der hier vorliegenden Bedingungen des innerörtlichen Bereiches sind Eingriffe darüber hinaus auch nicht ausgleichspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser 1. Änderung damit nicht entgegen.

### **5.3 Belange der Entwässerung**

Die Aufhebung bzw. die Verschiebungen der Leitungsrechte basieren auf der aktuellen Entwässerungsplanung.<sup>1</sup> Ausgehend von den geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II, werden in Richtung Osten zur Wächterstraße hin zwei Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingetragen.

Die Entwässerungseinrichtungen (Schmutzwasser- und Oberflächenwasserkanal) werden im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II, innerhalb des geplanten Erschließungsstiches geführt. Ein Leitungsrecht ist in diesem Bereich daher entbehrlich.

### **5.4 Leitungen**

Kabel Deutschland hat auf seine Leitungen im Plangebiet hingewiesen und ausgeführt, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird der Auftrag mindestens drei Monate vor Baubeginn benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

## **6 Inhalte des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II, übernommen. Es werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Zudem wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Im WA 1, entlang der Wächterstraße, werden zwei Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Außerdem wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Darin

---

<sup>1</sup> Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Gemeinde Oyten, Lienertstraße – Entwurfs- und Ausführungsplanung, Leitungsplan mit Versorgungsstraße, Lilienthal, Januar 2012.



gilt grundsätzlich eine offene Bauweise, abweichend sind jedoch Gebäudelängen bis 25 m zulässig

Für das WA 2, d.h. für die rückwärtig gelegenen Flächen, wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Im WA 2 wird die maximale Firsthöhe auf 10,0 m, die maximale Traufhöhe auf 4,2 m begrenzt. Die maximale Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Quergiebel und Krüppelwalme. Außerdem wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen im WA 2 auf höchstens eine Wohnung je angefangene 350 qm Grundstücksfläche begrenzt und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Darin gilt grundsätzlich eine offene Bauweise, abweichend sind jedoch Gebäudelängen bis 20 m zulässig

## 6.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 dieser 1. Änderung. Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderflucht der geplanten Gebäude sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten Gartenflächen anzulegen, auf denen überwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen sind. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

## 7. Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe der 1. Änderung beträgt ca. 770 qm

## 8. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	10.09.2012
Ortsübliche Bekanntmachung	21.09.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	25.09.2012
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung	10.09.2012
Ortsübliche Bekanntmachung	21.09.2012
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	01.10. – 02.11.2012
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	27.05.2013

Oyten, den 17. JUL. 2013

Der Bürgermeister

