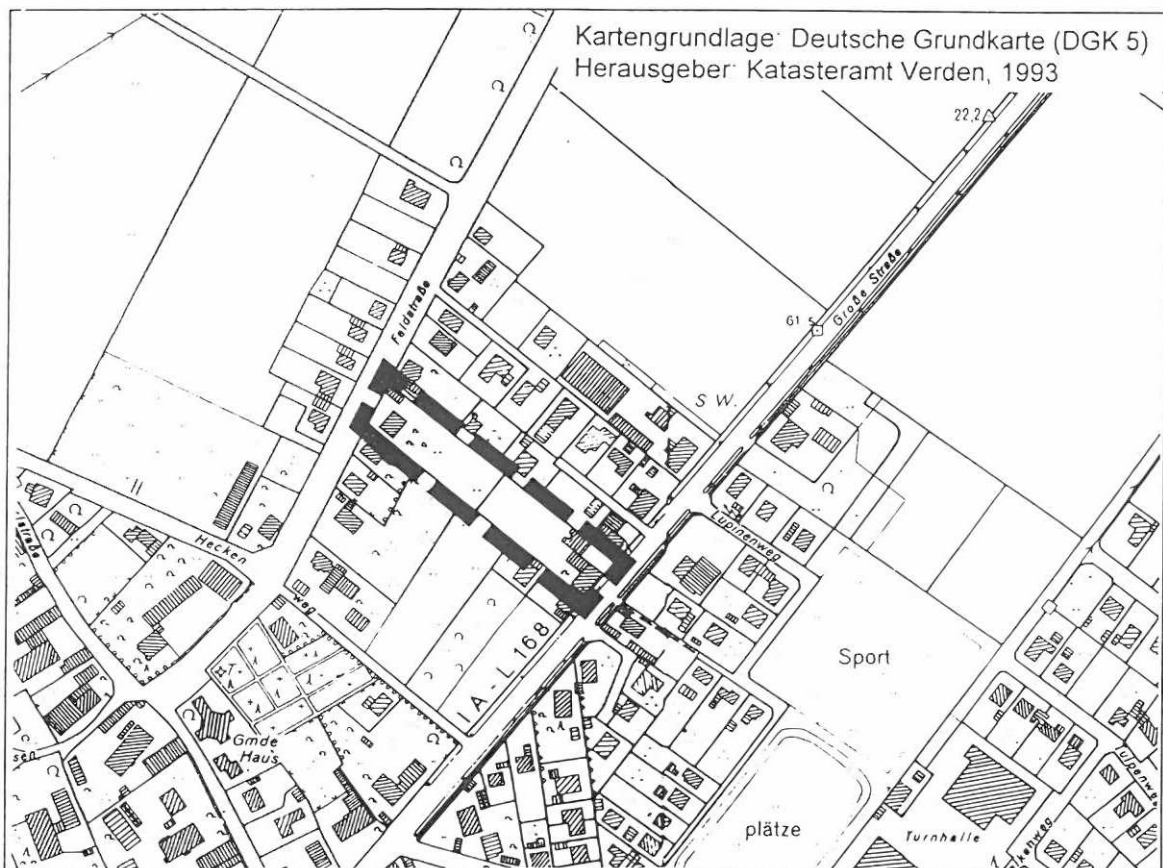


# GEMEINDE Oyten

Bebauungsplan Nr. 72  
"Heckenweg"

1. Änderung

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5.000.

plan  
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
3	Planungsvorgaben	4
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	4
4.1	Nutzungsverhältnisse	4
4.2	Immissionen	5
4.3	Natur und Landschaft	5
5	Inhalte und Auswirkungen der Planung	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	6
5.2	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	6
6	Kosten	6
7	Hinweise	6
8	Verfahrensvermerke	7

Bearbeitungsstand: 20. September 1999

## **1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG**

Die Gemeinde Oyten hat sich im Jahre 1998 entschlossen für den Bereich zwischen Großer Straße (L 168), Feldstraße und Heckenweg in der Ortschaft Bassen einen Bebauungsplan aufzustellen, um die betreffenden Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen und um damit einen Beitrag zur städtebaulich wünschenswerten Innenentwicklung zu leisten. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ wurde am 21.05.1999 mit dem Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Oyten abgeschlossen.

Während der Ausführung einer Baumaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr 72 „Heckenweg“ wurde festgestellt, daß auf den Flurstücken 78/44 der Flur 7 die Baugrenze um ca. fünf Meter Richtung Osten im nördlichen Plangeltungsbereich überschritten wurde. Weiterhin war ein Nebengebäude von ca. drei Meter Richtung Osten geplant

Ursache für die nicht sachgemäße Ausführung der Baumaßnahme entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr 72 „Heckenweg“ war die irrtümliche Benutzung einer alten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes. Da der vorhandene Baukörper bereits bis zur Decke des Erdgeschosses erstellt wurde, ist die Anordnung eines Abbruchs unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit nicht zumutbar.

Deshalb hat sich die Gemeinde Oyten entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 72 „Heckenweg“ zu ändern, um den vorhandenen Baukörper planungsrechtlich zu legalisieren. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Baugrenze auf den entsprechenden Flurstücken um acht Meter in Richtung Osten verschoben werden. Dies gilt analog für den an die Baugrenze unmittelbar östlich anschließenden Bereich, der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt ist. Alle anderen Festsetzungen des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ bleiben unberührt. Eine Änderung der Gebietsvorschriften nach der BauNVO oder eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung wird also nicht vorgenommen.

Grundsätzlich betrifft die Verschiebung der Baugrenze um acht Meter in Richtung Osten denselben Grundstückseigentümer. Eine Belastung Dritter findet durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr 72 „Heckenweg“ nicht statt.

Da die Grundzüge der Planung im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Nr 72 „Heckenweg“ durch diese Änderung nicht berührt werden und die Ziele der Ortsentwicklung der Gemeinde Oyten und insbesondere die Entwicklungsziele der Ortschaft Bassen, die im Dorferneuerungsplan dokumentiert sind, gewahrt bleiben, wird das Verfahren nach dem vereinfachten Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplanes nach §13 BauGB durchgeführt.

## **2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr 72 „Heckenweg“ liegt nördlich des Heckenweges zwischen der Großen Straße und der Feldstraße. Der Geltungsbereich betrifft die Flurstücke 78/43, 78/44 und 78/5 der Flur 7 der Gemarkung Bassen. Neben den für eine Bebauung vorgesehenen Freiflächen werden in den Plangeltungsbereich noch einige mit älteren Häusern bebaute Grundstücke an der Feldstraße und an der Großen Straße einbezogen.

Der genaue Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ ergibt sich aus der Planzeichnung und ist auch aus dem Übersichtsplan des Titelblattes ersichtlich

### **3 PLANUNGSVORGABEN**

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ lediglich um eine Verschiebung der Baugrenzen um acht Meter in Richtung Osten und um eine entsprechende Verschiebung des Bereiches, der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt ist, sind keine übergeordneten Planungsvorgaben zu berücksichtigen bzw. stehen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ nicht entgegen. Dies gilt insbesondere für das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1997 für den Landkreis Verden und dem Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahre 1995.

Gleiches gilt für den Gemeindeentwicklungsplan (GEP) Oyten aus dem Jahre 1994 und dem Dorferneuerungsplan, der vom Rat der Gemeinde Oyten 1997 beschlossen wurde. Der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 72 „Heckenweg“ stehen hier keine Bedenken entgegen.

Weitere inhaltliche Vorgaben durch die Bauleitplanung wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 72 „Heckenweg“ berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß Aussagen von übergeordnete Planungen, Entwicklungsplanungen und Fachplanungen bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ nicht zu berücksichtigen sind.

### **4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG**

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der im Planungsgebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung durchgeführten Bestandsaufnahme dargestellt. Hierbei handelt es sich einerseits um eine Darstellung der wesentlichen Grundzüge des zur Zeit rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ der südlich an den Plangeltungsbereich der 1. Änderung heranreicht. Andererseits werden hier auch die baulich räumlichen Gegebenheiten der Umgebung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 in den Grundzügen vorgestellt.

#### **4.1 Nutzungsverhältnisse**

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ liegenden unbebauten Grundstücke sind aufgrund der erst vor kurzem eingetretenen Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ überwiegend für die künftige Bebauung frei geräumt worden. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die innerhalb dieser Flächen anzulegenden und dauerhaft zu erhaltenden Obstwiesen sind noch nicht angelegt worden.

Die im Plangeltungsbereich vorhandene Bebauung kann als Wohnbebauung eingestuft werden. Das Wohnhaus an der „Großen Straße“ vermittelt den Eindruck einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle, jedoch wird dieses Gebäude heute ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Die nordwestliche und nordöstliche Umgebung des Planungsgebietes ist ähnlich strukturiert wie der Plangeltungsbereich selbst. Hier findet sich eine Mischung aus älteren, früher offenbar landwirtschaftlichen genutzten Gebäuden und neueren Wohnhäusern. Hier herrscht im wesentlichen eine eingeschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen vor. Neben der

straßenbegleitenden Bebauung ist insbesondere auch die Nutzung von Hintergrundstücken durch die Anlage privater Zufahrten in der Umgebung des Planungsgebietes häufiger feststellbar.

#### **4.2 Immissionen**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist – wie schon im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72 festgestellt wurde – erheblichen Immissionen aus dem Straßenverkehr (L 168 und A 1) ausgesetzt. Der Kfz-Verkehr auf der Landesstraße 168 (Große Straße, 1995 = 8.451 DTV-Wert) verursacht Emissionspegel von über 65 dB(A) am Tage und von 54 dB(A) in der Nacht. Durch die A 1 ergeben sich rechnerisch – freie Schallausbreitung angenommen – im Planungsgebiet Beurteilungspegel von etwa 58 dB(A) am Tage und etwa 53 dB(A) nachts. Aufgrund der zwischen dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ und der Autobahn (A1) liegenden Bebauung und Bewuchses dürften die tatsächlichen Immissionspegel jedoch etwas geringer ausfallen.

Immissionen aus der Landwirtschaft oder aus dem gewerblichen Bereich sind im Plangebiet nicht gegeben. Die noch bewirtschafteten Hofstellen der Ortschaft Bassen befinden sich relativ weit entfernt vom Planungsgebiet. Immissionen durch den holzverarbeitenden Betrieb an der Großen Straße sind aufgrund der betrieblichen Ausrichtung – der Sägewerksbetrieb wurde eingestellt – nicht zu erwarten.

#### **4.3 Natur und Landschaft**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ wird zur Zeit nur das im nördlichen Bereich liegende Grundstück als Wohnhausgrundstück mit dem entsprechenden Ziergarten genutzt. Die übrigen Grundstücke, die bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurden, befinden sich momentan in einer Umstrukturierungsphase. Die Bebauung der Flächen entsprechend den Festsetzungen des zur Zeit rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ wird momentan vorbereitet bzw. befindet sich in der Durchführung.

Wie bereits in der natur- und landschaftsbezogenen Bestandsaufnahme zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 72 „Heckenweg“ festgestellt wurde, befinden sich im Planungsgebiet keine Arten der Roten Liste. Hinweise auf die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen, beispielsweise der Fauna, haben sich darüber hinaus nicht ergeben.

## **5 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ ist, wie oben schon angesprochen, erstens die Verschiebung der Baugrenzen um acht Meter in Richtung Osten und zweitens die daraus resultierende Verschiebung des Bereiches, der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt ist. Darüber hinaus kommt es zu keinen Änderungen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“. Eine Änderung der Gebietsvorschriften nach der BauNVO oder eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung wird nicht vorgenommen.

Insgesamt bleiben durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ die Grundzüge der Planung im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 72 unberührt und darüber hinaus bleiben die Ziele der Ortsentwicklung der Gemeinde Oyten gewahrt.

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden gegenüber des zur Zeit rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr 72 „Heckenweg“ nicht verändert. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.72 „Heckenweg“ handelt es sich ausschließlich um eine Verschiebung der Baugrenzen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft um acht Meter in Richtung Osten.

Entlang der festgesetzten Flächen für die Anlage von Obstwiesen und für sonstige Bepflanzungen werden Baugrenzen in einem Abstand von fünf Metern geführt. So wird den Neuanpflanzungen ausreichender Entwicklungsraum gegeben, auch wenn sie am Rand der für sie festgesetzten Flächen gepflanzt werden.

### **5.2 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Baugrundstücke im Gebiet sollen ausschließlich von den umliegenden Straßen (Große Straße, Feldstraße) erschlossen werden. Den Grundstückseigentümern bleibt es damit überlassen für eine ordnungsgemäße Erschließung der geplanten Bauvorhaben zu sorgen.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen vorhanden, der Anschluß der hinzukommenden Bebauung ist damit problemlos möglich.

## **6 KOSTEN**

Kosten für die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ werden der Gemeinde Oyten voraussichtlich nicht entstehen.

## **7 HINWEISE**

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517).

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 8 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ öffentlich in der Zeit vom 15.11.1999 bis zum 15.12.1999 ausgelegen.

Oyten, den 12.04.2000



  
Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Oyten zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Heckenweg“ in der Sitzung am 10.04.2000 beschlossen.

Oyten, den 12.04.2000



  
Gemeindedirektor