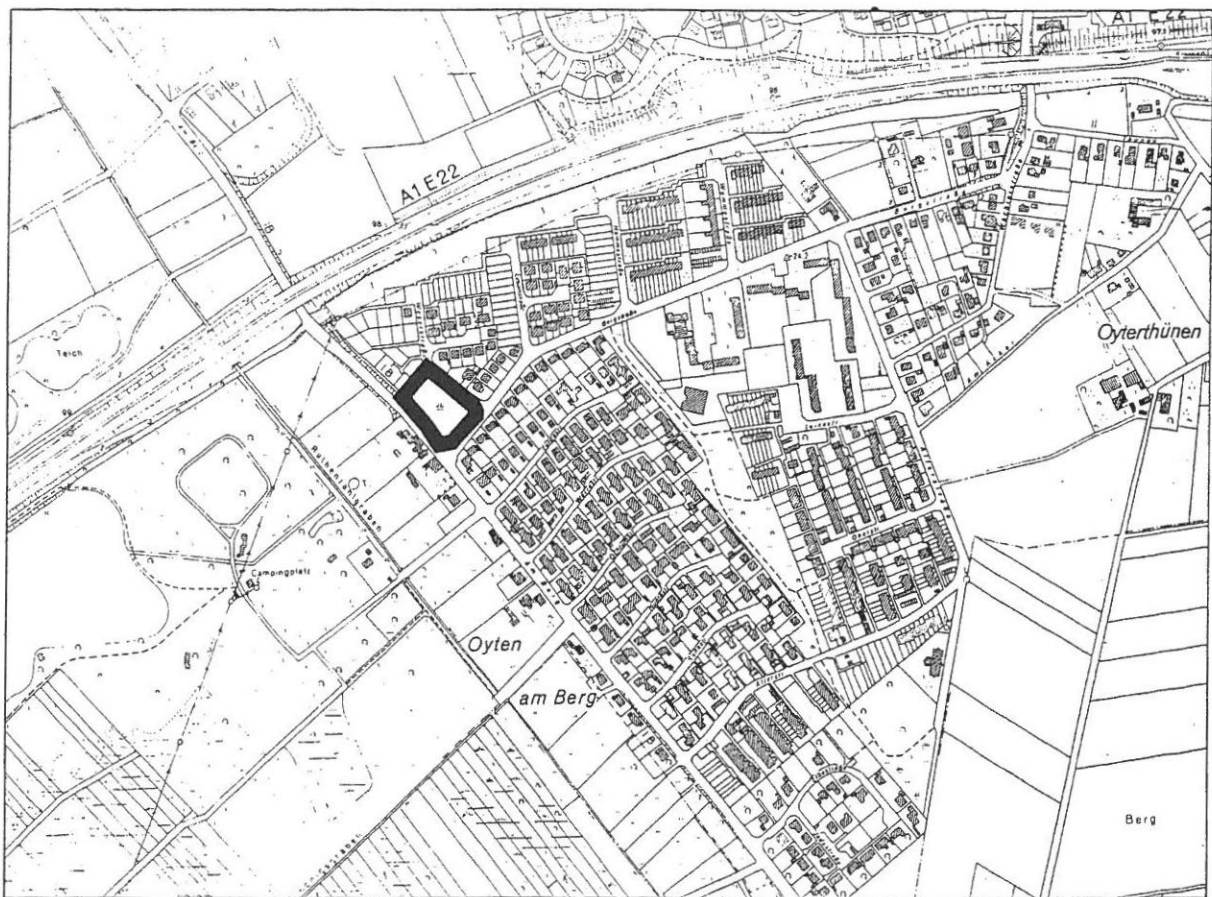


GEMEINDE OYTEN

Bebauungsplan Nr. 1 II – 6. Änderung
"Am Berg"

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan : 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|-----------------------------------|----|
| 1 | Anlass und allgemeine Zielsetzung | 3 |
| 2 | Lage | 3 |
| 3 | Planungsvorgaben | 4 |
| 3.1 | Flächennutzungsplanung | 4 |
| 3.2 | Bebauungsplanung | 4 |
| 3.3 | Sonstige Planungen | 5 |
| 4 | Bauliche Nutzung | 6 |
| 5 | Immissionen | 7 |
| 6 | Natur und Landschaft | 8 |
| 7 | Verkehr | 10 |
| 8 | Infrastruktur | 10 |
| 9 | Altlasten | 11 |
| 10 | Kosten | 11 |
| 11 | Flächen | 11 |
| 12 | Hinweise | 11 |
| 13 | Verfahrensvermerke | 12 |

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Im südlichen Teil der Gemeinde Oyten befindet sich im Einmündungsbereich der Bergstraße in die Gemeindestraße Am Berg eine bisher ungenutzte Fläche. Die ursprünglich vorgesehene Nutzung als Festwiese wurde niemals umgesetzt, so daß sich hier immer noch eine Brache innerhalb eines ansonsten bebauten Bereiches befindet. Diese Fläche soll nun auch einer Wohnbebauung zugeführt werden, die sich in die vorhandene Bebauung einfügt, so daß hier auch Einfamilienhäuser in Einzel- und Doppelbauweise errichtet werden sollen. Zur Verwirklichung dieses planerischen Zieles ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II „Am Berg“ (6. Änderung) erforderlich.

2 LAGE

Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Teil der Ortslage Oyten (Oyten Am Berg) an der südwestlichen Gemeindegrenze. Er wird begrenzt im Westen durch die Gemeindestraße Am Berg, im Süden durch die Bergstraße, im Nordosten durch die Weserstraße und im Nordwesten durch die vorhandene Flurstücksgrenze zu der dort vorhandenen Bebauung. Es handelt sich um das Flurstück Nr. 13/12, mit einer Größe von 5.050 m².

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten aus dem Jahre 1983 sieht für diesen Bereich die Ausweisung einer Wohnbaufläche vor, die Teil einer größeren, damals unbebauten Wohnbaufläche nördlich der Bergstraße ist. Der Bereich südlich der Bergstraße war im Jahre 1983 bereits vollständig bebaut und wurde im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf der westlichen Seite der Straße Am Berg befindet sich eine einzeilige Baureihe, die auch als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen wurde. Weiter westlich schließen sich Grünflächen an.

Mit der nun erfolgten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II als Wohngebiet erfolgt eine Weiterführung der vorbereitenden Bauleitplanung in die verbindliche Bauleitplanung und der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

3.2 Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 1 II „Am Berg“ wurde ebenfalls 1983 rechtskräftig. In ihm ist der nun zur Änderung vorgesehene Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese festgesetzt worden. An den Randbereichen an der Bergstraße sind außerdem Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen worden, wobei nicht differenziert wird, um welche der beiden Maßnahmen es sich handeln soll. Im Einmündungsbereich der Planstraße B in die Bergstraße sind noch Sichtfelder freizuhalten, um eine sichere Verkehrsführung zu gewährleisten.

Der Bereich nördlich der Bergstraße sollte als Wohnbaugebiet entwickelt werden. Diese Planung ist inzwischen umgesetzt worden und es ist Wohngebiet entstanden. Die Planstraße A, die nordöstlich an der Festwiese vorbeiführte, ist mittlerweile ausgebaut worden (Weserstraße).

Entsprechend der Festsetzungen für die Baugebiete mit der Kennzeichnung C im Bebauungsplan sind Einzel- und Doppelhäuser gebaut worden. Hier ist ein reines Wohngebiet festgesetzt worden, mit einer höchstens zweigeschossigen Bebauung, wobei die Gebäude in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten sind. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3

und die Geschößflächenzahl 0,6. Für den Bereich wurde zusätzlich festgesetzt, daß in Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als je zwei Wohneinheiten zulässig sind.

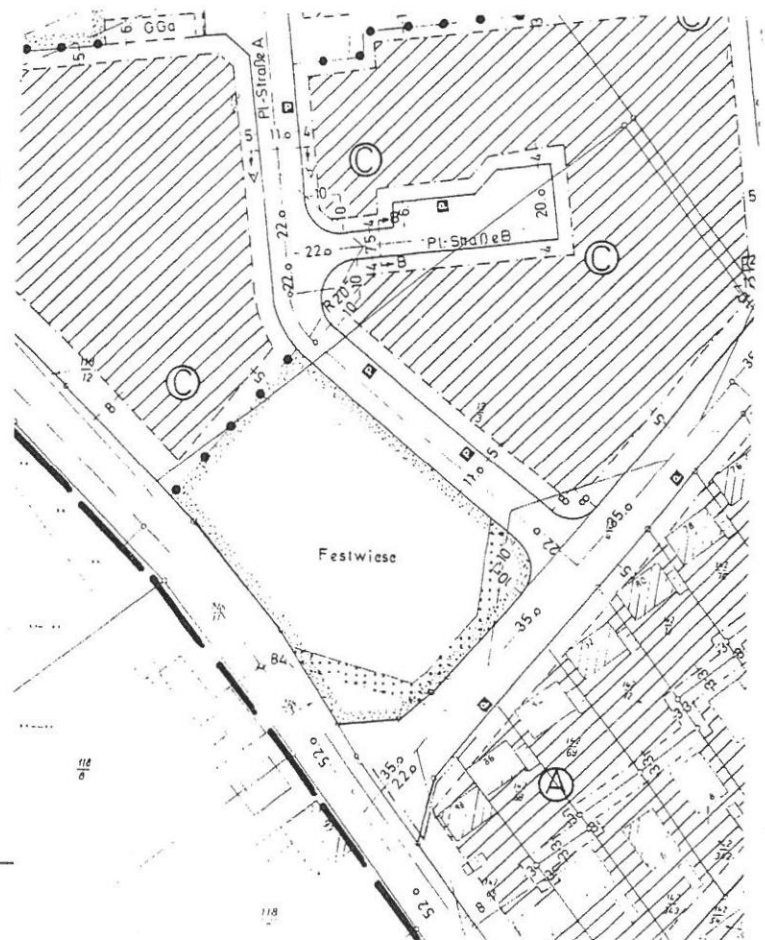
Der Bereich südlich der Bergstraße ist im Bebauungsplan Nr. 1 II ebenfalls als reines Wohngebiet festgesetzt worden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war dieser Bereich bereits vollständig bebaut und wurde mit der Kennzeichnung A versehen, für ein reines Wohngebiet in höchstens eingeschossiger Bauweise, in dem ebenfalls nur Einzel- und Doppelhäusern erlaubt sind. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschößflächenzahl 0,4.

3.3 Sonstige Planungen

Für die Gemeinde Oyten liegt der Ortsentwicklungsplan aus dem Jahre 1994 vor. Für den Entwicklungsbereich Oyten Süd ist eine weitere Wohnbauentwicklung im Bereich nördlich der Bergstraße vorgesehen. Hier ist das Gebiet OY 16 als Entwicklungsgebiet, das kurzfristig realisierbar ist, in den Plan aufgenommen worden. In diesem Gebiet liegt eine kleine Grünfläche, für die es den Standortvorschlag „Bolzplatz“ gibt. Von dieser Planung wird nun abgewichen, indem auf der Grünfläche eine Wohnbebauung stattfinden soll. Durch den nun festgesetzten Spielplatz werden aber auch Spielmöglichkeiten für Kinder eingeplant. Da die Fläche an drei Seiten von Straßen umgeben ist, erscheint die Nutzung als Bolzplatz an dieser Stelle auch problematisch.

Bebauungsplan Nr. 1 II „Am Berg“ (1983)

Ausschnitt ohne Maßstab



4 BAULICHE NUTZUNG

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Zeit baulich nicht genutzt. Es befinden sich keinerlei bauliche Anlagen auf dem Grundstück.

Die ursprünglich vorgesehene Nutzung als Festwiese ist niemals realisiert worden. Mittlerweile hat die Gemeinde festgestellt, daß an dieser Stelle für die Nutzung einer solchen Wiese kein Bedarf besteht. Die Fläche wurde inzwischen an einen Bauträger verkauft, der nun hier entsprechend der umgebenden Nutzung eine Wohnbauentwicklung ermöglichen möchte.

So, wie in der Umgebung bisher geschehen, sollen nun auch Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die Zahl der Wohneinheiten soll ebenfalls beschränkt werden, so daß pro Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten errichtet werden können und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung. Damit erfolgt eine Anpassung an die Ausnutzungsdichte in der Umgebung. Auch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 orientiert sich an dem bisher für die Umgebung festgesetzten Wert. Die überbaubaren Flächen orientieren sich entlang einer Stichstraße mit einer Wendeanlage. Um diese Erschließungsfläche gruppieren sich die Gebäude zu einer kleinen Hofsituation.

Da in der Umgebung im Bereich Weserstraße die mögliche zweigeschossige Bebauung nur in sehr wenigen Fällen ausgenutzt wurde, soll im Änderungsbereich nur eine eingeschossige Bauweise ermöglicht werden, um auch eine Anpassung an die vorhandenen Gebäude zu erreichen.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier soll ein Spielplatz entstehen, der ein verbessertes Spielangebot der Kinder aus dem Bereich Weserstraße bietet. Die Fläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist daher zur Weserstraße orientiert und von dieser zu erreichen. Die übrigen Flächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Hier sollen Anpflanzungen vorgenommen werden.

5 IMMISSIONEN

Der Änderungsbereich liegt nur etwa 200 m südlich der Bundesautobahn A 1 und damit im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmimmissionen, die durch die hohe Verkehrsbelastung auf dieser Straße entstehen. Jedoch sind bereits aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn vorhanden, die in dem Bereich östlich der Gemeindestraße Am Berg als Lärmschutzwand errichtet wurden. Westlich der Straße Am Berg befinden sich zur Zeit keine Lärmschutzeinrichtungen.

Der dreistreifige Ausbau der A 1 ist für diesen Streckenabschnitt bereits in einem fortgeschrittenen Planungsstadium. Vorentwurfsunterlagen lagen 1998 beim Bundesverkehrsministerium vor, wurden jedoch zur weiteren Bearbeitung an das Straßenbauamt zurückverwiesen. Hier wird zur Zeit noch geprüft, welche weiteren Planungen zur Durchführung des Planfeststellungsverfahrens erforderlich sind und welchen Umfang die Schallschutzmaßnahmen haben werden. Unabhängig von dieser Lärmschutzplanung können keine Lärmschutzansprüche gegenüber dem Bund geltend gemacht werden.

Da sich der Änderungsbereich aber inmitten vorhandener Wohnbebauung befindet, ist damit zu rechnen, daß die zukünftigen Schallschutzmaßnahmen, die durch den Ausbau der A 1 bedingt sind, ausreichend dimensioniert sein werden, um die Schutzanforderungen an eine Wohnnutzung in diesem Bereich zu erfüllen. Der zukünftige Schallschutz wird als zu schützenden Einwirkungsbereich die gesamte Wohnbebauung beidseitig der Bergstraße zu berücksichtigen haben. Damit fällt auch die nun geplante Wohnbebauung in diesen Einwirkungsbereich, der von den zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen profitieren wird, ohne daß dem Straßenbaulastträger durch diese Wohngebietsplanung zusätzliche Anforderungen abverlangt werden.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

Da die Fläche des Änderungsbereiches über längere Zeit nicht genutzt wurde, hat sich eine Ruderalgesellschaft, zum Teil mit Strauchwerk und jüngeren Bäumen, angesiedelt. In der Südspitze des Geltungsbereiches befindet sich ein junger Eichenaufwuchs. Im Nordosten sind ebenfalls junge Eichen und Birken vorhanden. An der Böschungskante zur Straße Am Berg befinden sich Eichen und Birken, die ebenfalls noch recht jung sind.

Legt man die plangegebene Nutzung zugrunde, so kann hier eine Nutzung als Festwiese hergestellt werden, ohne daß Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen wären. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs durch die nun vorgenommene Änderungsplanung ist diese plangegebene Nutzung zu berücksichtigen. Eine Nutzung als Festwiese hätte einen intensiveren Charakter als die bisherige Nutzung, da zum Beispiel eine Graseinsaat mit regelmäßiger Mahd und ohne Gehölze erforderlich wäre, um die Nutzung als Festwiese zu gewährleisten.

Da es sich um einen sehr kleinen Bereich innerhalb einer vorhandenen Bebauung handelt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten. **Arten und Lebensgemeinschaften** sind zwar auf der jetzt vorhandenen Fläche von mittlerer Bedeutung, jedoch muß davon ausgegangen werden, daß die plangegebene Nutzung als Festwiese von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt wäre. Die Beeinträchtigungen des **Grundwassers** sind ebenfalls unerheblich, da durch die Siedlungseinflüsse der umgebenden Bebauung bereits mit einer Störung zu rechnen ist, die durch die Neubebauung nicht wesentlich verstärkt wird. Als Gründe hierfür sind zu nennen, daß es sich um einen relativ geringen Bauumfang handeln wird und außerdem das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden soll.

Da der Änderungsbereich allseitig von Bebauung umgeben ist, ist eine hohe Bedeutung für das **Landschaftsbild** nicht gegeben, auch wenn die stark abfallende Böschung im Südwesten eine Besonderheit in dem Geländere relief darstellt. Die vorhanden Gehölze sind auch noch so jung, daß sie keinen Beitrag zur Vielfalt und Schönheit der Landschaft leisten.

Aufgrund der geringen Größe hat die Fläche auch keine Bedeutung für das **Klima**. Sondern hier ist das Siedlungsklimatop der umgebenden Flächen bestimmend.

Der **Boden**, der sich hier relativ ungestört entwickeln konnte, hat einen mittleren Wert für den Naturhaushalt. In Betracht zu ziehen ist aber auch, daß die Nutzung als Festwiese den Boden verändert hätte und dessen Wert abgeschwächt hätte.

Die Gemeinde wendet in diesem Fall aus folgenden Gründen kein strenges schutzgutbezogenes Eingriffs-Ausgleichs-Verfahren an:

- Der Umfang des Eingriffs ist relativ gering.
- Die plangegebene Nutzung als Festwiese ist zu berücksichtigen.
- In der Südspitze des Änderungsbereiches werden die vorhandenen Gebüsche und jungen Bäume als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, so daß hier der vorhandene Gehölzbestand gesichert werden kann.
- Innerörtliches Bauland wird zur Verfügung gestellt, das wenig zusätzlichen Erschließungsaufwand erfordert.

Es werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Änderungsbereich festgesetzt, um einen Beitrag zur Durchgrünung des Baugebietes an der Weserstraße zu leisten und mit den anzupflanzenden Gehölzen einen kleinen, neuen Lebensraum zu entwickeln, dessen ungestörte Entwicklung durch diese Festsetzung gesichert wird.

Durch die Bebauung wird es zu einer Versiegelung von ca. 1.690 m² kommen (Hausflächen und Erschließung). Dem steht eine Grünfläche gegenüber, die eine Größe von 1.620 m² hat, die als Spielplatz und als Anpflanzfläche festgesetzt wird. Es handelt sich um ca. 900 m² Anpflanzfläche, auf denen Laubgehölze anzupflanzen sind. Die Durchführung dieser Maßnahme wird im Zuge der Baumaßnahmen für das Baugebiet vom Vorhabenträger durchzuführen sein. Die Gemeinde schließt darüber einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab.

7 VERKEHR

Der Änderungsbereich wird an drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen berührt. Es handelt sich um die Gemeindestraßen Am Berg und Bergstraße. Beide Straßen haben einen für die Gemeinde wichtige Verbindungsfunktion, da sämtliche südlich gelegenen Flächen von hier mit der Ortsmitte oder der Autobahn verbunden werden. Die Weserstraße hat lediglich Erschließungscharakter für die direkt angrenzenden Wohngebiete und endet in einer Sackgasse.

Die Erschließung des nun geplanten Baugebietes soll von der Weserstraße aus durch einen kleinen Stichweg erfolgen. Da das Baugebiet nur sehr klein ist, wird zur Erschließung ein Stichweg von 40 m Länge ausreichen. Die Befahrung mit Müllfahrzeugen des Landkreises ist hier nicht vorgesehen, so daß nur eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 16 m eingeplant wird. Hier wird eine kleiner Hof gebildet, der als Spielmöglichkeit von Kindern genutzt werden kann. Direkte Zufahrten zur Straße am Berg sollen wegen des dort vorhandenen Geländesprunges nicht hergestellt werden.

Eine Durchfahrt zur Straße Am Berg ist nicht vorgesehen, da dies aufgrund topographischer Gegebenheiten nur schwer möglich ist und außerdem hier eine ruhige Wohnsiedlung mit abgeschlossenem Charakter entstehen soll.

8 INFRASTRUKTUR

Der Änderungsbereich befindet sich in der bebauten Ortslage von Oyten Süd, so daß hier in den angrenzenden Straßen sämtliche leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind, an die das Baugebiet angeschlossen werden kann. Das Regenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Ein Anschluß des Gebietes an die Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt durch Unterflurhydranten. Bei der Herstellung des Erschließungsweges ist darauf zu achten, daß Abmessungen und Tragfähigkeit für Fahrzeuge der Rettungsdienste geeignet sind.

An der Einmündung der Stichstraße in die Weserstraße ist eine kleine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt worden. Hier soll eine geordnete Fläche entstehen, auf der die Anwohner ihre Müllbehälter bereitstellen können, die von den Müllfahrzeugen des Landkreises entleert werden sollen.

9 ALTLASTEN

Hinweise über das Vorkommen von Altlasten liegen der Gemeinde nicht vor.

10 KOSTEN

Die Gemeinde Oyten hat mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag über die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geschlossen, so daß für die Gemeinde keine Kosten entstehen werden.

11 FLÄCHEN

| | | |
|------------------------|--------------------|-------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | | 3.040 m ² |
| Verkehrsfläche | | 380 m ² |
| Grünfläche | | 1.620 m ² |
| davon Spielplatz | 700 m ² | |
| Abfallstandort | | <u>10 m²</u> |
| gesamt | | 5.050 m ² |

12 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden (Tel.: 04231 – 15432, Frau Dr. Precht) zu melden. (§ 14 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.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen von der Bundesautobahn 1 können keine Lärmschutzansprüche gegenüber dem Bund geltend gemacht werden.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II öffentlich in der Zeit vom 28.01.2000 bis zum 29.02.2000 ausgelegen.

Oyten, den 11.04.2000

gez. Hartmann

.....

Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Oyten zusammen mit der als Satzung beschlossenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II in der Sitzung am 10.04.2000 beschlossen.

Oyten, den 11.04.2000

gez. Hartmann

.....

Gemeindedirektor

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die

Abschrift Ablichtung

mit der vorgelegten

Urschrift Ausfertigung

beglaubigten

Abschrift Ablichtung

der/des *Begründung des*

B-Planes 111 „Am Berg“ 6. Änderung

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird zur Vorlage bei

.....
erteilt.

Oyten, den

Gemeinde Oyten

Der ~~Gemeindedirektor~~

Im Auftrage

Bürgermeister