

# Gemeinde Oyten

## Bebauungsplan Nr. 18 I

### „Am Mühlengraben“

#### Begründung

27. September 2004



**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:**

1.	Rechtsgrundlagen .....	2
2.	Anlass und Planungsziel .....	2
3.	Rahmenbedingungen .....	3
3.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	3
3.2	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	3
3.3	Ergebnisse der Bestandsaufnahme .....	3
4.	Grundlagen für die Abwägung .....	4
4.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	4
4.2	Erschließung .....	4
4.3	Belange von Natur und Landschaft .....	5
4.4	Umweltbericht .....	5
5.	Inhalte des Bebauungsplanes .....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.	Ver- und Entsorgung .....	6
7.	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	7
8.	Daten zum Verfahrensablauf .....	7



## 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 18 I sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV 1990), sowie die Nieder-sächsische Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung.

## 2. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, im Ortsteil Sagehorn den Bebauungsplan Nr. 18 I "Am Mühlengraben" aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausnutzung der bestehenden Wohnbaugrundstücke an der Sagehorner Straße zu optimieren und damit die Innenentwicklung in der Gemeinde zu fördern. Die zu optimierenden Flächen werden derzeit als Gartenland vorhandener Wohnhäuser genutzt. Konkret werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen zur Errichtung von einem, maximal zwei zusätzlichen Wohngebäuden geschaffen.

Das Plangebiet tangiert den südöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Mühlengraben". Der Bebauungsplan Nr. 18 ist seit 1967 rechtskräftig und bereitet die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich vor. Das Gebiet ist beinahe vollständig realisiert. Auf Basis des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 ist die Errichtung weiterer Wohngebäude aufgrund der festgesetzten Baugrenzen nicht in städtebaulich sinnvoller Art und Weise möglich. Daher ist es erforderlich, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 I die zur Sagehorner Dorfstraße festgesetzte Baugrenze von 7 m auf 3 m zu reduzieren. Der Bebauungsplan Nr. 18 tritt im Überschneidungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 I außer Kraft.

Außerdem geht der Bebauungsplanes Nr. 18 I im südöstlichen Bereich über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 hinaus. In diesem Bereich soll der Bestand planungsrechtlich abgesichert werden. Die beiden in diesem Erweiterungsbereich befindlichen Wohnhäuser sind bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Die beabsichtigte Veränderung der Baugrenzen ist unproblematisch und städtebaulich sinnvoll, weil mit einer damit ermöglichten Bebauung eine Lücke im städtebaulichen Kontext entlang der Sagehorner Dorfstraße geschlossen wird. Mit dem Lückenschluss wird ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild erzielt. Außerdem wird mit der neuen Bebauung der Ortsteil Sagehorn, wenn auch nur in geringem Umfang, gestärkt. Im Ortsteil sind zahlreiche Infrastruktureinrichtungen wie ein Kindergarten und eine Schule vorhanden.

Die für den Planungsbereich festgesetzten textlichen Festsetzungen werden in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 und den realisierten Bestand getroffen. Die Bebauung des Grundstückes fügt sich damit planungsrechtlich in die Umgebung ein.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 18 I mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



### **3. Rahmenbedingungen**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nördlich durch die Straße „Im Wiesengrund“ bzw. die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Häuser an der Straße „Im Wiesengrund“ begrenzt. Westlich und südlich bildet die Sagehorner Dorfstraße (K 2) die Grenze des Geltungsbereiches. Am östlichen Rand des Plangebietes grenzt ein Fußweg an.

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes ist dem Übersichtsplan, der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Planbereich weist eine Größe von ca. 4.820 qm auf.

#### **3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse**

##### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

##### **Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 "Mühlengraben" vor. Der Bebauungsplan Nr. 18 setzt ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine maximal eingeschossige Bauweise fest. Die Grund- und Geschossflächenzahl wurde im Bebauungsplan Nr. 18 mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Mühlengraben“ treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 18 I im Überschneidungsbereich außer Kraft.

Östlich und nordöstlich des Geltungsbereiches schließt der Bebauungsplan Nr. 31 I „Im Wiesengrund“ an. Der Bebauungsplan Nr. 31 I setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 sowie eine eingeschossige Bauweise mit Ein- und Doppelhäusern fest.

#### **3.3 Ergebnisse der Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Es handelt sich entlang der Straße „Im Wiesengrund“ und im westlichen Bereich der Sagehorner Dorfstraße um eingeschossige Einfamilienhäuser. Im östlichen Bereich der Sagehorner Dorfstraße sind die im Geltungsbereich gelegenen Häuser zweigeschossig. Der Bereich der geplanten Lückenschließung wird derzeit als Garten genutzt. Teilweise ist eine zweite Bauzeile im rückwärtigen Bereich bereits realisiert. Im Einmündungsbereich der Straße „Im Wiesengrund“ und der Sagehorner Dorfstraße befindet sich eine Eiche. Die baulich nicht genutzten Grundstücksbereiche sind als Ziergärten angelegt, die Flächen sind teilweise auch geschottert und befestigt.



Innerhalb des Plangebietes liegt ein Altenpflegeheim, das jedoch nur noch in untergeordnetem Umfang betrieben wird. Ein Altenpflegeheim ist in einem Allgemeinen Wohngebiet, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt wird, nach der Baunutzungsverordnung von 1990 allgemein zulässig.

Unmittelbar östlich schließt ein Fußweg an den Geltungsbereich an. Er verbindet die Sagehorner Dorfstraße mit der Straße „Im Wiesengrund“. Auch die den Geltungsbereich umgebenden Bereiche sind durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Das Plangebiet ist zu allen Seiten von Bebauung umgeben. Südlich der Sagehorner Dorfstraße befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, der derzeit auch zu Wohnzwecken genutzt wird.

Der Sagehorner Dorfstraße (K 2 ) kommt eine wichtige Bedeutung für die Erschließung des Ortsteiles Sagehorn zu. Die K 2 führt in südlicher Richtung nach Oyten und in nördlicher Richtung zum Bahnhof Sagehorn bzw. Fischerhude. Bei der Straße „Im Wiesengrund“ handelt es sich um eine Sackgasse, die lediglich eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohnhäuser wahrnimmt. Hinsichtlich des ÖPNV ist die nächste erreichbare Haltestelle für den Geltungsbereich die Haltestelle Sagehorn, Ort.

Die Bezirksregierung Hannover hat aus Sicht der Kampfmittelbeseitigung dargelegt, das die Auswertung der alliierten Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches gezeigt haben.

#### **4. Grundlagen für die Abwägung**

##### **4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Im Zuge der Planverfahren sind keine Anregungen vorgetragen worden, die zu Veränderungen der Planinhalte geführt haben. Einzelne Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie für das Gesamtverständnis der Planung relevant waren, redaktionell in den Planunterlagen ergänzt worden.

##### **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Sagehorner Dorfstraße (K 2) bzw. über die Straße „Im Wiesengrund“ ausreichend verkehrlich erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 ist im Einmündungsbereich der Straße „Im Wiesengrund“ in die Sagehorner Dorfstraße ein Sichtdreieck eingetragen. Für die Eintragung eines Sichtdreieckes fehlt jedoch im abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB die gesetzliche Grundlage. Insofern wird im Bebauungsplan Nr. 18 I auf die Festsetzung des Sichtdreieckes verzichtet. Alternativ werden jedoch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe von 3 m Nebenanlagen, Garagen und Carports aus-



geschlossen. Damit werden ausreichende Sichtbeziehungen sichergestellt. Bei Baumaßnahmen im Einmündungsbereich ist darüber hinaus das Straßenrecht zu beachten.

### **4.3 Belange von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.820 qm und ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Die freien Flächen stellen sich als Gartenflächen dar, die Flächen sind teilweise auch geschottert und befestigt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die bereits von allen Seiten von Siedlungsstrukturen begrenzt wird. Die Flächen unterliegen durch die gegenwärtige Nutzung einer intensiven Inanspruchnahme. Mit dem Bau eines weiteren Wohnhauses findet lediglich eine Verdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches statt. Auch ein zusätzlicher Erschließungsaufwand geht mit der Planung nicht einher.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegen bereits Planungsrechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 vor. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) werden unverändert in den Bebauungsplan Nr. 18 I übernommen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 I gehen damit keine Eingriffe in Natur und Landschaft einher, die über das Maß des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgingen. Die bislang nicht überplanten Flächen im südöstlichen Bereich sind vollständig baulich genutzt und sollen durch die Überplanung lediglich planungsrechtlich abgesichert werden. Auch in diesem Bereich wird die Situation für Natur und Landschaft durch die Planung nicht verschlechtert. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Insgesamt stehen Belange von Natur und Landschaft der Planung nicht entgegen.

### **4.4 Umweltbericht**

Mit dem Artikelgesetz „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“, veröffentlicht am 03.08.2001 und damit in Kraft getreten, ist das BauGB geändert worden. Danach ist u.a. für Bebauungspläne für Industriezonen und Städtebauprojekte mit einer festgesetzten Grundfläche ab 100.000 qm - also für solche Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist - eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Diese ist in Form eines Umweltberichtes in die Begründung einzuarbeiten. In sachlich, räumlich und zeitlich engem Zusammenhang aufgestellte Bebauungspläne gelten bei den o.g. Grenzwerten als ein Projekt.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von 4.820 qm bei einer Grundflächenzahl von 0,4 auf. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt daher ca. 1.930 qm. Insofern werden die o.g. Schwellenwerte nicht überschritten. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Kumulative Vorhaben sind nicht zu berücksichtigen.



## **5. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgenommen von der Zulässigkeit werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes und den getroffenen Ausnahmen wird dem Gebietscharakter der angrenzenden Bereiche entsprochen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden zu einem unverhältnismäßig hohem Verkehrsaufkommen führen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird in Anlehnung an die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 18 und Nr. 31.I getroffen. Zusätzlich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht dem realisierten Bestand im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 bzw. den Bestand auf I festgesetzt. Das eingeschossige Wohnhaus ist prägend für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Der Erhalt dieses äußeren Erscheinungsbildes ist ein wichtiges stadtplanerisches Ziel. Eine Überprägung des eingeschossigen Bildes durch zweigeschossige Wohnhäuser soll vermieden werden. Im südlichen Bereich sind bereits zweigeschossige Wohnhäuser realisiert. In Anlehnung an den Bestand wird in diesem Bereich eine zweigeschossige Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt.

Außerdem wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (Carports) nicht zulässig sind. Damit wird die bestehende Gliederung des Straßenraumes aufgenommen und ein einheitliches Straßenbild erzielt.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind vorhanden; an diese kann angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung kann ebenfalls über das bestehende Netz erfolgen.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Im Grundsatz ist das anfallende Oberflächenwasser über die Fläche oder über Mulden (keine Schachtel) zur Versickerung zu bringen. Sollte dieses aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, würde optional auch die Möglichkeit zum Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal im Verlaufe der Sagehorner Dorfstraße bestehen, so daß die Entwässerung grundsätzlich sichergestellt ist. Ob in diesem Zusammenhang weitergehende Rückhalteanlagen erforderlich werden, ist bei konkreten Vorhaben im Zuge nachfolgender Ingenieurplanungen zu ermitteln.



Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

## 7. Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes beträgt 4.820 qm.

## 8. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (VA)	15.09.2003
Ortsübliche Bekanntmachung	18.06.2004
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung (VA)	17.05.2004
Ortsübliche Bekanntmachung	18.06.2004
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	28.06.2004 – 28.07.2004
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	27.09.2004

Oyten, den 27.09.2004

  
Der Bürgermeister

