



Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 9 I „Steinkamp – Erweiterung“

gemäß § 13 a BauGB

Begründung

21. April 2008



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:**

0.	Vorbemerkung	3
1.	Einleitung	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich der Planung	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen	4
2.	Ziele der Planung	4
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	5
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange	5
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	5
3.2.2	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Kontext	6
3.2.3	Verkehrliche Belange - Immissionsschutz	6
3.2.4	Belange der Kampfmittelbeseitigung	6
4.	Inhalte der Festsetzungen	7
5.	Ergänzende Angaben	7
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	7
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	7



0. Vorbemerkung

Bei dem Bebauungsplan Nr. 9 I „Steinkamp – Erweiterung“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. 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. Neben der innerstädtischen Lage des Gebietes sind auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB im vorliegenden Planverfahren erfüllt: 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. Das ist hier der Fall. Im Bebauungsplan Nr. 9 I wird eine Grundfläche von ca. 2.500 qm festgesetzt. 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. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Es existiert bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Steinkamp-Erweiterung“. Die Geltungsbereichsgrenze dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 stimmt aber nicht mit den vorhandenen Flurstücksgrenzen überein. Dies erschwert eine bauliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücke. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 9 I werden die kompletten Flurstücke vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst, so dass eine eindeutige rechtliche Grundlage zur Beurteilung der Grundstücksausnutzung geschaffen wird.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan Nr. 9 I sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Hauptortes von Oyten. Der Geltungsbereich umfasst die bebauten Grundstücke Ulmer Straße Nr. 13-21 sowie ein unbebautes Grundstück südlich des Grundstückes Nr. 13. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Ulmer Straße (Flurstück 178/27) und das Flurstück 177/19 begrenzt. Im Norden schließt das Flurstück 181/13 bzw. das bebaute Grundstück Augsburgener Straße Nr. 15 an. Die östliche Grenze wird durch die Flurstücke 180/5, 180/6, 196/3, 178/4 sowie 177/21 gebildet. Südlich grenzt das Flurstück 176/19 unmittelbar an den Geltungsbereich an.



1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit beinahe vollständig realisiert. Im Geltungsbereich befinden sich eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Freiflächen sind als Ziergärten angelegt. Die Grundstücke sind über die westlich gelegene Ulmer Straße erschlossen. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich noch ein unbebautes Grundstück. In der Mitte des Plangebietes verläuft ein Fuß- und Radweg in West-Ost-Richtung als Verbindung zwischen der Ulmer Straße und der Lindenstraße.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich zu allen Richtungen freistehende Einfamilienhäuser.

Der Ulmer Straße und der Augsburgener Straße ist lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohngrundstücke beizumessen.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für den westlichen und zentralen Teil des Plangebietes existiert bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Steinkamp-Erweiterung“ bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. Der Bebauungsplan Nr. 9 geht in Richtung Norden, Westen und Süden weit über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 9 I hinaus. Der Bebauungsplan Nr. 9 setzt überwiegend Reine Wohngebiete und ein kleines Sondergebiet „Läden“ fest.

Lediglich ein schmaler Streifen am östlichen Rand dieses Bebauungsplanes Nr. 9 I ist bislang nicht überplant.

Die für den Bebauungsplan Nr. 9 vorliegende 2. und 3. Änderung liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 9 I.

2. Ziele der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 I ist die Schaffung einer eindeutigen rechtlichen Grundlage zur Beurteilung der baulichen Ausnutzbarkeit der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Derzeit existiert zwar bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9. Er erfasst allerdings nur den westlichen und zentralen Bereich der östlich der Ulmer Straße befindlichen Grundstücke, so dass die Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke nicht eindeutig geklärt ist bzw. die Ausnutzung erschwert oder nicht möglich ist. Im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 9 I wird der Geltungsbereich auf die hintere bzw. östliche Grundstücksgrenze ausgedehnt. Die Baugrenze wird parallel zur Geltungsbereichsgrenze



bzw. zur Grundstücksgrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 I wird damit eine eindeutige rechtliche Beurteilungsgrundlage für zukünftige Bauvorhaben geschaffen und den Grundstückseigentümern damit Rechtssicherheit gegeben. Die tatsächlich bereits vorhandene Situation wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 I auch rechtlich nachvollzogen.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 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.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen fast vollständig bebauten und erschlossenen Teil im Norden der Gemeinde Oyten. Die Umweltsituation wird demnach maßgeblich durch die Nutzung und Bebauung bestimmt. Es handelt sich um eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Freiflächen, die als Ziergärten angelegt sind. Für das Plangebiet liegt mit Ausnahme eines östlichen Randstreifens der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 vor. Er setzt u.a. ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Lediglich für den östlichen Streifen liegen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 I nun neue verbindliche Baurechte vor. Dieser Streifen war bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein 5 m breiter östlicher Randstreifen wird im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 9 I als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, so dass sich nur ein wenige Meter breiter Streifen ergibt, für den sich durch die Neuaufrichtung eine verbindlich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche neu ergibt. Die Ausnutzungsziffern, insbesondere die Grundflächenzahl von 0,4 wird aus dem Bebauungsplan Nr. 9 unverändert übernommen und auch für den Erweiterungsbereich übernommen. Insgesamt ergibt sich durch die Aufstellung und die damit einhergehende Vergrößerung des Geltungsbereiches und der überbaubaren Flächen eine geringfügig höhere zulässige Grundstücksausnut-



zung. Höherwertige Biotopstrukturen sind davon jedoch nicht betroffen. Aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der hier vorliegenden Bedingungen des innerörtlichen, weitgehend bebauten Bereiches ist der Eingriff jedoch nicht ausgleichspflichtig.

3.2.2 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Kontext

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 I rücken die überbaubaren Flächen näher an die östlich angrenzenden Wohngrundstücke heran. Die Baugrenze ist im Bebauungsplan Nr. 9 I in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, so dass Hauptgebäude zukünftig bis zu einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze zulässig sind. Bislang war der östliche Rand der betroffenen Grundstücke vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht erfasst und war daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 I wird eine eingeschossige Bebauung als Höchstmaß und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Außerdem ist nur eine offene Bauweise zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die zukünftig zulässige Bebauung bzw. die Ausnutzbarkeit der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke in den städtebaulichen Kontext einfügt. Damit wird auch erzielt, dass die angrenzenden Nachbargrundstücke durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit einhergehenden zulässigen Grundstücksausnutzungen nur geringfügig tangiert und nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Tatsächlich sind die vom Geltungsbereich erfassten Grundstücke mit Ausnahme des südlichsten Grundstückes aber bereits bebaut, so dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 I im wesentlichen die tatsächlichen Verhältnisse nur planungsrechtlich nachvollzogen werden. Die privaten Belange der angrenzenden Grundstückseigentümer werden damit ausreichend berücksichtigt.

3.2.3 Verkehrliche Belange - Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bereits über die Ulmer Straße erschlossen. Die Erschließungskonzeption wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht tangiert. Der das Plangebiet mittig querende Weg wird planungsrechtlich abgesichert und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches der nächstgelegenen Haltestellen und besitzt damit keine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 510 m zum nördlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 168 Sottrum - Bremen. Die evtl. erforderlichen Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen.

3.2.4 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzer-



fäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

4. Inhalte der Festsetzungen

Es wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit können 40 % des Grundstückes mit baulichen Hauptanlagen überdeckt werden. Außerdem ist eine eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 unverändert übernommen. Die getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem Bestand im Plangebiet und auf den angrenzenden Grundstücken. Damit wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Nutzungen in die Umgebung des Plangebietes einfügen.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.470 qm. Davon entfallen auf das Reine Wohngebiet 6.260qm und auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ 210 qm.

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (VA)	16.07.2007
Entwurfsbeschluss (VA)	16.07.2007
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	29.10.2007 – 29.11.2007
Satzungsbeschluss (Rat)	21.04.2008

Oyten, den *13.05.2008*

Der Bürgermeister

