

GEMEINDE OYTEN

Bebauungsplan Nr. 23 - I
"Westlich Bremer Breden"

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0
Telefax 0441/97201-99

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung

Im Bereich westlich Bremer Breden beabsichtigt die Gemeinde eine umfassende Neuplanung der Bebauung und Eingrünung des westlichen Ortsrandes. Aufgrund verschiedener Faktoren wird sich diese Planung noch etwas verzögern. Die bereits vorhandene Bebauung am Bremer Breden sollte in diese Planung einbezogen werden, da dieser Bereich bisher noch nicht der verbindlichen Bauleitplanung unterliegt. Zwischenzeitlich besteht aber kurzfristiger Baubedarf auf den Grundstücken. Diese Bebauung soll als Hinterbebauung auf den vorhandenen Grundstücken realisiert werden

Nach § 34 BauGB würde sich eine solche Bebauung nicht in die Umgebung einfügen und ist daher unzulässig. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es kann damit weiterer zentrumsnaher Wohnraum geschaffen werden, ohne daß öffentliche oder private Belange dem entgegenstehen. Die weitere Planung der Gemeinde in diesem Bereich wird dadurch nicht behindert.

2. Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Oytens zwischen der Verdener Straße und der Hauptstraße (L 168). Die Straße Bremer Breden bildet die Ostgrenze und die Verdener Straße die Nordgrenze des Bebauungsplanes. Die West- und Südgrenze werden durch die Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung markiert.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Oyten ist der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975 wirksam. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist darin als Wohnbaufläche dargestellt. An der Straße Bremer Breden befindet sich noch ein Versorgungszeichen für Elektrizität. Östlich dieses Bereiches schließen sich weitere Wohnbauflächen an. Ein Maß der Nutzung wurde nicht festgelegt.

Westlich wurden im 2. Änderungsverfahren im Jahre 1983 im Bereich Nr. 12 weitere Wohnbauflächen dargestellt. Daran schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes handelt es sich bei dieser Bebauungsplanung um eine Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes.

3.2 Bebauungsplanung

Östlich der Straße Bremer Breden, beidseitig der Rotenburger Straße, ist der Bebauungsplan Nr. 23 „Bremer Breden“ seit 1976 rechtskräftig. In ihm wird ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Grund- und Geschoßflächenzahl wird mit 0,4 ausgewiesen.

Südlich davon, im Anschluß an die Hauptstraße (L 168), befindet sich der Bebauungsplan Nr. 45 - I „Ortsmitte West“ im Aufstellungsverfahren. Auch hier soll ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Die Höhe der Gebäude

wird durch Trauf- bzw. Firsthöhenfestsetzungen geregelt, die eine eher eingeschossige Bauweise ermöglichen (Traufhöhe 3,2 bis 3,9 Meter, Firsthöhe 7,6 bis 10,0 Meter).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 - I ist bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt und als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB einzustufen.

3.3 Landschaftsplanung

Für den Landkreis Verden liegt der Landschaftsrahmenplan von 1995 vor. Für den Siedlungsrand des Ortes Oyten werden darin keine besonderen Planungsanforderungen aufgestellt. Es sind auch in der unmittelbaren Umgebung keine besonders schützenswerten Elemente des Naturhaushaltes vorhanden. Dem Landschaftsbild wird an dieser Stelle keine besondere Bedeutung zugemessen. In der Bauleitplanung fällt nun die Entscheidung zugunsten einer Bebauung in zweiter Reihe, da der bisher nicht bebaute Gartenbereich nicht die Qualität eines schützenswerten innerörtlichen Grünbereiches oder einer innerörtlichen Grünvernetzung hat, die bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen wäre.

3.4 Sonstige Planungen

Für die Gemeinde Oyten wurde im Jahre 1994 ein Gemeindeentwicklungsplan erstellt. Für die Ortslage Oyten wurde der Teilrahmenplan Oyten erarbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dort als bebaute Wohnbaufläche dargestellt. Westlich schließt sich das Entwicklungsgebiet „Oyten 4“ an, daß als zentrumsnahes Wohngebiet kurzfristig zu realisieren ist. Daran gliedert sich als Abschluß eine breite geplante Ortsrandeingrünung an.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1 Nutzung

Die an der Straße Bremer Breden und den Seitenstraßen vorhandene Bebauung ist durch Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise auf relativ großen Grundstücken geprägt. Die Gebäude wurden in den letzten Jahren oft durch An- und Umbauten verändert. Überall auf den Grundstücken befinden sich größere Garagen oder andere Nebenanlagen. Diese befinden sich oft als Einzelbauten oder Anbauten auf den hinteren Grundstücksteilen.

Die westlich anschließenden freien Ackerflächen haben keine Eingrünung. Die gesamte Ortsrandlage macht hier einen sehr offenen, unfertigen Eindruck.

4.2 Verkehr

Das Gebiet wird durch die Straße Bremer Breden erschlossen. Die Straße ist mit Betonsteinen befestigt und verfügt über eine einseitigen Gehweg. Diese Straße mündet direkt in die Hauptstraße (L 168) und stellt so eine kurze Verbindung zum Ortszentrum her. Die Erschließung der einzelnen Hintergrundstücke bzw. hinteren Gebäude wird über die jeweiligen Grundstücke auf privaten Zuwegungen erfolgen. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist nicht geplant, da die vorhandene Straße den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Ebenso ist eine Straßenerweiterung nicht erforderlich.

4.3 Natur und Landschaft

Bei der westlich der Straße Bremer Breden vorhandenen Bebauung handelt es sich um den Ortsrand, der hier nicht eingegrünt ist und an den sich direkt die freie Ackerflur anschließt. Auch in den nördlich und südlich anschließenden Baugebieten finden sich keine Eingrünungen oder Durchgrünungen der weiten Ackerflächen. Außerdem ist die Bebauung durch Nebengebäude und Anbauten teilweise schon bis zu den westlichen Grundstücksgrenzen vorgerückt, so daß das Landschaftsbild bereits erheblich beeinträchtigt ist.

Die Hausgärten sind im üblichen Umfang durch Zierrasen und Koniferen geprägt, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Nennenswerte Laubgehölzbestände befinden sich hier nicht. Bei den vorhandenen größeren Einzelbäumen handelt es sich um Birken und eine Linde. Sie sind im Plan gekennzeichnet und in der Planung als zu erhalten festgesetzt.

Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sind stark von der vorhandenen Bebauung und Gartennutzung geprägt und ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Das gleiche gilt für die Bereiche Klima und Luft, für die das Planungsgebiet zum einen wegen seiner geringen Größe und zum anderen wegen der bereits vorhandenen Nutzung nur von untergeordneter Bedeutung ist.

4.4 Immissionssituation

Südlich des Planungsgebietes verläuft die Hauptstraße (L 168), die eine stark befahrene Ortsdurchfahrt ist. Die Entfernung des Baugebietes zur Fahrbahnmitte beträgt 75 m. Dazwischen befindet sich Bebauung. Bei einer Belastung von 15.000 DTV auf der Landesstraße (1995 wurden 14.257 DTV gezählt) ergibt sich bei einer Berechnung aufgrund DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, ein Beurteilungspegel von 58,5 dB(A) tags und 47,8 dB(A) nachts an der südlichsten Baugrenze des Planungsgebietes bei freier Schallausbreitung. In der nachfolgenden Tabelle wird eine abschirmende Wirkung der vorhandenen Bebauung, die hier bis zu 2 dB(A) betragen kann, beispielhaft berechnet. Eine solche Abschirmung ist aber an der westlichen Seite des Planungsgebietes nicht in Ansatz zu bringen, da hier keine Bebauung vorhanden ist. Für die Beurteilung der Immissionssituation wird daher vereinfachend eine abschirmende Wirkung nicht berücksichtigt. Die Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, die hier zum Vergleich heranzuziehen sind (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete), werden also geringfügig überschritten. Eine Überschreitung um bis zu 3, 5 dB(A) rechtfertigt bei der vorliegenden Bestandssituation keine aktiven Schallschutzmaßnahmen. Selbst passive Maßnahmen an den Häusern sind nicht festzusetzen, da eine besondere Dämmung erst ab einer Schallbelastung von 60 dB(A) erforderlich ist.

Die Berechnung der nachfolgenden Tabelle erfolgte aufgrund der DIN 18005, Teil 1. Als Immissionsort wurde das 1. Obergeschoß an der südlichen Baugrenze angenommen, da hier der Punkt mit der höchsten Belastung zu erwarten ist. Dieser Punkt ist im beigefügten Lageplan als Punkt 1 gekennzeichnet. Punkt 2 wurde als der Immissionsort ermittelt, an dem die Orientierungswerte vollständig eingehalten werden.

4.5 Infrastruktur

So wie die vorhandene Bebauung werden auch die neuen Bauvorhaben vollständig mit den leitungsgebundenen und sozialen Infrastruktureinrichtungen versorgt. In diesem Teil Oytens ist kein Regenwasserkanalisation vorhanden. Das Regenwasser versickert auf den Grundstücken. Dies hat bisher keine Probleme bereitet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Kinderspielplatz. In der Planung ist auch nicht vorgesehen, dort einen Spielplatz einzurichten und die Gemeinde hat daher beim Landkreis einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt.

Für den Bebauungsplan Nr. 23 - I ist gemäß § 3 NSpPG eine Nettospielfläche von 63 qm (2 % der zulässigen Geschoßfläche) erforderlich. Bei einer Neuanlage wäre eine Nettofläche von 300 qm vorzusehen. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, in dem durch die Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht wird, stehen der Gemeinde solche Flächen nicht zur Verfügung. Angesichts der Randlage des Baugebietes und der erforderlichen Größe erscheint eine solche Anlage hier auch weder zweckmäßig noch sinnvoll.

Im Bebauungsplan Nr. 25 ist eine Grünfläche mit einer Größe von 880 qm als Kinderspielplatz festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 36 ist ein Spielplatz mit einer Größe von 1.200 qm festgesetzt. Das heißt, es ist zusammen eine Bruttofläche von 2.080 qm für Spielmöglichkeiten vorhanden.

Rein rechnerisch stößt der Spielplatz am Bähacker zwar an seine Kapazitätsgrenzen, da eine Fläche von ca. 14 ha im Einzugsbereich liegt. Jedoch ist zu bemerken, daß auf allen Baugrundstücken in den Hausgärten genügend Spielmöglichkeiten bestehen. Da die schulpflichtigen Kinder schon jetzt an die Überquerung der Hauptstraße gewöhnt sind, stehen für sie auch die großen Grünflächen an der Jahnstraße zur Verfügung.

Bei der weiteren Wohnbauentwicklung im Bereich der Verdeener Straße werden Spielplätze in größerem Umfang angelegt werden. Bis dahin erscheint die Spielplatzversorgung, an der sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 - I nur eine geringfügig Änderung ergibt, ausreichend. Bzw. ist der durch den Bebauungsplan zusätzlich ausgelöste Bedarf nicht so gravierend, daß die Umsetzung der Planung abzuweisen wäre.

4.6 Altlasten

Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505 Kampfmittelbeseitigung, teilt mit, daß auf den drei nördlichsten Grundstücken bei der Auswertung alliierter Luftbilder eine Flakstellung und Bodenverfärbungen sichtbar sind. Aus Sicherheitsgründen wird daher eine Teilsondierung erforderlich. Die Sondierung ist vor den Bauarbeiten durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist die Bezirksregierung zu benachrichtigen. Von dort aus werden sie dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geräumt. Der Bereich der von der möglichen Gefährdung betroffen ist, ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird auf die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen verwiesen. Für die Bauwilligen besteht also ohne Sondierung ein Gefahrenpotential, deshalb wurde vorsorgend eine solche Sondierung für die betroffenen Grundstücke im Bebauungsplan festgesetzt. Nach der Baufreigabe besteht keine Gefahr mehr auf den Baugrundstücken.

Über das Vorhandensein von anderen Altlasten im Planungsgebiet ist der Gemeinde zur Zeit nichts bekannt.

5. Inhalt und Auswirkungen der Planung

5.1. Art und Maß der Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. In den Einzelhäusern sind jeweils nur zwei Wohnungen zulässig; in Doppelhaushälften ist nur eine Wohnung zulässig. Es ist höchstens eingeschossige Bauweise zulässig. Diese Gebäudeformen entsprechen denen der vorhandenen Bebauung und fügen sich in die Umgebung ein. Damit wird der Einfamilienhauscharakter auch für die hintere Bebauung gewährleistet und der Ortsrand wird nicht durch unterschiedliche Baukörper weiter beeinträchtigt. Die Grundflächenzahl darf 0,3 nicht überschreiten. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Mit diesen Festsetzungen wird hier in der Ortsrandlage eine zu starke Verdichtung mit Bebauung verhindert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so durch Baugrenzen festgesetzt, daß die im Baugebiet und seiner Umgebung übliche Vorgartenzone in fünf Metern Breite von Bebauung freigehalten wird. Bei einer Bautiefe von 36 m ist es möglich, auch im hinteren Teil des Grundstücks Hauptanlagen als Einzelbauten zu errichten.

5.2 Natur und Landschaft

Die Gemeinde kommt bei ihrer Abwägung zu dem Schluß, daß durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu erwarten ist, für den Ausgleich oder Ersatz zu leisten wäre.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen oder anderen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten, die ursächlich nur auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückzuführen wären. Gegenüber dem bisher geltenden Recht wird zusätzlich lediglich eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht, während sich am zulässigen Maß der Bebauung nichts ändern wird. Der Bebauungsplan regelt weitergehend nur, daß auch freistehende Einzelhäuser in zweiter Reihe errichtet werden können. Im Vergleich zu den im Planungsgebiet und in der Nachbarschaft bereits in erheblichem Umfang realisierten An- und Umbauten sowie den vorhandenen Garagen oder Nebenanlagen wird es dadurch nicht zu weitergehenden Eingriffen in den Naturhaushalt kommen.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bleibt der Bebauungsplan Nr. 23 - I „Westlich Bremer Breden“ sogar hinter den benachbarten Bebauungsplänen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zurück.

Die Gemeinde hat bei diesen Überlegungen vor allem auch den vorhandenen Bestand und die Qualität der vorhandenen Schutzgütern in ihrer Abwägung mit einbezogen. Wegen deren geringer Bedeutung und wegen des geringen Umfangs der zu erwartenden baulichen Veränderungen muß die Gemeinde in ihre Abwägung keine schwerer wiegenden Belange des Naturschutzes einstellen, die zu einem anderen Planungsergebnis führen müßten.

Die durch textliche Festsetzung vorgesehenen Baumanpflanzungen dienen der Verbesserung der Durchgrünung des Ortbildes. Die schon vorhandenen Bäume sollen ersetzt werden, falls es zu einem Abgang kommt. Im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen soll auch die Anzahl der Bäume erhöht werden. Um ein Maß festzulegen, daß den Umfang der neuanzupflanzenden Bäume regelt, wird auf die Größe der Baumaßnahme (hier ausgedrückt durch Geschoß-

fläche) Bezug genommen. Folgende Baumarten werden empfohlen: Stieleiche, Winterlinde, Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche, Feldahorn, Feldulme, Weißdorn.

6. Kosten

Für die Gemeinde entstehen durch diese Planung außer anteiligen Planungskosten von 50 % keine weiteren Kosten.

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. Flächen

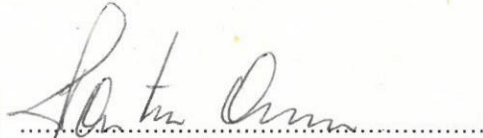
Allgemeines Wohngebiet 10.500 qm

9. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 23 - I öffentlich in der Zeit vom 03.02.1997 bis zum 04.03.1997 ausgelegen.

Oyten, den 15.08.1997

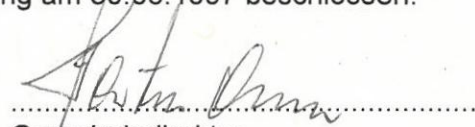



.....
Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Oyten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 23 - I in der Sitzung am 30.06.1997 beschlossen.

Oyten, den 22.08.1997




.....
Gemeindedirektor

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort :	Oyten, Bremer Breden West	DTV [Kfz/24h]:	15000	D v T/N [dB(A)]:	-4,1	-4,8
Straße :	Hauptstraße L 168	M T [Kfz/h]:	919	D StrO [dB(A)]:	0,0	
Straßengattung:	Landesstraße	M N [Kfz/h]:	123	D Stg [dB(A)]:	0,0	
V zul. [Km/h] :	50	P T [%]:	11,4			
Straßenoberfläche:	nicht geriffelter Gußasphalt	P N [%]:	5,7			
Steigung [%]:	0			L m,E,T/N [dB(A)]:	65,7	55,1

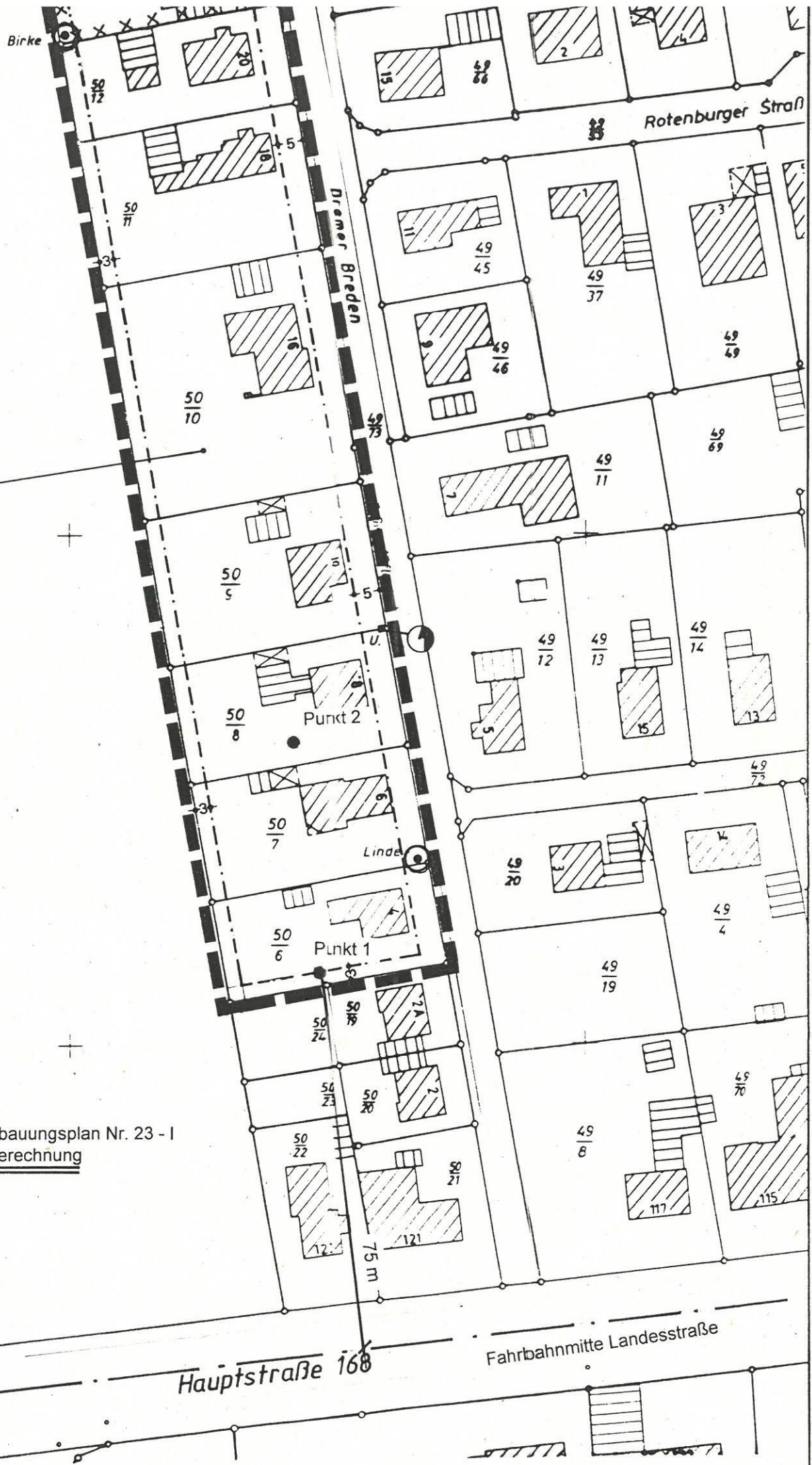
Immissionsort	Beurteilungspegel ohne Abschirmung							Beurteilungspegel mit Abschirmung				
	s m	Ds dB(A)	H m	h m m	D BM dB(A)	K dB(A)	D refl dB(A)	L r,T dB(A)	L r,N dB(A)	Dg dB(A)	L r,T dB(A)	L r,N dB(A)
Punkt 1	75	-3,6	5,8	2,9	-3,6		0,0	58,5	47,9	2,0	56,5	45,9
Punkt 2	120	-6,0	5,8	2,9	-4,2		0,0	55,5	44,9	2,0	53,5	42,9

Verwendete Abkürzungen :

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	D Stg	Korrektur für unterschiedliche Steigungen
M T/N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtzeichenanlagen
P T/N	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	Dg	Pegelminderung durch Bebauung
V zul.	zulässige Höchstgeschwindigkeit	s	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort
L m,E,T/N ¹	Emissionspegel (Tag/Nacht)	H	Höhendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
L r,T/N	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	h m	mittlerer Abstand zw. Grund und Verbindungslinie zw. Emissions- u. Immissionsort
D BM	Pegelländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung		
D s	Pegelländerungen durch unterschiedliche Abstände		
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten		
D StrO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen		
D refl	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion		

Orient.-Werte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

Reine Wohngebiete,	50 / 40	dB(A)
Wochenendhaus- u.		
Ferienhausgebiete		
Allgemeine Wohngebiete,	55 / 45	dB(A)
Kleinsiedlungen u.		
Campingplatzgebiete		
Friedhöfe, Kleingarten- u.	55 / 55	dB(A)
Parkanlagen		
Besondere Wohngebiete	60 / 45	dB(A)
Dorf- u. Mischgebiete	60 / 50	dB(A)
Kern- u. Gewerbegebiete	65 / 55	dB(A)



WA	I
0,3	ED
0	2 Wo

51
1

Gemeinde Oyten, Bebauungsplan Nr. 23 - I
Lageplan zur Schallberechnung

Maßstab 1 : 1000

Hauptstraße 160

Fahrbahnmitte Landesstraße