

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ"

(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)

4. ÄNDERUNG

URSCHRIFT

**GEMEINDE OYTEN
LANDKREIS VERDEN**

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|---|
| 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES | 3 |
| 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes..... | 3 |
| 1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung | 3 |
| 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN | 4 |
| 2.1 Landes- und Regionalplanung | 4 |
| 2.2 Flächennutzungsplanung..... | 4 |
| 2.3 Sanierungsgebiet..... | 4 |
| 2.4 Anwendbarkeit des § 13 BauGB..... | 4 |
| 2.5 Archäologische Denkmalpflege | 5 |
| 3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 5 |
| 3.1 Städtebauliche Zielsetzung..... | 5 |
| 3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes | 7 |
| 3.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung..... | 8 |
| 3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima | 8 |
| 3.5 Verkehr..... | 8 |
| 3.6 Immissionsschutz | 8 |
| 3.7 Bodenordnung..... | 8 |
| 3.8 Kosten | 8 |
| 4. VER- UND ENTSORGUNG..... | 9 |

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ betrifft eine kleine Fläche in der nordöstlichen Ecke des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, nördlich der Straße „Alter Sportplatz“. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 18/42, 18/43 und 18/44 der Flur 8 in der Gemarkung Oyten.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,14 ha.



Abb 1 Lage und raumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 98 und der 4. Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab) – LGLN, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Auf den Grundstücken im Planänderungsgebiet ist mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses begonnen worden.

Südlich und westlich des Planänderungsgebietes erstrecken sich allgemeine Wohngebiete. Nördlich befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb. Östlich grenzt eine Grünanlage an, an die sich ein Sportplatz anschließt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Belange der Landes- und Regionalplanung werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten stellt im Planänderungsgebiet Wohnbauflächen dar.

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 8 (2) BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

2.3 Sanierungsgebiet

Das Planänderungsgebiet grenzt mit der östlichen Grenze an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Oyten-Ortszentrum“ (Stadtumbau West) der Gemeinde Oyten an.

Die geplante Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 wirkt sich nicht auf die Ziele der Sanierung aus.

2.4 Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Mit der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 98 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- b) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist ausreichend weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- c) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 BauGB auf diese Bebauungsplanänderung ist damit gegeben.

2.5 Archäologische Denkmalpflege

Im Planänderungsgebiet sind keine archaologischen Denkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 98 „Alter Sportplatz“ der Gemeinde Oyten ist in der Fassung der 2. Änderung, die das gesamte Bebauungsplangebiet umfasste und somit den aktuellen Stand der Festsetzungen wiedergibt, am 12.02.2016 rechtsverbindlich geworden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes bezog sich lediglich auf das Gebiet WA 3 im Süden des Plangebietes angrenzend an der Jahnstraße. Für den Geltungsbereich der 4. Änderung sind also die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 in der Fassung der 2. Änderung rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Nr. 98 dient dazu, den Ortskern von Oyten aufzuwerten. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ortskernahe Wohnnutzung geschaffen, um die Lagegunst der Grundstücke, insbesondere die kurzen Wege für die Nutzung der Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe des Ortes, zu nutzen und Wohnformen für möglichst viele Bevölkerungsgruppen anbieten zu können. Die sehr detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Umsetzung des prämierten Konzeptes aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Ortsmitte“, der im Jahr 2009 für die künftige Entwicklung des Ortskerns durchgeführt wurde.

Inzwischen ist das Bebauungsplangebiet erschlossen worden, die Baugrundstücke des Plangebietes werden von einem Investor bebaut, sodass eine einheitliche und mit der Gemeinde abgestimmte städtebauliche Gestaltung der Siedlung erreicht wird. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist bereits bebaut bzw. befindet sich in der Bauphase.

Im Planänderungsgebiet soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden, das aus zwei Stadtvillen besteht, die durch ein Treppenhaus mit Aufzugsanlage verbunden werden. Die Sohle und das Kellergeschoss sind bereits vollständig hergestellt. Als mit dem Bau des Erdgeschosses begonnen werden sollte, wurde festgestellt, dass das Gebäude die beiden an der Straße Am Sportplatz festgesetzten Baulinien um einen Meter überschreitet. Dieser Fehler ist wahrscheinlich durch eine kurzfristige Entscheidung auf der Baustelle über eine leichte Verschiebung des Gebäudes in Richtung Süden aufgetreten, wobei übersehen wurde, dass die überbaubaren Grundstücksflächen in dem Bebauungsplan Nr. 98 sehr eng gefasst sind.

Ein Rück- und Neubau der bereits hergestellten Baumaßnahmen oder ein bebauungsplanconformer Weiterbau des Gebäudes mit Versatz oberhalb des Kellergeschosses hätte nach Angaben des Bauherrn wegen der betroffenen Aufzugsanlage Kosten in Höhe von mehreren Hunderttausend Euro zur Folge. In Anbetracht der sehr geringfügigen Überschreitung der Baulinie, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, und weil alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98, die örtlichen Bauvorschriften und die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung durch das geplante Mehrfamilienhaus eingehalten werden, hat die Gemeinde Oyten über die Vertretbarkeit einer Anpassung des Bebauungsplanes beraten.

Das Bauvorhaben liegt in dem nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes WA 4 (siehe auch Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 98 in Abb. 2). Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Zulässig ist hier eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit zwingend zwei Vollgeschossen in offener Bauweise. Die Gebäudehöhe darf maximal 11,00 m über der Fahrhahnoberkante der Erschließungsstraße erreichen. In dem Planänderungsgebiet sind zwei überbaubare Grundstücksflächen à 15,00 m x 13,00 m durch eine vordere Baulinie sowie rückwärtige und seitliche Baugrenzen abgegrenzt, die in einem Abstand von jeweils 6,00 m zur nördlichen Grundstücksgrenze liegen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind Flächen für Stellplätze und Carports mit einer Tiefe von 8,00 m festgesetzt.



Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 98 „Alter Sportplatz“ in der Fassung der 2. Änderung

Durch textliche Festsetzungen ist geregelt, dass im Gebiet WA 4 die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise durch Treppenhäuser, Flure und / oder Aufzugsanlagen überschritten werden dürfen, wenn diese der gemeinsamen Erschließung zweier nebeneinander stehender Gebäude dienen. Außerdem dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch unterhalb der Erdoberfläche angelegte Tiefgaragen überschritten werden. Pro Einzelhaus und pro Doppelhaus sind maximal 5 Wohnungen, bei einer Verbindung der Häuser durch gemeinsame Treppenhäuser, Flure und / oder Aufzugsanlagen entsprechend insgesamt bis zu 10 Wohnungen zulässig.

Auf den westlich des Planänderungsgebietes gelegenen Grundstücken sind die überbaubaren Grundstücksflächen dem Straßenverlauf entsprechend in Nord-Süd-Richtung gestaffelt festgesetzt worden. Von der Straße „Am Sportplatz“ aus gemessen variiert der Abstand des Mittelpunktes der Baulinie zur Straßengrundstücksgrenze zwischen rd. 12,6 m und rd. 14,2 m, er hat also kein einheitliches Maß. Innerhalb des Planänderungsgebietes beträgt der Abstand der Baulinien zur Straßengrundstücksgrenze rd. 13,8 m. Durch eine Verschiebung um einen Meter in Richtung Süden würde die überbaubare Grundstücksfläche mit einem Abstand von rd. 12,8 m zur Straßengrundstücksgrenze immer noch im Rahmen der auf den Nachbargrundstücken festgelegten Abstände liegen. Das geringfügige Vorrücken des Gebäudekörpers ist optisch nicht relevant, Auswirkungen auf die Verwirklichung des der Bauleitplanung zu Grunde gelegten städtebaulichen Zielkonzeptes ergeben sich also nicht. Daher möchte die Gemeinde Oyten dem Bauherrn entgegenkommen und von einer Rückbauverpflichtung absehen.

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 ist also, die gesamte überbaubare Grundstücksfläche um einen Meter in Richtung Süden zu verschieben, sodass das Gebäude – wie erforderlich – an den Baulinien steht, die einheitlich festgesetzten Bauflächen insgesamt aber nicht vergrößert werden. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ sowie die gemäß § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) getroffenen örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt, um eine einheitliche Struktur zu erreichen. Sie sind für die Umsetzung des Entwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb sehr eng gefasst worden. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 werden die beiden im Planänderungsgebiet gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen um einen Meter in Richtung Süden verschoben, sie haben also zukünftig einen Abstand von 7,00 m zur nördlichen Grundstücksgrenze einzuhalten an Stelle der bisher geltenden 6,00 m.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ im Planänderungsgebiet bleiben unverändert.

3.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 9 (4) BauGB i V m § 84 NBauO sind für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen worden.

Das durch den Bebauungsplan Nr. 98 festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll gehobenen Wohnansprüchen genügen und ein eigenständiges, homogenes Erscheinungsbild abgeben. Im Zusammenhang mit den sehr konkreten Festsetzungen gem § 9 BauGB soll durch die Gestaltungsvorschriften erreicht werden, dass das Baugebiet durch weitgehend einheitliche, moderne Gestaltungselemente einen besonderen Charakter erhält

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf Dachformen, -neigungen und -materialien, Materialien für die Gebäudefassaden, die zulässige Fußbodenhöhe, die Länge von Carports und Nebenanlagen sowie die Anzahl der pro Wohneinheit notwendigen Einstellplätze. Die örtlichen Bauvorschriften gelten im Planänderungsgebiet auch in Zukunft unverändert weiter

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft und Klima

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt auch weiterhin über die Straße „Alter Sportplatz“

3.6 Immissionsschutz

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes

3.7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) sind nicht notwendig

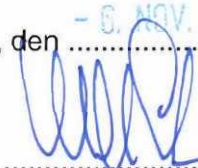
3.8 Kosten

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ entstehen der Gemeinde Oyten keine Kosten

4. VER- UND ENTSORGUNG

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ wird die Ver- und Entsorgung im Plangebiet nicht verändert.

Oyten, den
- 6. NOV. 2018



.....
(Cordes)
Bürgermeister

