



# Gemeinde Oyten

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenberg IV“

Begründung

19. Juli 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 des Spielplatzgesetzes .....	4
4.4	Belange von Natur und Landschaft .....	4
4.5	Umweltbericht .....	5
5.	Inhalte des Bebauungsplanes .....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.3	Grünplanerische Festsetzungen .....	6
6.	Ver- und Entsorgung .....	7
7.	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	7
8.	Daten zum Verfahrensablauf .....	7



## 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV 1990), sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung.

## 2. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 "Mühlenberg IV" in einem 1.000 qm großen Teilbereich zu ändern. Der Bebauungsplan Nr. 7 befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage Bassen und bereitet die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich vor. Das Plangebiet ist vollständig realisiert. Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 7 "Mühlenberg IV", südlich des Mohnblumenweges. Für den Änderungsbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" fest. Im Zuge dieser ersten Änderung des Bebauungsplanes soll anstelle der bisherigen Spielplatzfestsetzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit soll eine geordnete und städtebaulich sinnvolle Bebauung des Grundstückes planungsrechtlich vorbereitet werden. Die beabsichtigte Änderung ist aus den nachstehenden Gründen unproblematisch und städtebaulich sinnvoll:

- Nordwestlich des Bebauungsplanes Nr. 7 – in einer Entfernung von ca. 30 m - befindet sich der Spielplatz des Baugebietes Mühlenberg III. Das Baugebiet Mühlenberg III und der Kinderspielplatz wurden in jüngster Vergangenheit hergestellt. Seit der Herstellung des neuen Kinderspielplatzes im Baugebiet Mühlenberg III ist die Nutzung des Kinderspielplatzes am Mohnblumenweg deutlich zurückgegangen. Der Kinderspielplatz innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 7 ist damit entbehrlich geworden.
- Gemäß § 1 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes sind die Gemeinden verpflichtet, im Zuge der Bauleitplanung die erforderlichen Spielplätze bereitzustellen. Spielplätze für Kinder im Alter von 6-12 Jahren müssen in einer Entfernung von maximal 400 m erreichbar sein. Die Entfernung des neuen Kinderspielplatzes im Baugebiet Mühlenberg III beträgt vom weitest entfernt liegenden Grundstück im Baugebiet Mühlenberg IV maximal 250 m. Insofern liegt der gesamte Bebauungsplan Nr. 7 im 400 m Einzugsradius des Spielplatzes im Baugebiet Mühlenberg III. Der neue Kinderspielplatz im Baugebiet Mühlenberg III ist ausreichend groß, um den zusätzlichen Bedarf aufzunehmen. Die gesetzlichen Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes werden beachtet. Insofern kann auf einen Spielplatz im Baugebiet Mühlenberg IV verzichtet werden.
- Die Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes im Baugebiet Mühlenberg III ist einfach und relativ gefahrlos. Von den Kindern des Baugebietes Mühlenberg IV ist lediglich ein geschotterter Weg zu überqueren.

Insgesamt können den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der im Baugebiet Mühlenberg IV ansässigen Kinder durch den Kinderspielplatz am Baugebiet Mühlenberg III ausreichend Rechnung getragen werden. Belange des Spielplatzgesetzes stehen damit der Planung nicht entgegen.

Auch aus ökonomischen Gründen und vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller Spielräume ist es sinnvoll, in diesem Bereich nur einen gut ausgestatteten Kinderspielplatz zu unterhalten und damit die finanziellen Ressourcen zu bündeln.

Die für den Änderungsbereich festgesetzten textlichen Festsetzungen werden in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 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. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 nordöstlich durch den Mohnblumenweg und nordwestlich durch einen geschotterten Weg begrenzt. Südlich und östlich grenzen bereits bebaute Grundstücke an. Die Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Gemeindegebietes ist dem Übersichtsplan, der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Planbereich weist eine Größe von ca. 1.000 qm auf.

#### **3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse**

##### **Flächennutzungsplan**

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

##### **Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 "Mühlenberg IV" vor. Der Bebauungsplan Nr. 7 setzt ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine maximal eingeschossige, offene Bauweise fest. Die Grund- und Geschossflächenzahl wurde im Bebauungsplan Nr. 7 mit 0,3 festgesetzt.

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

Der Änderungsbereich ist durch Rasen genutzt, im südlichen Bereich ist eine Schaukel vorhanden. Außerdem befinden sich im südlichen Teil des Änderungsbereiches und im Einmündungsbereich des Mohnblumenweges in den geschotterten Weg je 4 Ahorne. Am südwestlichen Rand ist eine Heckenstruktur vorhanden. Unmittelbar nordöstlich schließt der Mohnblumenweg, nordwestlich ein geschotterter Weg an. Der geschotterte Weg setzt sich in Richtung Norden als reiner Fuß- und Radweg fort. Südwestlich und südöstlich an den Änderungsbereich schließt das Baugebiet Mühlenberg IV an. Es handelt sich um eine eingeschossige, freistehende Einfamili-



enhausbebauung auf relativ großen und tiefen Grundstücken. In nordwestlicher Richtung schließt sich eine Ackernutzung, in nördlicher Richtung der Kinderspielplatz des Baugebietes Mühlenberg III sowie das Baugebiet Mühlenberg III an.

#### **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. Die Ergebnisse sind in diese Begründung eingearbeitet worden.

##### **4.2 Erschließung**

Der Änderungsbereich ist über den Mohnblumenweg verkehrlich erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Grundstück ist auch bereits durch den Schmutzwasserkanal im Mohnblumenweg erschlossen.

##### **4.3 Belange des Spielplatzgesetzes**

Gemäß § 1 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes sind die Gemeinden verpflichtet, im Zuge der Bauleitplanung die erforderlichen Spielplätze bereitzustellen. Spielplätze für Kinder im Alter von 6-12 Jahren müssen in einer Entfernung von maximal 400 m erreichbar sein.

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches befindet sich der Kinderspielplatz des Baugebietes Mühlenberg III. Die Entfernung von den Bauplätzen im Baugebiet Mühlenberg IV zum Kinderspielplatz im Baugebiet Mühlenberg III beträgt maximal 250 m. Insofern werden die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Der Kinderspielplatz im Baugebiet Mühlenberg III ist ausreichend dimensioniert und verfügt über eine gute Ausstattung. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes ist einfach und relativ gefahrenlos. Insgesamt kann damit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder ausreichend Rechnung getragen werden.

##### **4.4 Belange von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.000 qm. Im Änderungsbereich befindet sich überwiegend Rasen, im südlichen Bereich ist eine Schaukel vorhanden. Außerdem befinden sich im südlichen Teil des Änderungsbereiches und im Einmündungsbereich des Mohnblumenweges in den geschotterten Weg je 4 Ahorne. Am südwestlichen Rand ist eine Heckenstruktur vorhanden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die bereits von zwei Seiten von Siedlungsstrukturen begrenzt wird. Es findet damit eine Verdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches statt. Außerdem unterliegen die Flächen durch die Nutzung als Kinderspielplatz bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt einer intensiven Inanspruchnahme. Die Situation für Natur und Landschaft und insbesondere für das Schutzgut Boden wird durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung nur geringfügig verschlechtert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Natur-



haushaltes gehen mit der Planung nicht einher. In Anbetracht der geringen Verschlechterung verzichtet die Gemeinde Oyten auf Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes wird durch das Pflanzgebot für mindestens einen einheimischen und standortgerechten Laubbaum getroffen.

Insgesamt stehen Belange von Natur und Landschaft der Planung nicht entgegen. Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft findet auch durch die nachfolgend aufgelisteten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen statt.

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Das Baufeld wird so abgegrenzt, dass die insgesamt 8 Ahorne und die Heckenstrukturen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen liegen. Die Ahorne und die Heckenstrukturen werden damit erhalten und der Eingriff in das Schutzgut Natur und Landschaft damit minimiert.
- Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Die Festsetzung bleibt damit hinter dem in der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 zurück. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad wird damit eingeschränkt und der Eingriff in das Schutzgut Natur und Landschaft minimiert.
- Durch die Lage im Siedlungsbereich ist der Änderungsbereich von einem Erschließungsnetz umgeben. Der Erschließungsaufwand ist daher gering. Eine Neuversiegelung über die Wohnbebauung hinaus wird nicht erforderlich.
- Vom Grundstückseigentümer ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **4.5 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 1.000 qm bei einer Grundflächenzahl von 0,3 auf. Die Grundfläche beträgt daher ca. 300 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 des angrenzenden Gebietes entsprochen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,3 wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 getroffen. Die Grundflächenzahl bleibt damit hinter dem planungsrechtlich möglichen Höchstmaß von 0,4 zurück. Mit der Begrenzung auf 0,3 wird eine für dieses Gebiet untypisch hohe Versiegelung verhindert. Es sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäudetypen und die zulässige Bauweise, hier offene Bauweise, wird ebenfalls in Anlehnung an den prägenden Bestand getroffen.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 auf I festgesetzt. Das eingeschossige Wohnhaus ist prägend für die gesamte Siedlung. Der Erhalt dieses äußeren Erscheinungsbildes ist ein wichtiges stadtplanerisches Ziel. Eine Überprägung des eingeschossigen Ortsbildes durch zweigeschossige Wohnhäuser soll vermieden werden.

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.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und aufgehendem Mauerwerk) wird auf maximal 4,2 m und die Firsthöhe auf maximal 10 m begrenzt. Die maximal zulässige Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7 b NBauO, Quergiebel und Krüppelwalme. Die Festsetzungen werden in Anlehnung an den Bestand getroffen. Durch die Festsetzungen soll ein Umstrukturierungsprozess vermieden werden.

### 5.3 Grünplanerische Festsetzungen

Zur Begrünung des Grundstückes wird ein Pflanzgebot für mindestens einen einheimischen und standortgerechten Laubbaum als Hochstamm festgesetzt. Zu verwenden sind Bäume in der Pflanzqualität StU 14-16 cm der nachstehend genannten Arten:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>



Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Weichselkirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

Anstatt der vorstehend genannten Laubbäume können gleichfalls Obstbäume in der gleichen Pflanzqualität verwendet werden. Obstbäume gewährleisten im Frühjahr eine besondere Blütenpracht und sind für eine artenreiche Insektenfauna sowie für Vogelarten bedeutsam.

## 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.

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.

In der angrenzenden Straße Mohnblumenweg ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Das ehemalige Spielplatzgrundstück verfügt bereits über einen Anschluss an den Regenwasserkanal. Da die Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse in Teilbereichen nicht möglich ist, besteht grundsätzlich die Möglichkeit das anfallende Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.

## 7. Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes beträgt 1.000 qm.

## 8. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss		15.09.2003
Ortsübliche Bekanntmachung		26.03.2004
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung		15.03.2004
Ortsübliche Bekanntmachung	<input checked="" type="checkbox"/> Abschrift mit der vorgelegten	<input type="checkbox"/> Ablichtung 26.03.2004
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> Urschrift beglaubigten	<input type="checkbox"/> Ausfertigung 05.04.-05.05.2004
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	<input type="checkbox"/> Abschrift	<input type="checkbox"/> Ablichtung 19.07.2004

Oyten, den

Der Bürgermeister

*opz. Cordes*

der/des *Begründung des B-Planes Nr. 7, 1. Änderung*  
 übereinstimmt.  
 Die Beglaubigung wird zur Vorlage bei

erteilt.

Oyten, den

Gemeinde Oyten  
 Der Bürgermeister  
 Im Auftrage

*[Handwritten Signature]*

