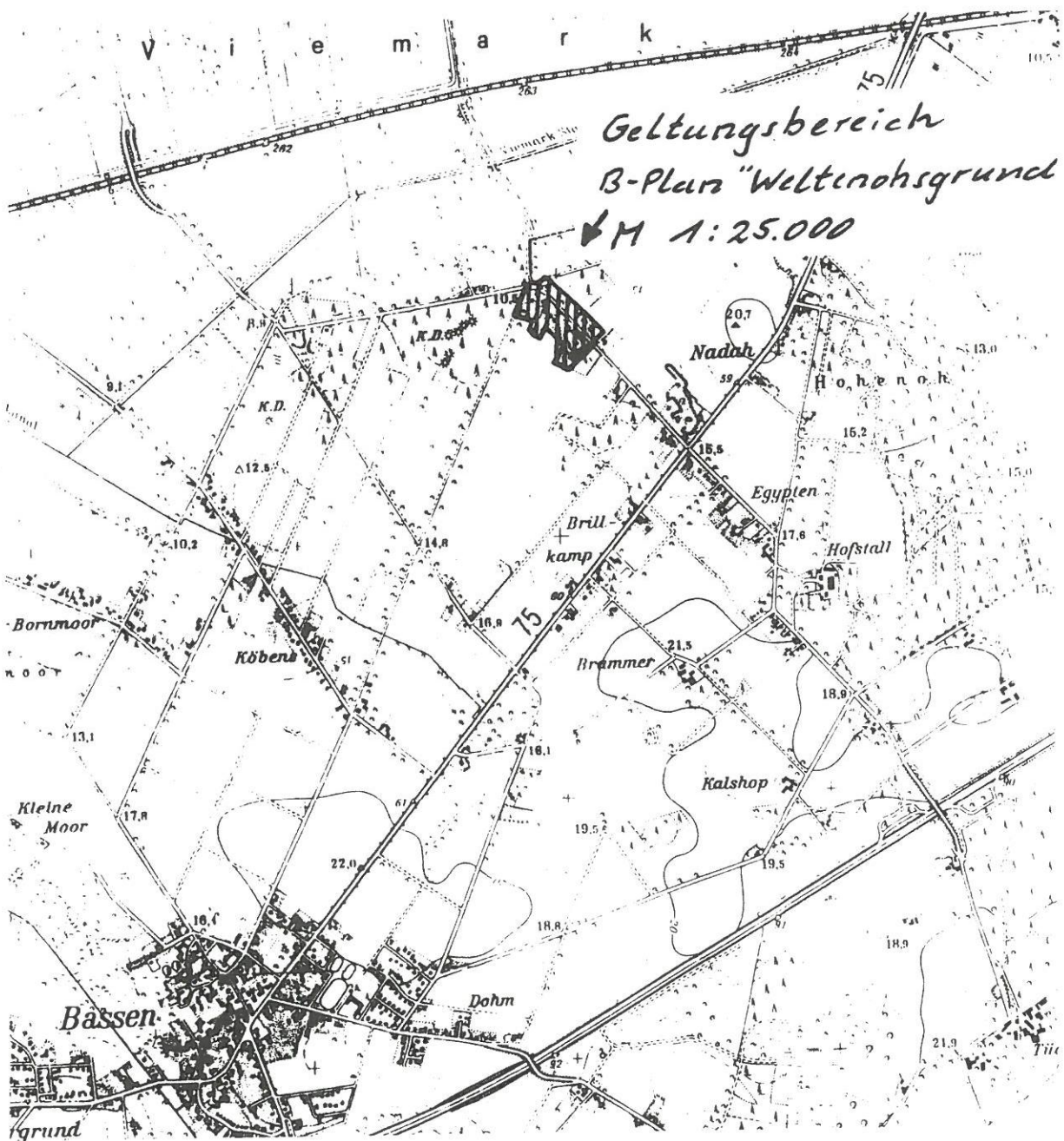


B E G R Ü N D U N G
z u r
2. Ä n d e r u n g
d e s B e b a u u n g s p l a n e s
N r . 8 " W e l t e n o h s g r u n d "



Inhalt:

- 1.1 Beschluß
- 1.2 Geltungsbereich
- 1.3 Verfahrensstand
2. Ziel, Zweck und Inhalt der Bebauungsplanänderung
 - 2.1 Raumordnerische Beurteilung
3. Natur und Landschaft
4. Spielplätze

1.1 Beschluß

Der Beschluß zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Welter-
nohgrund" wurde vom Rat der Gemeinde in der Sitzung am
gefaßt.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfaßt das gesamte Plange-
biet des Bebauungsplanes.
Der Geltungsbereich ist aus der nachstehenden Übersicht zu ent-
nehmen:



1.3. Verfahrensstand

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 15.03.1994 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ebenfalls wurde in der Sitzung am 15.03.1994 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung im zeitgleichen Verfahren beschlossen.

Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet.

2. Ziel, Zweck und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Weltenohsgrund" wurde vom Rat der Gemeinde Oyten am 27.03.1975 beschlossen. Die seinerzeit erforderliche Genehmigung wurde vom Regierungspräsidenten in Stade am 23.07.1975 erteilt und am 21.08.1975 veröffentlicht. Am 03.05.1978 wurde vom Rat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und am 16.06.1978 veröffentlicht. Dem Regierungspräsidenten in Stade wurde diese Änderung am 28.06.1978 angezeigt.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist und war, auf den ausgewiesenen Bauplätzen eine Wohnhausbebauung mit maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück zu ermöglichen. Aufgrund dieser Zielsetzung wurden für die Baugrundstücke extrem geringe Grund- und Geschoßflächenzahlen (GRZ zwischen 0,02 und 0,135; GFZ zwischen 0,03 und 0,2) festgesetzt.

Zwischenzeitlich sind fast alle Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut worden.

Nachdem nunmehr einige Eigentümer beabsichtigen, eine 2. Wohneinheit zu errichten, sind Genehmigungsprobleme im Hinblick auf die Anwendung der bisher festgesetzten GRZ und GFZ aufgetreten. Sie führen dazu, daß eine 2. selbständige Wohneinheit auch nicht als Anbau in der heutigen Anspruchsweise an gesunde Wohnbedürfnisse errichtet werden kann. Dies soll nun die 2. Änderung sicherstellen.

Seitens der Gemeinde wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüft und es wurde festgestellt, daß die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der einzelnen Grundstücke zwar groß genug sind, jedoch aus der Anwendung der bisher festgesetzten GRZ nicht immer in ausreichender Weise tatsächlich die Errichtung der bedarfsgerechten baulichen Anlage (Wohneinheit) realisiert werden kann.

Dort wo es erreicht werden kann, sollte es 2 Generationen jedoch ermöglicht werden, in räumlicher Nähe familiengerecht zu leben. Hierdurch wird auch die häusliche Pflege im Krankheits- und Pflegefall in entscheidender Weise gefördert bzw. ermöglicht.

Insbesondere bei der Nutzung von 2 Wohnungen durch Angehörige der Eigentümer ist es erforderlich, ebenerdige Wohnungen zu schaffen.

Da die Grundstücke Größen zwischen rd. 1.500 und 8.000 qm aufweisen, ist diese Bebauung durchaus zu verwirklichen.

Um diese Zielsetzungen zu ermöglichen, sind seitens der Gemeinde die textlichen Festsetzungen zu ändern. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in allen Fällen ausreichend vorhanden.

Änderungen der textlichen Festsetzungen:

- § 1 Grundflächenzahlen und
- § 3 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen
- § 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Um die Ausnutzung der Grundstücke zu vereinheitlichen, werden die für jedes Baugrundstück unterschiedlich festgesetzten Grundflächenzahlen aufgehoben.

Um nunmehr bei den vorhandenen sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen eine Vereinheitlichung der bebaubaren Flächen zu erreichen, wird für die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.300 qm sowie eine Maximalgröße der Grundfläche der baulichen Anlagen von 250 qm festgesetzt. Die festgesetzten Mindestgrößen wirken einer nicht gewünschten übermäßigen Verdichtung entgegen.

- § 2 Geschoßflächenzahl

Durch die Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen und der festgesetzten Eingeschossigkeit kann die Festsetzung der Geschoßflächenzahl entfallen. Der Ausbau des Dachgeschosses ist ohnedies gem. § 20 (3) BauNVO zulässig.

- § 5 Pflanzbindung

Im Hinblick auf die nunmehr möglichen größeren baulichen Anlagen ist hier eine Festsetzung zu treffen, die diese Beeinträchtigung ausgleicht.

Damit dieser Ausgleich landschaftsgerecht ausfällt, ist weiterhin festzulegen, welche Gehölze angepflanzt bzw. erhalten werden müssen.

2.1 Raumordnerische Beurteilung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die raumordnerischen Vorgaben und Zielsetzungen für die Gemeinde Oyten bzw. für den Planbereich nicht beeinträchtigt.

Diese Beurteilung erfolgt wegen der geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes, die lediglich die Ausnutzung der Baugrundstücke betreffen.

3. Natur und Landschaft

Rechtskräftige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 8
im Vergleich zu den geplanten Festsetzungen:

Grundstück Nr. 1	1.897 qm	0.045 GRZ	rd.	85 qm
Grundstück Nr. 2	1.540 qm	0.12 GRZ	rd.	184 qm
Grundstück Nr. 3	1.541 qm	0.12 GRZ	rd.	184 qm
Grundstück Nr. 4	1.321 qm	0.135 GRZ	rd.	178 qm
Grundstück Nr. 5	2.981 qm	0.06 GRZ	rd.	178 qm
Grundstück Nr. 6	3.368 qm	0.05 GRZ	rd.	168 qm
Grundstück Nr. 7	3.195 qm	0.045 GRZ	rd.	143 qm
Grundstück Nr. 8	2.971 qm	0.02 GRZ	rd.	59 qm
Grundstück Nr. 9	1.870 qm	0.08 GRZ	rd.	149 qm
Grundstück Nr. 10	8.707 qm	0.02 GRZ	rd.	174 qm
Grundstück Nr. 11	6.500 qm	0.063 GRZ	rd.	409 qm
Bisher zulässig:				35.891 qm
Geplant :				35.891 qm
		überbaubar		1.911 qm
		überbaubar		2.750 qm

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden insgesamt 839 qm Grundstücksfläche zusätzlich bebaubar.

Aufgrund dieser geplanten zusätzlichen Bebauung auf den Grundstücken war zu prüfen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben ist.

A. Landschaftsbild

Die im Planbereich baulich nutzbaren Grundstücke, sind mit Ausnahme eines Grundstückes, mit Wohnhäusern bebaut. Aus diesem Grund findet eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes "Landschaftsbild" nicht statt.

B. Arten und Lebensgemeinschaften

Die zusätzlich bebaubaren Grundstücksflächen (im rechtskräftigen Bebauungsplan sind dies ausschließlich überbaubare Flächen) werden zum Zeitpunkt der Planänderung ausschließlich als Hausgärten genutzt.

Durch eine zusätzliche Bebauung von ca. 80 - 100 qm Gartenfläche kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften" im Hinblick auf die Grundstücksgrößen von ca. 1.500 - 3.000 qm ausgeschlossen werden.

C. Boden / Luft / Klima

Durch die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit auf den Grundstücken wird das Schutzgut "Boden" beeinträchtigt. Diese zusätzliche Versiegelung von Freiflächen ist als erheblich zu bezeichnen. Die Bereiche Luft und Klima werden wie zu B. Abs. 2 ausgeführt, nicht erheblich beeinträchtigt.



Es ist somit festzustellen, daß das Schutzgut "Boden" durch die mögliche bauliche Erweiterung auf den Grundstücken erheblich beeinträchtigt wird.

Dieser Eingriff ist gem. §§ 10 ff. NdsNatschG zu kompensieren.

Die Kompensation erfolgt durch das in § 5 der Satzung festgesetzte Pflanz- Pflege- und Ersatzgebot. Da für alle Baugrundstücke eine einheitliche bebaubare Fläche festgesetzt ist, wird die Anzahl der Laubgehölze mit einer Stückzahl je Baugrundstück festgesetzt.

Weiterhin soll die in § 5 festgesetzte Pflanzbindung auch in gewisser Weise der Lage dieses Bebauungsplangebietes im Raum der Gemarkung Bassen Rechnung tragen. Der bisherige Bebauungsplan enthielt in dieser Weise keinerlei Anstoßfunktion, sondern stellte Entscheidungen diesbezüglich in das Ermessen der Grundstückseigentümer.

Es kann erwartet werden, daß in der Zukunft der eine oder andere Grundstückseigentümer der Begrünung mit Sträuchern, Laub- oder Obstbäumen mehr Aufmerksamkeit schenkt.

4. Spielplätze

Gemäß §§ 1 und 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze, sind in allgemeinen Wohngebieten Spielplätze anzulegen.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes (direkter Übergang von den Grundstücken in die Landschaft) und der Größe der Baugrundstücke (1.321 - 8.707 qm) wird den Spielbedürfnissen der Kinder auch ohne Anlegung von öffentlichen Spielplätzen genügend Raum geboten.

Ein entsprechender Antrag wird gem. § 5 (1) Zif. 3 des Gesetzes an die Aufsichtsbehörde gerichtet.

Oyten, den 16.05.1994


Meier
Ratsvorsitzender




Hartmann
Gemeindedirektor