

Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34

„Pestalozzistraße“

Begründung

Verfahren gemäß § 13 a BauGB



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
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Vorbemerkungen	1
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Anlass und Ziele der Planung.....	1
3. Rahmenbedingungen	1
3.1 Geltungsbereich	1
3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme	2
3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	2
4. Grundlagen für die Abwägung	2
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	2
4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	2
4.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	3
4.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang	3
4.3 Belange von Natur und Landschaft	4
4.4 Belange der Oberflächenentwässerung	4
5. Inhalte der 4. Änderung.....	4
6. Daten zum Verfahrensablauf	5

ANHANG

Übersichtsplan: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34



0. Vorbemerkungen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 soll nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. 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. Die Planung bereitet oder begründet 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.

Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Die 4. Änderung beinhaltet keinen Planteil, sondern besteht lediglich aus textlichen Festsetzungen, Hinweisen und dieser Begründung.

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Oyten 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) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 befindet sich westlich der Lindenstraße und südlich der Pestalozzistraße (s. Übersichtsplan im Anhang). Das in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist beinahe vollständig durch freistehende Einfamilienhäuser realisiert. Im Zuge der Realisierung hat sich gezeigt, dass die in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 zu gering bemessen ist, um die von Grundstückseigentümern gewünschte Ausnutzung der Wohngrundstücke zu erreichen. Die Gemeinde Oyten beabsichtigt daher, die in der 3. Änderung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 im Rahmen dieser 4. Änderung auf 0,3 zu erhöhen.

Die Erhöhung ist unproblematisch, weil das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs, unmittelbar östlich des Schulzentrums liegt. Auch angrenzend sind relativ hohe Grundstücksausnutzungen verwirklicht. Die geplante Grundflächenzahl von 0,3 bleibt zudem immer noch deutlich hinter der Höchstgrenze des § 17 BauNVO mit 0,4 zurück. Städtebauliche Gründe stehen der Änderung damit nicht entgegen.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Geltungsbereich

Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst ausschließlich die in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (s. Übersichtsplan im Anhang). Der Gel-



tungsbereich der 3. Änderung wird im Norden durch die Pestalozzistraße, im Osten durch die Lindenstraße und im Westen durch das Schulzentrum Pestalozzistraße begrenzt.

3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst das Allgemeine Wohngebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34. Das Allgemeine Wohngebiet wurde zwischenzeitlich realisiert. Es handelt sich um freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnitten Grundstücken. Die Freibereiche sind als Ziergärten angelegt.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 als Wohnbaufläche dargestellt. Das westlich angrenzende Schulzentrum wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Bebauungspläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 34 „Pestalozzistraße“ befindet sich im Norden der Gemeinde Oyten, südlich der Pestalozzistraße und westlich der Lindenstraße und umfasst auch das Schulzentrum Pestalozzistraße. Die 3. Änderung beinhaltet lediglich einen Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 34. Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird im Norden durch die Pestalozzistraße, im Osten durch die Lindenstraße und im Westen durch das Schulzentrum Pestalozzistraße begrenzt. In der 3. Änderung wird ein Allgemeines Wohngebiet, maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zudem wird eine westliche Randeingrünung ausgewiesen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung beinhaltet zudem die angrenzende Lindenstraße und die Pestalozzistraße.

Für den Bebauungsplan Nr. 34 wurde ein 1. und 2. Änderungsverfahren durchgeführt. Sie sind für diese 4. Änderung nicht von Relevanz.

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 (7) BauGB einstellen zu können, sind Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.



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

- Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass nur keine Bedenken bestehen, wenn das von versiegelten/teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser trotz der baulichen Verdichtung an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickern kann.

Die Gemeinde Oyten davon aus, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone weiterhin möglich bleibt.

- Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass keine Regelung zum Thema dass keine Regelung zum Thema 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Zufahrten, Terrassen etc. getroffen wird und entsprechend eine Versiegelung von bis zu 0,45 möglich sei. Es könne fast die Hälfte des jeweiligen Grundstückes versiegelt werden. Die Aussage in der Begründung, wonach die Versiegelung nur geringfügig zunimmt, sei zu überdenken.

Bislang war bei einer Grundflächenzahl von 0,2 eine Versiegelung von 0,3 möglich. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl erhöht sich der zulässige Versiegelungsgrad auf 0,45. Die Grundflächenzahl bleibt damit immer noch weit hinter der Höchstgrenze des § 17 BauNVO von 0,4 für allgemeine Wohngebiete (entsprechend einem Versiegelungsgrad von 0,6) zurück. Die Zunahme wird von der Gemeinde als „gering“ eingestuft, zumal es sich um zulässige Maximalwerte handelt, die nicht in jedem Fall ausgenutzt werden. Die Aussagen in der Begründung werden daher nicht geändert.

- Die LGLN hat darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung könne eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten. Das Plangebiet ist beinahe vollständig realisiert.

- Kabel Deutschland hat auf seine Telekommunikationsanlagen hingewiesen.

Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Der Planteil der 3. Änderung wird durch diese 4. Änderung nicht tangiert. Insofern ist die Eintragung von Telekommunikationsanlagen nicht möglich, aber auch nicht erforderlich, da auf den privaten Grundstücksflächen lediglich Hausanschlussleitungen liegen.

4.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang

Im Zuge dieser 4. Änderung wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete geändert. Damit wird die Ausnutzbarkeit der Wohngrundstücke erhöht. Die geplante Grundflächenzahl von 0,3 bleibt deutlich hinter der Höchstgrenze des § 17 BauNVO mit 0,4 zurück.



Die Wohngrundstücke der ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete sind bereits vollständig bebaut. Die 4. Änderung ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch. Es handelt sich um ein Plangebiet, das zu drei Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben ist und innerhalb des Siedlungszusammenhanges liegt. Auch angrenzend sind insbesondere im Bereich des Schulzentrums relativ hohe Grundstücksausnutzungen vorhanden. Städtebauliche Belange stehen der 4. Änderung damit nicht entgegen.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich. Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebaute Fläche mit Wohnhäusern, Nebengebäuden sowie Gartenflächen dar. Die Gärten umfassen auch einige Laub- und Nadelbäume sowie Sträucher. Die Gehölze sind vorwiegend in den Randbereichen der Grundstücke angeordnet.

Für das Gebiet bestehen verbindliche Planungsrechte auf Basis der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 setzt für den Bereich dieser 4. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 fest. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wird die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 erhöht.

Bei Umsetzung der Planung ist mit einer geringen zusätzlichen Bebauung zu rechnen. Hierbei werden voraussichtlich vorwiegend Rasenflächen in Anspruch genommen sowie einzelne Gehölze beseitigt. Der Versiegelungsgrad wird lediglich in begrenztem Umfang zunehmen. Aufgrund des nur geringfügigen Umfangs neuer Bebauung und Flächeninanspruchnahme werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild prognostiziert.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4.4 Belange der Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der vorhandenen Grundstücke erfolgt durch Versickerung. Das System wird beibehalten und durch diese 4. Änderung nicht in Frage gestellt. In Anbetracht der geringen zusätzlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten durch die Erhöhung der Grundflächenzahl geht die Gemeinde Oyten davon aus, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone weiterhin möglich bleibt.

5. Inhalte der 4. Änderung

Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 betrifft ausschließlich die in der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA). Es wird in § 2 folgende Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird auf 0,3 festgesetzt.



6. Daten zum Verfahrensablauf

09.07.2012	Aufstellungsbeschluss
09.07.2013	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
06.08. – 07.09.2012	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
17.12.2012	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Oyten, den 26. FEB. 2013

l.v.

Bürgermeister





Übersichtsplan: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34

