

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 92

„Sagehorner Grund“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

Januar 2009



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:**

<u>0.</u>	<u>Vorbemerkung</u>	<u>3</u>
<u>1.</u>	<u>Einleitung</u>	<u>3</u>
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich der Planung	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen	4
<u>2.</u>	<u>Ziele der Planung</u>	<u>4</u>
<u>3.</u>	<u>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</u>	<u>5</u>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3 1 1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	5
3 1 2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange	7
3 2 1	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	7
3 2 2	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Kontext	10
3 2 3	Verkehrliche Belange, Immissionen	10
3 2 4	Belange der Oberflächenentwässerung	11
<u>4.</u>	<u>Inhalte der Festsetzungen</u>	<u>11</u>
<u>5.</u>	<u>Ergänzende Angaben</u>	<u>11</u>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	11
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	12



0. Vorbemerkung

Bei dem Bebauungsplan Nr 92 „Sagehorner Grund“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. 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. Neben der innerstädtischen Lage des Gebietes sind auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB im vorliegenden Planverfahren erfüllt. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm (als eine von mehreren Optionen) eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 qm festgesetzt wird. Das ist hier der Fall. Im Bebauungsplan Nr 92 wird eine Grundfläche von ca. 6 870 qm festgesetzt. Darüber hinaus bereitet oder begründet die Planung nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Derzeit ist eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen mit baulichen Hauptanlagen bzw. Einfamilienhäusern nicht zulässig. Stadtebauliches Ziel der Gemeinde Oyten ist das Plangebiet auf den rückwärtigen Flächen nachzuverdichten. Entsprechende Planungsrechte werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr 92 und der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten geschaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan Nr 92 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), sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Hauptortes von Oyten. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Lindenstraße (Flurstück 196/3) begrenzt. Im Norden grenzt unmittelbar die Breslauer Straße an (Flurstück 197/1). Südlich befinden sich bebaute Grundstücke, die über die Lindenstraße bzw. die Ulmer Straße erschlossen sind. Westlich liegen die bebauten Grundstücke der Augsburger Straße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes und seine Lage im Gemeindegebiet ergibt sich aus der Planzeichnung bzw. aus dem Übersichtsplan.



1.4 Beschreibung des Plangebietes

Entlang der Lindenstraße – im östlichen Plangebietsstreifen - befinden sich überwiegend eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Lediglich im zentralen Bereich ist eine zweigeschossige Reihenhausbebauung vorhanden. Die Freiflächen sind als Ziergärten angelegt. Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft ein Fuß- und Radweg in West-Ost-Richtung als Verbindung zwischen der Augsburgsburger Straße und der Lindenstraße.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich zu allen Richtungen freistehende Einfamilienhäuser.

Die Lindenstraße führt in südlicher Richtung in das Ortszentrum von Oyten und in nördlicher Richtung zur Ortslage Sagehorn.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Lediglich kleine Randbereiche werden durch den Bebauungsplan Nr. 9 tangiert. Der das Plangebiet querende Fuß- und Radweg ist bereits im Bebauungsplan Nr. 9 I „Steinkamp – Erweiterung“ festgesetzt. Östlich des Plangebietes existiert der Bebauungsplan Nr. 17 I.

2. Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Ortslage von Oyten, westlich der Lindenstraße. Entlang der Lindenstraße bzw. im östlichen Streifen des Plangebietes ist bereits eine Bebauung mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern realisiert. Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 92 eine Nachverdichtung des baulichen Bestandes bzw. eine städtebauliche Entwicklung auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksbereichen in zweiter Reihe planungsrechtlich abzusichern. Dazu werden die rückwärtigen Bereiche als Allgemeine Wohngebiete überplant und mit Baufeldern versehen. Derzeit ist die Errichtung von baulichen Hauptanlagen bzw. Einfamilienhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich auf Basis des § 34 BauGB nicht zulässig. Außerdem wird der bauliche Bestand entlang der Lindenstraße planungsrechtlich durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet abgesichert.

Eine bauliche Entwicklung der rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche bietet sich aus städtebaulicher Sicht aus den nachstehenden Gründen an



- Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Ortskern der Gemeinde Oyten. Im Ortskern befinden sich zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten etc. Die Einrichtungen können auf kurzen Wegen erreicht werden, aufwendige Verkehrswege werden vermieden. Die Infrastruktureinrichtungen werden damit auch zukünftig ausgelastet und gestärkt. Die Stärkung bestehender Infrastruktureinrichtungen bietet sich vor dem Hintergrund begrenzter gemeindlicher Ressourcen an.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Eine Nachverdichtung ist aus ökologischer Sicht einer Bebauung jenseits der gewachsenen Ortsränder vorzuziehen.
- Die Erschließung der rückwärtigen Flächen soll ausschließlich über die vorderen Grundstücksbereiche erfolgen. Öffentliche Erschließungswege sind nicht erforderlich. Auch aus ökonomischer Sicht bietet sich daher die Realisierung des Plangebietes an.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde angeregt, das Flurstück 181/12, Augsburgener Straße 17, in der Gesamtheit von 1128 m² zu Bauland zu machen, d. h. die überbaubare Fläche solle bis zur Grundstücksgrenze von Flurstück 181/16 (Lindenstraße) zur Bebauung freigegeben werden (bisher fehlen dazu ca. 12 m Länge). Der Anregung wurde nicht nachgegeben. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist die Schaffung von Baurechten auf den rückwärtigen Flächen der an der Lindenstraße gelegenen Wohngrundstücke. Für die an der Augsburgener Straße gelegenen Grundstücke existiert der Bebauungsplan Nr. 9. Im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 92 wurde berücksichtigt, dass neben den Baurechten zwischen den möglichen bzw. den bereits bestehenden Wohngrundstücken an der Lindenstraße und den bebauten Grundstücken an der Augsburgener Straße ausreichend Freiräume bleiben, so dass eine mittig gelegene Grünzusage auch weiterhin wahrnehmbar bleibt. Daher wurde auch auf dem angesprochenen Grundstück eine relativ tiefe nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die Schaffung von Baurechten auf den rückwärtigen Flächen der Gebäude an der Augsburgener Straße war zudem nicht Gegenstand der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.



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

Der Landkreis Verden hat angeregt, aufgrund der Lage der neu zu bebauenden Grundstücke zwischen vorhandener Wohnbebauung, ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO mit ausschließlicher Wohnnutzung festzusetzen. Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde unter Berücksichtigung des realisierten Bestandes getroffen. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist bereits ein kleinerer Gewerbebetrieb vorhanden, der durch diesen Bebauungsplan auch planungsrechtlich abgesichert werden soll. Zum anderen sollen aber auch andere, kleine wohnverträgliche Nutzungen, z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater etc. nicht von der Zulässigkeit ausgenommen werden. Grundsätzlich eignet sich dieses Gebiet aufgrund seiner zentralen Lage und der guten Erschließungssituation für diese Nutzungen. Sie würden das Gebiet insgesamt stärken.

Der Landkreis hat zudem angeregt, die Anzahl der Wohneinheiten für die rückwärtige Wohnbebauung auf maximal 1 Wohneinheit zu begrenzen, eine abweichende Bauweise z.B. mit Gebäudelängen von 20m festzusetzen oder nur Einzelhäuser zuzulassen. Den Anregungen wurde nicht nachgekommen. Ein Erfordernis zur Beschränkung der Wohneinheiten wird nicht gesehen. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches und der Grundflächenzahl von 0,4 werden die zukünftigen Wohnbauvorhaben ausreichend begrenzt. Zudem sieht die Gemeinde Oyten auch keine städtebaulichen Gründe für die Begrenzung auf eine Wohneinheit. Zum einen sind auf den angrenzenden Wohngrundstücken auch zum Teil zwei Wohneinheiten vorhanden. Zum anderen ist es auch aus sozialen und gesellschaftlichen Gründen vor dem Hintergrund einer zunehmend älter werdenden Gesellschaft sinnvoll, eine zweite Wohneinheit z.B. für die ältere Generation zu ermöglichen. Aufgrund der vorhandenen Struktur wurde von der Gemeinde auf die Festsetzung von Einzelhäusern und der Gebäudelänge verzichtet. Auch im Geltungsbereich sind bereits Reihenhäuser und relativ breite Wohnhäuser vorhanden. Die vorhandene Struktur wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen und fortgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte ist die Errichtung von Reihenhäusern im rückwärtigen Bereich zudem wenig realistisch.

Der Landkreis hat vorgeschlagen, zur Unterscheidung der Gebiete mit unterschiedlicher Anzahl von Vollgeschossen, das Planzeichen 15.14 „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets“ einzutragen. Der Anregung wurde nachgekommen.

Der Landkreis hat ausgeführt, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handle, da keine Verkehrsfläche festgesetzt sei. Die Auffassung wird von der Gemeinde nicht geteilt. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Bebauungsplan qualifiziert, wenn er zumindest Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Planverfahren erfüllt. Es wird neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen auch ein öffentlicher Fuß- und Radweg und damit auch eine Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Nähere Bestimmungen über die Größe oder die erforderliche Qualität der Verkehrsfläche sind in den gesetzlichen Bestimmungen nicht enthalten. Der Bebauungsplan ist daher aus Sicht der Gemeinde qualifiziert. Damit sind Bauanzeigen gemäß § 69 a NBauO zulässig.



Der Landkreis hat aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege angeregt, die Bestandsbeschreibung zu ergänzen. Der Anregung wurde nachgekommen. Zudem hat er darauf hingewiesen, dass die Aussage, dass eine Nachverdichtung aus ökologischer Sicht einer Bebauung jenseits der gewachsenen Ortsränder vorzuziehen sei, in dieser Form zu pauschal sei. Es sollte zum Schutz der Böden überlegt werden, ob die 50 % Überschreitung der GFZ mit Hilfe einer textlichen Festsetzung ausgeschlossen wird. Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Eine Nachverdichtung bietet sich hier in erster Linie aus stadtebaulichen Gesichtspunkten an (gute Erreichbarkeit, vorhandene Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung). Aber auch aus ökologischer Sicht spricht die relativ geringe Wertigkeit der Flächen für eine Nachverdichtung und ist insofern auch aus ökologischer Sicht einer Bebauung außerhalb der gewachsenen Ortsränder vorzuziehen. Hinzu kommt, dass eine zu hohe Verdichtung nicht zu befürchten ist, weil die langjährigen Erfahrungen in der Gemeinde gezeigt haben, dass bei weitem nicht alle Grundstückseigentümer von ihrer rechtlichen Möglichkeit der Hinterlandbebauung Gebrauch machen werden. Insbesondere auch im Bereich der bestehenden Reihenhäuser wird eine Hinterlandbebauung auch kaum umsetzbar sein. Die getroffenen Festsetzungen sind aus Sicht der Gemeinde geeignet, um dem Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen.

Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass zum Thema Oberflächenwasser/Versickerung weitere Aussagen erforderlich seien, eine weitere Verdichtung der Bebauung bringe in der Regel einen höheren Aufwand für die Entwässerung mit sich. Die Gemeinde führt dazu aus, dass die bestehenden Siedlungsnutzungen im Geltungsbereich sowie in den angrenzenden Lagen nach vorliegenden Erkenntnissen nicht an eine Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. Hieraus folgt, dass die vorhandenen Bodenverhältnisse eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zulassen. Die Gemeinde geht davon aus, dass auch zukünftige Siedlungsnutzungen das Oberflächenwasser versickern werden. Dazu sind die erforderlichen Flächen und Maßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken bereitzustellen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

- **Artenschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und ist bebaut. Hinsichtlich des Artenschutzes sind für den Bereich die Artengruppen Fledermäuse und Vögel relevant. Ein weiteres Vorkommen streng geschützter Arten ist aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten. Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

In Bezug auf die Vogel ist innerhalb des Siedlungsbereiches der § 42 Abs. 1, Satz 1 BNatSchG relevant, der Verletzungen und Tötungen von Jungvögeln bzw. die Zerstörung von Eiern in Nestern verbietet. Die Erfüllung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes kann u. a. durch Berücksichtigung der Brutzeittermine bei evtl. Beseitigung von Gehölzen, vermieden werden. Bei Anwendung dieser genannten Vermeidungsmaßnahme ist der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 42 Abs. 1 Nr. 1 in Bezug auf Brutvogel nicht erfüllt. Aufgrund der vorauszusetzenden Siedlungstoleranz der vorkommenden Arten, ist auch bei Bautätigkeit von keiner erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die die lokale Population der vorkommenden Arten



verschlechtert, auszugehen. In dem vorliegenden Fall wird weiterhin bei Beseitigung von Gartenstrukturen für ungefährdete Arten ohne besondere Habitatansprüche davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet bleibt, da diese Arten in die umgebenden Gärten ausweichen können bzw. in den weiterhin bestehenden Gartenanteilen verbleiben. Somit werden die Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1, Satz 2 und 3 BNatSchG nicht berührt.

In Bezug auf die Fledermäuse werden evtl. Jagdflächen verkleinert. Der bestehende Gebäudebestand wird durch die Planung nicht tangiert. In Bezug auf die Altbäume wird von keinem Quartierbestand ausgegangen. Bei einer rückwärtigen zusätzlichen Bebauung werden Fledermäuse auch innerhalb oder am Rand des Plangebietes jagen können, ohne dass es zu störungsbedingten Verschiebungen der Raumnutzung dieser Tiere in den angrenzenden Bereichen kommt. Es ist von keiner Erfüllung eines Verbotstatbestandes des § 42 Abs. 1 in Bezug auf Fledermäuse auszugehen.

- **Schutzgebiete**

Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen.

- **Bestand**

Pflanzen/Biotope, Fauna, biologische Vielfalt Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen fast vollständig bebauten und erschlossenen Teil im Norden der Gemeinde Oyten. Die Umweltsituation wird demnach maßgeblich durch die Nutzung und Bebauung bestimmt. Es handelt sich um ein- bis zweigeschossige, freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Freiflächen, die im rückwärtigen Bereich als Ziergärten angelegt sind. Einzelne Parzellen weisen auch Vorgärten auf. Teilweise sind die Grundstücke an der Straße, um Parkraum zu schaffen, stark befestigt. Einzelne Bäume, Sträucher und Heckenstrukturen sind in den Freibereichen vorhanden. Es bestehen einige Bäume mit mittlerem bis starkem bzw. sehr starkem Baumholz. Es handelt sich um einen Ahorn, zwei Stieleichen sowie zwei Linden. Innerhalb der rückwärtig gelegenen Gartenparzellen stocken an Grundstücksränder ein Mammutbaum und ein weiterer älterer Laubbaum.

Hinsichtlich der Fauna ist mit einem Vorkommen an siedlungstoleranten Arten, insbesondere unter der Avifauna, zu rechnen. Die biologische Vielfalt ist aufgrund der Ausprägung der Siedlungsbiotope voraussichtlich gering.

Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bezüglich Wasser- und Stoffretention liegen keine Besonderheiten vor.

Boden. Der natürliche Boden innerhalb des Bereichs ist Pseudogley-Braunerde. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist durch Bodenauftrag, -abtrag und Einträgen von anthropogen veränderten Bodenstrukturen auszugehen. Boden mit besonderen Standorteigenschaften ist nicht betroffen.

Klima und Luft: Das Klima des Plangebietes ist dem Siedlungsklima zuzuordnen. Für das Plangebiet ist somit von keinen besonderen Belastungen der Luft auszugehen.



Landschaft Das Plangebiet liegt innerhalb von Oyten und die Landschaft ist somit bereits überformt. Das Ortsbild wird maßgeblich durch die vorhandene Bebauung geprägt. Bedeutend für den optischen Eindruck sind zudem die alten Einzelbäume.

- **Geplante Nutzungen**

Die Gesamtläche des Plangebietes umfasst ca. 17.290 qm. Vorgesehen ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten mit der Grundflächenzahl 0,4. Durch großzügige Baugrenzen wird im westlichen Teil eine Nachverdichtung ermöglicht. Das Plangebiet ist derzeit bereits als Gebiet nach § 34 BauGB einzustufen, auch wenn bauliche Hauptanlagen auf den rückwärtigen Flächen bislang nicht zulässig sind. Nebenanlagen sind auch derzeit bereits auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig und in vielen Bereichen bereits errichtet worden.

- **Auswirkungen der Planung**

Pflanzen/Biotope, Fauna, biologische Vielfalt Die zusätzlich ermöglichte Befestigung von Grundflächen wird zur Beseitigung von Siedlungsbiotopen führen. Aufgrund der geringen Bedeutung dieser Strukturen ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Allgemein geht mit zusätzlicher Versiegelung der Verlust des faunistischen Lebensraumes einher. Aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen für die Fauna liegt keine erhebliche Beeinträchtigung vor. Die Freiflächen des Geländes werden den Arten, die sich an menschliche Siedlungen angepasst haben, weiterhin potentiellen Lebensraum bieten. Die Fällung von alten Bäumen stellt allgemein eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Planung begründet allerdings nicht per se die Beseitigung der Bäume, da sie am Rand und außerhalb der überbaubaren Flächen stocken. Die biologische Vielfalt wird durch die Ermöglichung einer Nachverdichtung nicht erheblich beeinträchtigt.

Boden: In Bezug auf die zusätzlich versiegelten Flächen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die wesentliche Aufgabe im Stoffhaushalt einer Landschaft und für die Stabilität von Ökosystemen geht verloren. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

Wasser: Die vorhandenen Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zu. Die Gemeinde geht davon aus, dass auch bei zukünftig erweiterter Siedlungsnutzung das Oberflächenwasser versickern wird, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes erfolgt.

Klima und Luft Die ermöglichte Nachverdichtung bedingt keine relevanten Änderungen der Schutzgüter. Es liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen vor.

Landschaft: Die Nachverdichtung des Siedlungsbereichs bedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Der bestehende Siedlungsaspekt bleibt erhalten.



- **Eingriffsregelung**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 92 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich.

3.2.2 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Kontext

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 rücken die überbaubaren Flächen näher an die westlich angrenzenden Wohngrundstücke heran. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan Nr. 92 in einem Abstand von 5 m bzw. 10 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, so dass Hauptgebäude zukünftig bis zu einem Abstand von 5 m bzw. 10 m zur Grundstücksgrenze zulässig sind. Ein Abstand von 10 m wurde dort gewählt, wo die bestehenden Wohngebäude der Augsburgers Straße relativ nah an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 92 heranreichen. Für diesen Bereich wurden auch die bisherigen Festsetzungen zu den Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 9 berücksichtigt. Bislang war der westliche Rand der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke nach § 34 BauGB zu beurteilen. Baurechte für bauliche Hauptanlagen lagen auf Basis des § 34 BauGB bislang jedoch nicht vor. Allerdings waren bauliche Nebenanlagen in diesen Bereichen auch bislang schon zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 92 wird auf den rückwärtigen Flächen eine eingeschossige Bebauung als Höchstmaß und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zweigeschossige Bauweise ist lediglich im Bereich der bestehenden Reihenhäuser zulässig. Außerdem ist im gesamten Geltungsbereich nur eine offene Bauweise zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die zukünftig zulässige Bebauung bzw. die Ausnutzbarkeit der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke in den städtebaulichen Kontext einfügt. Damit wird auch erzielt, dass die angrenzenden Nachbargrundstücke durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit einhergehenden zulässigen Grundstücksausnutzungen nur geringfügig tangiert und nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die privaten Belange der angrenzenden Grundstückseigentümer werden damit ausreichend berücksichtigt.

3.2.3 Verkehrliche Belange, Immissionen

Das Plangebiet ist bereits über die Lindenstraße erschlossen. Die Erschließungskonzeption wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht tangiert. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche muss über die Vordergrundstücke erfolgen.

Der das Plangebiet mittig querende Weg wird planungsrechtlich abgesichert und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen "Busbahnhof" bzw. "Schulzentrum" die von den Linien 730 bzw. 722 und 723 bedient werden. Durch die Linie 730 gibt es ein Fahrtenangebot in das Oberzentrum Bremen; das Angebot der Linien 722 und 723 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.



Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die Bahnlinie Bremen – Rotenburg. Es wird vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hingewiesen, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Auch künftig ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen.

3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung

Die bestehenden Siedlungsnutzungen im Geltungsbereich sowie in den angrenzenden Lagen sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht an eine Regenwasserkanalisation angeschlossen. Hieraus folgt, dass die vorhandenen Bodenverhältnisse eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zulassen. Die Gemeinde geht davon aus, dass auch zukünftige Siedlungsnutzungen das Oberflächenwasser versickern werden. Dazu sind die erforderlichen Flächen und Maßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken bereitzustellen.

4. Inhalte der Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Von der Zulässigkeit ausgenommen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Sie würden sich nicht in die Umgebung des Plangebietes einfügen und zu einer unerwünscht hohen Verkehrsbelastung führen. Die Allgemeinen Wohngebiete werden mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit können 40 % des Grundstückes mit baulichen Hauptanlagen überdeckt werden. Außerdem ist überwiegend eine eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Lediglich im Bereich der bestehenden Reihenhäuser wird eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Damit werden die Festsetzungen in Anlehnung an den realisierten Bestand getroffen. Für die rückwärtigen Bereiche wird die prägende eingeschossige Bauweise fortgeführt. Damit wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Nutzungen in die Umgebung des Plangebietes einfügen.

Verkehrsflächen

Der das Plangebiet mittig querende Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17.290 qm. Davon entfallen auf die Allgemeinen Wohngebiete 17.190 qm und auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ 100 qm.



5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Entwurfsbeschluss

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Oyten, den

16. MÄR. 2009

Der Bürgermeister