

# GEMEINDE OYTEN

## Landkreis Verden

### **I. Begründung zur Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur Tiefen Wiese“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 & 3 BauGB**

#### **1. Vorbemerkung – Geltungsbereich**

Zur Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfes und zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl in der Ortschaft Oyten-Bockhorst soll die Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur Tiefen Wiese“ erlassen werden. Da insgesamt nur noch begrenzte Baulandpotentiale innerhalb der Ortschaft bestehen, sollen mit der Innenbereichssatzung etwa 12 Familienheime realisiert werden.

Das Plangebiet ist etwa 4,0 ha groß und liegt in der Ortschaft Oyten-Bockhorst entlang der Gemeindestraßen Zur Tiefen Wiese und grenzt an den Bischofsweg und die Blankenstraße. Die Wohnbauflächen sind im Sinne einer Arrondierung der vorhandenen Bebauung in die Satzung zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit einbezogen worden. Die Voraussetzung einer Prägung des angrenzenden Bereiches durch eine Wohnbaunutzung ist auf den Flurstücken 42/2 und 35/6 der Flur 3 sowie an den angrenzenden Flurstücken vorhanden. Weiterhin wird der gesamte Geltungsbereich im Rahmen der Klarstellung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB festgelegt.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Ausschnitt aus den Flurkarten der Fluren 3 und 6, der Gemarkung Oyten im Maßstab 1 : 1.000 gekennzeichnet (Anlage 1) und wird damit festgelegt.

Mit der Bearbeitung des Satzungsentwurfes wurde das Bauamt der Gemeinde Oyten beauftragt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde durch einen externen Landschaftsplaner erarbeitet.

#### **2. Planungsvorgaben**

##### **2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 1997 für den Landkreis Verden**

Gemäß dem RROP gehört das Gebiet der Gemeinde Oyten zu einem Siedlungsschwerpunkt mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe. Zur Sicherung des benötigten Wohnbedarfes ist eine Siedlungsentwicklung vorgesehen und wünschenswert. Insgesamt steht die Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur Tiefen Wiese“ im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

##### **2.2 Flächennutzungsplan**

Die Flurstücke östlich der Straße Zur Tiefen Wiese, die derzeit nur teilweise bebaut sind, sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der nordwestlich angrenzende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Entwicklungsvorgabe trägt die Satzung durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für den Satzungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Rechnung.

#### **3. Beschreibung der Bestandssituation**

Die ausführliche Beschreibung der Bestandssituation ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag abgearbeitet, welcher dieser Begründung beigefügt ist.

#### **4. Ziele der Innenbereichssatzung**

Ziel der Satzung ist die Steuerung und Sicherung der Eigenentwicklung in der Ortschaft Oyten-Bockhorst durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den angrenzenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung im Bereich der Straße Zur Tiefen Wiese zu schaffen.

Andererseits sollen die vorhandenen unbebauten Flächen einer zusammenhängenden Bebauung zugeführt werden. Die Flächen sind zu der vorhandenen Erschließungsstraße ausgerichtet. Eine weitere Ausdehnung von Bauflächen in die außerhalb der Bereichs-abgrenzung liegenden Grünflächen in östlicher Richtung ist nicht vorgesehen.

Die Innenbereichssatzung trägt dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung. Die hinzutretende Bebauung wird sich aufgrund der Festsetzungen städtebaulich in die bereits vorhandene Nutzung einfügen.

#### **5. Festsetzungen im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung**

In dem Bereich, in dem durch den Erlass dieser Innenbereichssatzung erstmals Baurechte vermittelt werden, sollen die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt werden.

Bei den vom Geltungsbereich erfassten Flurstücken handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Dabei soll jedoch nicht der gesamte Nutzungskatalog des § 4 BauNVO in dem Bereich verwirklicht werden können, sondern lediglich die Nutzungen der Nr. 1 bis 3 des § 4 Abs. 2 BauNVO. Auf den vom Geltungsbereich erfassten Flurstücken, welche durch den Erlass dieser Satzung erstmals Baurechte erhalten, sind Wohngebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser und nur mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern auf zwei und bei Doppelhaushälften auf eine begrenzt. Zur Einschränkung des versiegelungsbedingten Eingriffs und zur Förderung ortstypischer Siedlungsstruktur wird die zulässige Versiegelung pro Grundstück auf 40 % reduziert. Dieses ist ausdrückliche Planungsvorgabe der politischen Gremien der Gemeinde Oyten und fügt sich in die bereits vorhandene Randbebauung innerhalb des Geltungsbereiches ein.

#### **6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die ausführliche Beschreibung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag abgearbeitet, welcher dieser Begründung beigelegt ist.

#### **7. Ver- und Entsorgung**

Für das Satzungsgebiet wird eine ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, TV und Radio durch die Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Netze prinzipiell sichergestellt. Die Einzelheiten der technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen der Ver- und Entsorgung sind nicht Gegenstand des rahmensetzenden Satzungsverfahrens.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalsystem der Gemeinde Oyten bzw. über Hausfangsammelleitungen mit Anschluß an die Gemeinschaftskläranlage Oyten/Ottersberg. Zuständig ist der Abwasserzweckverband Oyten/Ottersberg.

Die Löschwasserversorgung wird in der erforderlichen Menge sichergestellt. Das Niederschlagswasser ist innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen zu versickern bzw. zu verrieseln.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Verden.

Die verkehrliche Erschließung der hinteren Grundstücke wird durch Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten von den jeweiligen Grundstückseigentümern sichergestellt, welche im Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Oyten, den 22.02.2002

gez. Cordes  
Cordes  
Bürgermeister

(Siegel)