

**Satzung der Gemeinde Oering**  
**über den Bebauungsplan Nr. 4**  
**für das Gebiet „Kurzer Redder“**

---

**Begründung**

---

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
  2. Lage und Umfang des Plangebietes
  3. Planungsziele
  4. Inhalt der Planung
  5. Umweltauswirkungen
  6. Ver- und Entsorgung
- 

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Oering hat in ihrer Sitzung am 23.6.2003 beschlossen, für das Gebiet „Kurzer Redder“ den Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Januar 2004 durchgeführt.

Der Planbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 noch als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.1.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Oering und umfasst die Flächen nordöstlich der Hauptstraße und nordwestlich der Straße Kurzer Redder sowie eine externe Ausgleichsfläche. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. **1,9 ha**. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

## 3. Planungsziele

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oering. Eine rückwärtige Bebauung der im Plangebiet liegenden Grundstücke mit Einfamilienhäusern, die von einigen Anliegern angestrebt wird, konnte auf dieser Rechtsgrundlage bislang nicht zugelassen werden. Mit der Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplans soll daher die Rechtsgrundlage für eine städtebaulich geordnete und mit den nachbarlichen Belangen abgestimmte Hinterbebauung geschaffen werden.

## 4. Inhalt der Planung

Das bislang nach § 34 BauGB zu beurteilende Plangebiet und auch dessen Umgebung ist ganz überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Auf den Grundstücken Hauptstraße 22-26 handelt es sich um nicht mehr bewirtschaftete ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Im Zuge der Hauptstraße sind jedoch in der gesamten Ortslage aufgrund der verkehrsgünstigen Lage auch verschiedene nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorhanden, die auch im Plangebiet möglich sein sollen. In den unbebauten rückwärtigen Bereichen der Grundstücke wird dagegen eine Bebauung mit Einfamilienhäusern angestrebt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Maßstab ist hierbei die vorhandene eingeschossige Bebauung der Umgebung.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die so angeordnet sind, dass einerseits die nachbarliche Beeinträchtigung minimiert wird, andererseits aber die Gestaltungsmöglichkeit des einzelnen Bauherrn möglichst groß bleibt.

## 5. Erschließung

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über eine zentrale Zuwegung von der Hauptstrasse aus. Lediglich die Bauplätze 15 und 16 werden über die vorhandene Strasse Kurzer Redder erschlossen. In beiden Fällen erfolgt der Ausbau durch die Anlieger in einer Form, der die Anforderungen an eine Feuerwehrezufahrt erfüllt.

## 6. Umweltauswirkungen/Ausgleichsmaßnahmen

### 6.1 Ausgleichsmaßnahmen

*Die Eingriffsflächen* sind dem Innenbereich zuzuordnen und teilweise bereits bebaut. Im Rahmen der Planaufstellung werden im Bereich der Bauplätze 2, 3, 9 bis 11 und **14 bis 16** erstmalige oder weitergehende Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, die ausgleichspflichtig sind. Es handelt sich hierbei überwiegend um bislang als Gartenland genutzte rückwärtige Grundstücksflächen in einer Größe von ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Durch die Bebauung entstehen Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden. Entlang der nordwestlichen Grenzen der Bauplätze 11, 14 und **15** ist auf dem Nachbargrundstück ein Knick vorhanden. Dieser wird ergänzt im Bereich der rückwärtigen Grenze der Bauplätze 2 und 3 und im Nordosten durch neu anzulegende Gehölzanpflanzungen. Dadurch kann zum einen der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen werden.

*Bei der genannten Fläche und einem zulässigen Nutzungsmaß von 0,25, zzgl. 50% für Nebenanlagen und Zufahrten, kann von einem maximal möglichen Versiegelungsumfang von ca. 2.200 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Die Gemeinde strebt einen Ausgleich im Verhältnis von ca. 1: 0,5 an. Die hierfür erforderlichen 1.100 m<sup>2</sup> sollen auf dem gemeindeeigenen Flurstück 62 der Flur 4 (s. Anlage) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde realisiert werden. Dieses Flurstück soll insgesamt als Ausgleichsfläche auch für andere künftige Eingriffsprojekte entwickelt werden. Die verbleibende Fläche in einer Größe von ca. 1.800 m<sup>2</sup> wird für später erforderliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und wird dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben. Diese Grünlandfläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die Fläche ist bereits dreiseitig von Knicks umgeben. Entlang der noch offenen südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine zweireihige Gehölzpflanzung und ein Zaun zur Abgrenzung gegenüber der benachbarten Fläche vorgesehen. Dadurch ist sichergestellt, dass das angestrebte Entwicklungsziel auch erreicht werden kann.*

## 6.2 Immissionsschutz

Die im Plangebiet vorgesehenen neuen Wohnbaugrundstücke sind keinen wesentlichen Lärm- oder Geruchsimmissionen ausgesetzt. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt vollständig über die bereits vorhandenen Anlagen und Netze. *Dies gilt im Grundsatz auch für das Niederschlagswasser. Sollten im Einzelfall die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen, sollte diese auch realisiert werden. In diesem Fall hätte sich die Versickerung an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu orientieren.*

*Im Plangebiet befinden sich Breitbandkommunikations (BK)-Anlagen der Kabel Deutschland GmbH. Bei Baumaßnahmen sind entsprechende Erkundungen vorzunehmen, erforderliche Umverlegungen sind mit dem Anlagenbetreiber abzustimmen.*

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24.8.99 - IV 334 166.701.400 - sichergestellt.

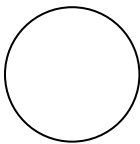
Erschließungen und Zuwegungen zu Baugrundstücken werden als Feuerwehrezufahrten gemäß DIN 14090 hergestellt.

---

Oering, den

---

Bürgermeister



L.S.