

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 562 für Flächen im Bereich
des Tweelbäker Sees

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des
§ 10 des Bundesbaugesetzes hat der Rat der Stadt Oldenburg
(Oldb) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 562" ist Be-
standteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Plan-
zeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

Dorfgebiet (MD)

Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und
die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbs-
stellen,
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche,
kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche
Zwecke,
5. Gartenbaubetriebe.
6. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene
Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung landwirtschaft-
licher Erzeugnisse.
2. Räume für freie Berufe

Nicht zulässig sind Gebäude für freie Berufe.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich
aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

§ 4

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren
Grundstücksflächen ist ein Vorhaben zulässig, wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und
nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein-
nimmt,

2. einem Landwirt zu Wohnzwecken dient, dessen Betrieb nach Übergabe zum Zweck der Vorwegnahme der Erbfolge später aufgegeben worden ist, und
 - a) vor der Übergabe des Betriebes die Errichtung eines Altenteilerhauses nach Nummer 1 zulässig gewesen wäre,
 - b) im Übergabevertrag die Errichtung eines Altenteilerhauses vereinbart worden ist,
 - c) das Vorhaben in unmittelbarer Nähe der Hofstelle errichtet wird und
 - d) rechtlich gesichert ist, daß die Fläche, auf der das Altenteilerhaus errichtet werden soll, nicht ohne das Hofgrundstück veräußert wird,
3. einer Landarbeiterstelle dient,
4. dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
5. die festgesetzten Bäume berücksichtigt.

Ausgenommen sind Vorhaben innerhalb der Bauverbotszone (40 m Bereich) gemäß § 9.1 FStrG.
Innerhalb der Baubeschränkungszone (100 m Bereich) gemäß § 9.2 FStrG bedürften sie der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

§ 5

Auf den Flächen für die Landwirtschaft ist ein Vorhaben zulässig, wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Landwirt zu Wohnzwecken dient, dessen Betrieb nach Übergabe zum Zweck der Vorwegnahme der Erbfolge später aufgegeben worden ist und
 - a) vor der Übergabe des Betriebes die Errichtung eines Altenteilerhauses nach Nummer 1 zulässig gewesen wäre,
 - b) im Übergabevertrag die Errichtung eines Altenteilerhauses vereinbart worden ist,
 - c) das Vorhaben in unmittelbarer Nähe der Hofstelle errichtet wird und
 - d) rechtlich gesichert ist, daß die Fläche, auf der das Altenteilerhaus errichtet werden soll, nicht ohne das Hofgrundstück veräußert wird,
3. einer Landarbeiterstelle dient,
4. dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient.

Die Änderung der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung einer baulichen Anlage im Sinne des Absatzes Nr. 1 bis 3 ist ausnahmsweise zulässig.

§ 6

Auf den privaten Grünflächen sind mit der wesensmäßigen Nutzung als Naherholungsgebiet verbundene und für diese Nutzung notwendige oder nützliche bauliche Anlagen zulässig, z. B.: Ruheplätze mit Spiel- und Liegewiesen, Anlagen für den Wassersport (kein Motorwassersport), Anlagen für Angelplätze. Die Nutzungen sind abhängig vom Wasserstand des Sees.

Absperrungen, Zäune und bauliche Anlagen, die geeignet sind, die Allgemeinheit von den Grünflächen fernzuhalten, sind nur im Einzelfall ausnahmsweise zulässig. Zulässig sind Absperrungen gegen Motorfahrzeuge und Krafträder.

Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

§ 7

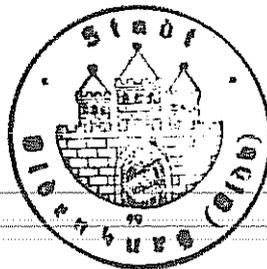
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 8

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 07.07.1980

Fleischer
Fleischer
Oberbürgermeister



Wandscher
Wandscher
Oberstadtdirektor

Dieser Behauungsplan ist gemäß § 11 des
BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit
Verfügung
vom 22.09.1980 A 309.6-21102-03/C-162
auf einer Anlage, ...
am 22.09.1980
...



Begründung:

betreffend den Bebauungsplan Nr. 562 - Tweelbäker See

Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Soziale Maßnahmen
- VI. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Flächennutzungsplan

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1960 ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes unverplanter Außenbereich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den betreffenden Bereich hat der Rat der Stadt Oldenburg am 21.01.1980 beschlossen.

(Änderung Nr. 202).

Nachrichtliche Übernahmen

Der Tweelbäker See als Rückhaltebecken ist einschließlich des Uferbereiches als wasserwirtschaftliche Schutzanlage nach dem Niedersächsischen Wassergesetz festgesetzt.

Im Bereich der Bundesautobahnen A 28 und A 29 gelten die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Entwässerungsverband Wüstring hat den Tweelbäker See als Rückhaltebecken gebaut. Die Genehmigung zur Freilegung von Grundwasser und zum Abbau von Sand wurde seinerzeit unter Auflagen erteilt, u.a. wurden Maßnahmen gefordert, die der Erschließung des Rückhaltebeckens für die Naherholung dienen. Diese Maßnahmen wurden in einer gemeinsamen für den Bereich der Stadt Oldenburg und der Gemeinde Hude erarbeiteten Richtlinie detaillierter dargestellt und als "Entwurf einer Richtlinie der Stadt Oldenburg und der Gemeinde Hude zum Ausbau des Naherholungsgebietes Tweelbäker See" am 21.03.1977 vom Rat der Stadt Oldenburg und am 09.09.1977 vom Rat der Gemeinde Hude beschlossen.

Um die städtebauliche Entwicklung mit den aus den Richtlinien resultierenden Zielen rechtsverbindlich festsetzen zu können, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Ziel der Planung ist: Flächen für die Naherholung sichern und Einrichtungen ermöglichen, die Freizeitaktivitäten fördern. Dabei sollen die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt werden.

III. Inhalt des Planes

Der Bereich des Tweelbäker Sees soll wegen seiner landschaftlichen Gestaltung und Vielfalt als Naherholungsgebiet gesichert und entwickelt werden. Dazu sind Richtlinien für die Stadt Oldenburg und die Gemeinde Hude (das Erholungsgebiet umfaßt Teilbereiche der Stadt Oldenburg und der Gemeinde Hude) erstellt worden, die die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden.

Nach den Richtlinien gliedert sich das Naherholungsgebiet in zwei Zonen:

Zone I: See und Seerandzone als Kerngebiet für die Erholung.

Zone II: Landwirtschaftliche Zone mit untergeordneter Funktion für die Erholung.

Die Zone I ist ein Gebiet mit ausschließlicher Erholungsfunktion. Es sollen seiner Eigenart entsprechend nur Maßnahmen für eine extensive Erholung zulässig sein und entwickelt werden. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan die Seerandzone als private Grünfläche fest mit der Maßgabe, daß mit der wesensmäßigen Nutzung als Naherholungsgebiet verbundene und für diese Nutzung notwendige oder nützliche bauliche Anlagen zulässig sind. Gemeint sind hier Ruheplätze mit Spiel- und Liegewiesen, Anlagen für Wassersportmöglichkeiten (kein Motorwassersport), Anlage von Angelplätzen.

Die Festsetzung der Seerandzone als "private" Grünfläche erfolgt deshalb, weil sich die Flächen im Besitz des Entwässerungsverbandes Wüstring befinden und eine Übernahme durch die Stadt Oldenburg nicht erfolgen soll. Die Nutzung des Ufergeländes sowie des Sees durch die Allgemeinheit ist gewährleistet durch die vom Entwässerungsverband Wüstring festgelegte Benutzungsordnung für das Rückhaltebecken Tweelbäker See einschließlich Uferbereiche.

Neben Erholungszwecke erfüllt der Tweelbäker See einschließlich seines Ufergeländes die Aufgabe, Grundstücke in der Stadt Oldenburg und im Landkreis Oldenburg vor Hochwasser zu schützen. Die Flächen unterliegen somit den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes. Der Bebauungsplan übernimmt die nach diesem Gesetz getroffenen Festsetzungen nachrichtlich. Der Wasserstand im See wird durch das Auslaufbauwerk reguliert. Er liegt normal auf NN + 1,20 m und kann eine Höhe von NN + 2,70 m erreichen. Daraus ergibt sich, daß die Nutzungsmöglichkeiten der Uferflächen vom Wasserstand des Sees abhängig sind. Der Wasserstand wird im Auslauf durch eine Staumarke angezeigt. Der Damm um den Tweelbäker See hat eine Höhe von mindestens NN + 3,00 m.

Die Zone II ist ein Gebiet mit untergeordneter Funktion für die Erholung. Die Nutzung durch die Landwirtschaft hat Vorrang vor der Erholungsnutzung. Gleichwohl sollen auch Einrichtungen ermöglicht werden, die Freizeitaktivitäten fördern. Es sind jedoch dabei die allgemeinen Grundsätze zur Pflege des Landschaftshaushaltes und -bildes zu berücksichtigen. Die Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern. Der überwiegende Teil der Zone II wird daher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Es sind somit nur Vorhaben zulässig, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Zwei Hofstellen im Süden des Planbereiches werden als Dorfgebiet festgesetzt, um, bezogen auf die Nutzung als Erholungsgebiet, eine gewünschte teilweise Umnutzung der vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude zu ermöglichen. U.a. ist hier die Errichtung einer Gaststätte vorgesehen. Durch eine enge Fassung der Baugrenzen und durch Ausschluß bestimmter sonst zulässiger Nutzungen werden die Landschaftsstruktur und den Charakter der Umgebung beeinträchtiger Bauvorhaben verhindert. Lediglich Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, Landwirten zu Wohnzwecken dienen oder einer Landarbeiterstelle dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe § 4 der Satzung zum Bebauungsplan). Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der vorhandenen und in Zukunft möglichen Bebauung angepaßt.

Unmittelbar entlang des Autobahndammes ist eine Entlastungsstraße in Verlängerung der Straße Am Tweelbäker See bis zum Holtmannsweg geplant. Entgegen den Richtlinien wird die Verkehrsfläche jedoch nur bis zum Holtmannsweg festgesetzt. Eine darüber hinausgehende Verlängerung nach Norden ist wegen der fehlenden Anschlußmöglichkeit auf absehbare Zeit unnötig. Die Realisierung des im Plan festgesetzten Abschnittes ist erst dann vorgesehen, wenn die um den See führenden vorhandenen Straßen vom Durchgangsverkehr zu stark belastet werden und aus diesem Grund verkehrsberuhigend bzw. verkehrsregelnd ausgebaut werden. Das vorgeschlagene Profil ist aus Kostengründen äußerst sparsam: Fahrbahn 5,50 m, auf der Ostseite ein Fußweg von 1,50 m, auf der Westseite ein Schutzstreifen von 0,50 m. Entsprechend der zukünftigen Bedeutung dieser Straße werden die Maße für ausreichend gehalten. Um aus Verkehrssicherheitsgründen zwischen dem Autobahndamm und der Entlastungsstraße eine optische und räumliche Trennung zu erhalten, wird eine 10 m breite öffentliche Grünfläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Bereich der Hofstelle Am Tweelbäker See 35 muß aus Platzgründen auf diesen Grüngürtel verzichtet werden.

Im Bereich Holtmannsweg/Hemmelsbäker Kanal ist für Benutzer der Freizeiteinrichtungen ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

IV. Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über den Kuhlmannsweg, der in die Bremer Heerstraße B 75 einmündet. Weitere Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten bestehen über die Straße Sieben Bösen sowie über den Tweelbäker Weg in Richtung Holler Landstraße. Die im Planbereich vorhandenen Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Erholungsflächen werden zur Zeit ausreichend durch die vorhandenen Straßen erschlossen.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Ein Anschluß der Baugrundstücke an das städtische Kanalnetz ist aufgrund der dünnen Besiedlung und den sich daraus ergebenden hohen Kosten nicht vorgesehen. Die Abwasserbeseitigung hat daher durch Kleinkläranlagen und Verrieselung auf den jeweiligen Grundstücken bzw. durch landwirtschaftliche Verwertung zu erfolgen.

V. Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

VI. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

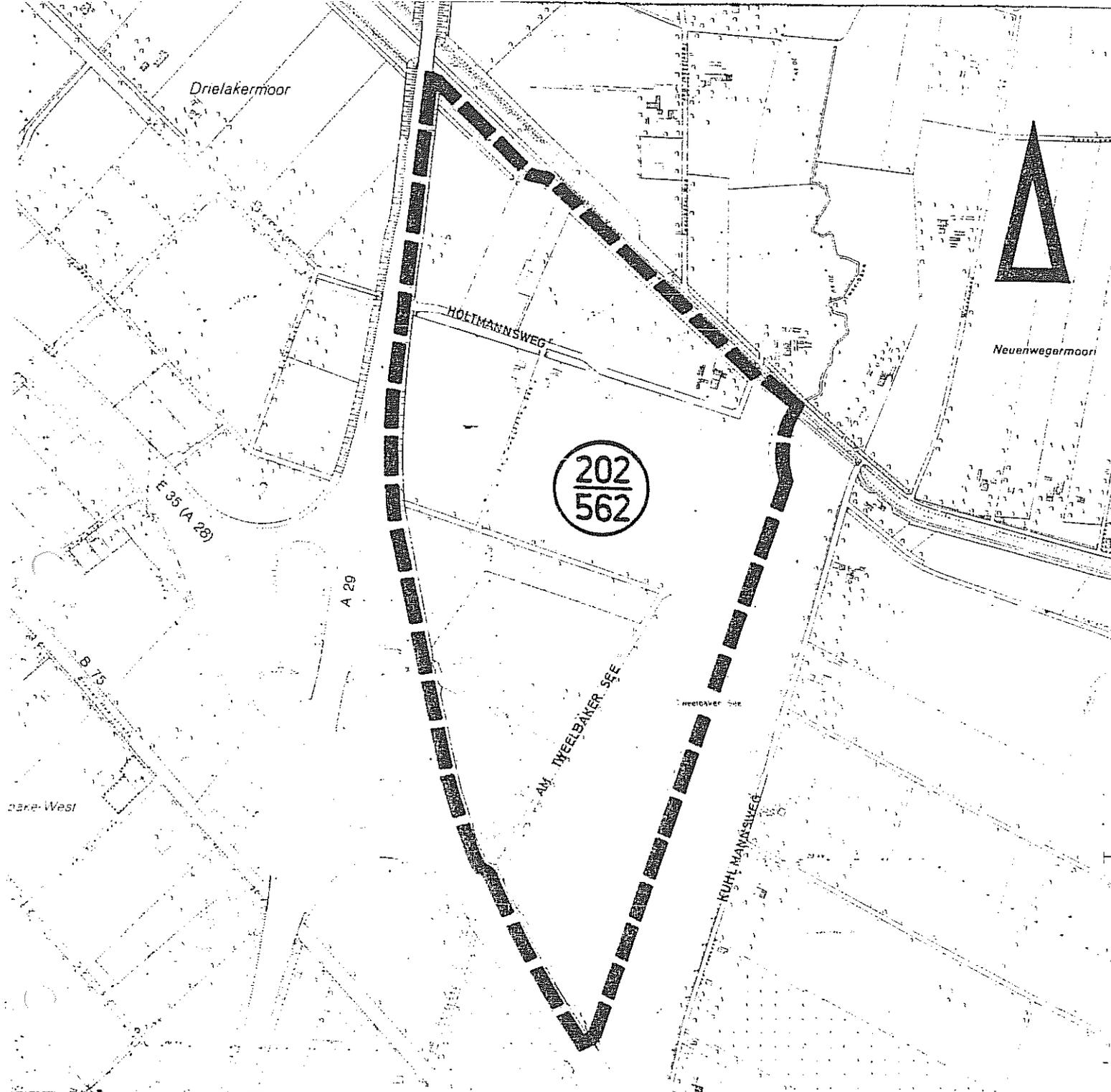
Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist ein Grunderwerb von ca. 1.900 qm für die Anlage des Parkplatzes nötig. Um zu gegebener Zeit die Entlastungsstraße entlang der Autobahn bauen zu können, ist ein Grunderwerb von ca. 7.000 qm nötig.

Darüber hinausgehender Grunderwerb ist nicht notwendig. Die größtenteils bereits vorhandenen, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Wanderwege entlang des Tweelbäker Sees und des Hemmelsbäker Kanals werden zwar der Allgemeinheit gewidmet, bleiben jedoch im Eigentum des betreffenden Besitzers.

Die überschlägig ermittelten Kosten gliedern sich wie folgt:

Wanderweg am Hemmelsbäker Kanal	50.000,-- DM
Parkplatz	211.000,-- DM
Straße entlang der Autobahn	973.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt Oldenburg zu tragende Anteil der o.g. Kosten beträgt 100 %.



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

AMT: PLANUNGSAMT

AZ.: 6122.20-562	BEZEICHNUNG DES VORHABENS UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN NR. 562 — AUFSTELLUNGSBESCHLUSS —		
BLATT:			
MASSTAB: 1:10 000			
BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: SCHÜ	DATUM: 25.10.78	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
- AMT.		DATUM:	