



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 6 "Mühlentor"**  
**1. Änderung**

mit örtlicher Bauvorschrift

(zugleich teilweise Aufhebung der eigenständigen  
Ortssatzung über die Baugestaltung und gegen  
Verunstaltung im Baugebiet „Mühlentor“)

**Gemeinde Oyten**

- Urschrift -

**Inhaltsverzeichnis**

1.	PLANAUFSTELLUNG.....	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	ÄNDERUNGSBEREICH.....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben.....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen.....	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE.....	10
7.	INHALT DER ÄNDERUNG.....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
7.4	Verkehrsflächen.....	11
7.5	Flächenübersicht.....	11
8.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	12
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	12
9.2	Wasserwirtschaft.....	13
9.3	Verkehr.....	13
9.4	Ver- und Entsorgung.....	14
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN.....	14
11.	RECHTSFOLGEN.....	14

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten in seiner Sitzung am 24.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Mühlentor“, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Zudem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes Abstand genommen werden.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung weist eine Gesamtfläche von 13.201 m<sup>2</sup> auf. Die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> wird insofern deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne im näheren Umfeld, die im engen zeitlichen Zusammenhang entstanden wären, existieren nicht.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die maßvolle Nachverdichtung eines verbindlich festgesetzten und bereits bebauten Allgemeinen Wohngebietes planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem räumlichen Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen

von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Nachverdichtung eines bereits bebauten *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtliche Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) Uwe Erhorn zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

## 3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der ca. 1,32 ha große Geltungsbereich befindet sich im westlichen Bereich der Ortschaft Bockhorst, Gemeinde Oyten, nördlich der Straße Schulweg und südlich der Straße Auf dem Brink. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

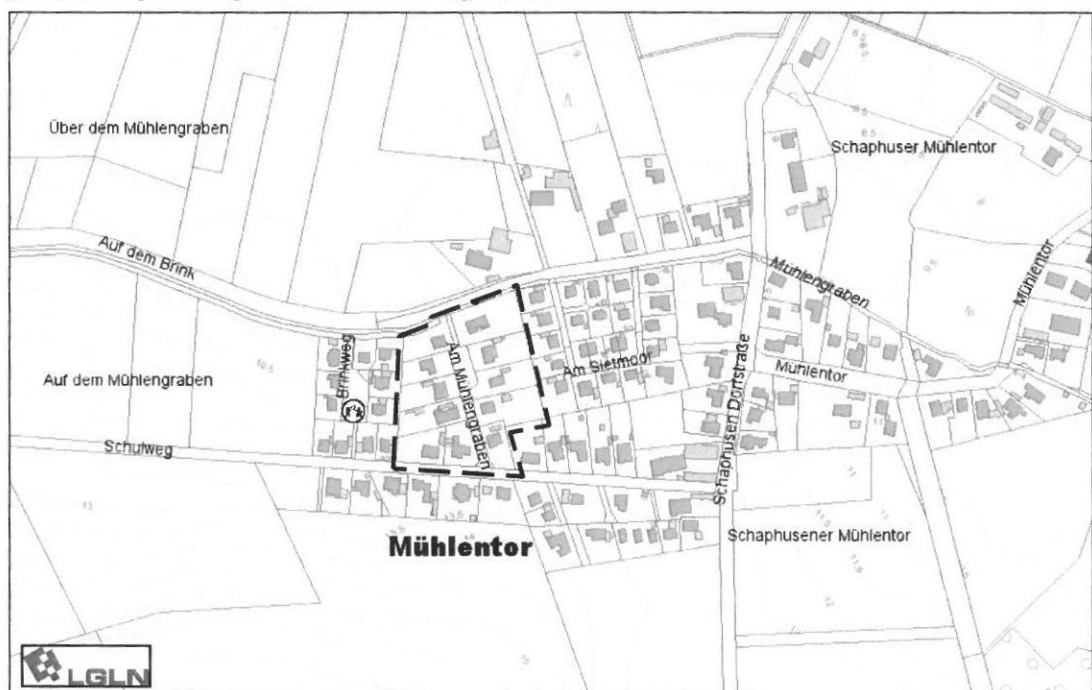


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine wohnbauliche Entwicklung in einem Bereich planungsrechtlich ermöglicht werden, der – ebenso wie seine nähere räumliche Umgebung – bereits einer Wohnnutzung unterliegt.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen** (LROP 2008, zuletzt bekanntgemacht 2017) werden für das Plangebiet keine planerischen Zielaussagen getroffen. Der Textteil des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen enthält hingegen folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sowie zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die für die vorliegende Planung relevant sind:

#### 1. **Ziele und Grundsätze zur gesamtäumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume**

##### 1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

1.1.01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

1.1.02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden [...].*

*Dabei sollen [...]*

- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden, [...]*
- *die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“*

#### 2. **Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**

##### 2.1 **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

2.1.04 *„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“*

2.1.05 *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“*

2.1.06 *„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“*

2.1.09 „Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.

Vorhandenen Belastungen der Bevölkerung durch Lärm und Luftverunreinigungen sollen durch technische Maßnahmen und durch verkehrslenkende sowie verkehrsbeschränkende Maßnahmen gesenkt werden. Reichen Lärmschutzmaßnahmen nicht aus, so sind Lärmquellen soweit möglich zu bündeln und die Belastungen auf möglichst wenige Bereiche zu reduzieren.“

Die vorliegende Planung berücksichtigt die vorstehend zitierten Grundsätze der Landesplanung in der Weise, dass eine bestehende, geschlossene Siedlungsstruktur fortentwickelt wird, die zwar abseits des zentralen (Haupt-) Ortes liegt, hierbei aber ausdrücklich keine relevante Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereiches betrieben, sondern eine Nachverdichtung innerhalb des baulichen Bestandes ermöglicht wird.

In den zeichnerischen Darstellungen des am 15.04.2017 in Kraft getretenen **Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Verden (RROP 2016)** ist der Ortsteil Bockhorst als *vorhandener Siedlungsbereich* gekennzeichnet. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Straße Auf dem Brink ist als *Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (F = Fahrradfahren)* dargestellt. Nördlich und östlich wird die Ortslage eingefasst von Flächen, die als *Vorranggebiet Natur und Landschaft* sowie zugleich als *Vorbehaltsgebiet Erholung* dargestellt sind. Südlich bzw. südwestlich der geschlossenen Ortschaft erstrecken sich hingegen Flächen mit der Darstellung als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials*.

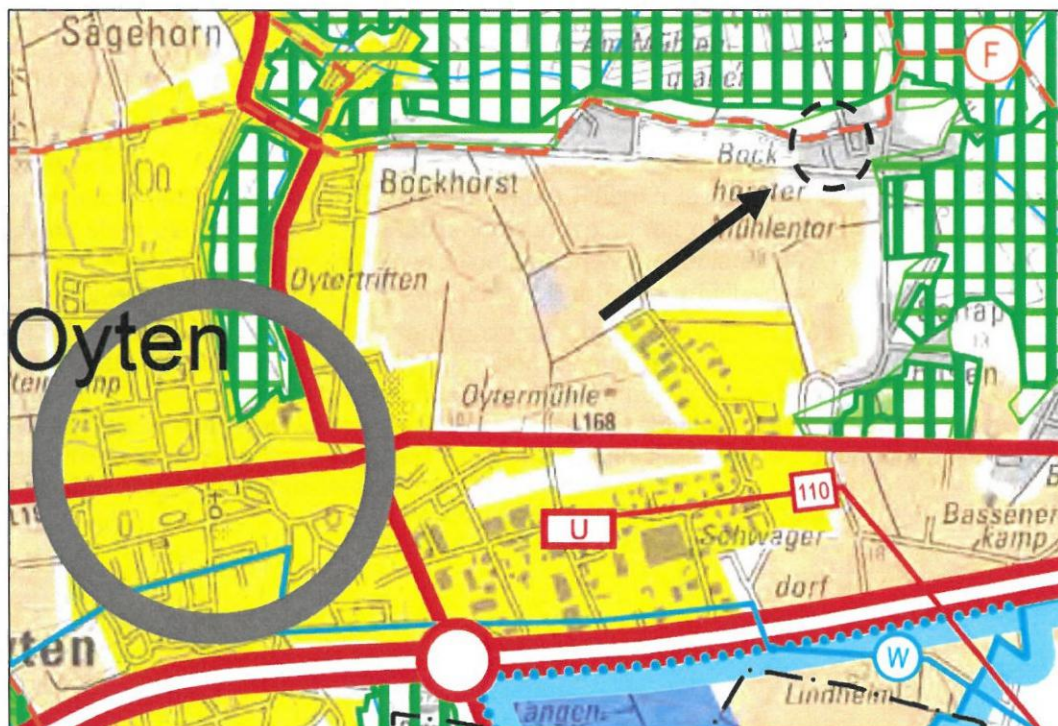


Abb. 2: Auszug RROP 2016 (Plangebiet hervorgehoben)

Im textlichen Teil des RROP 2016 werden folgende Ziele formuliert, die aus dem LROP übernommen und konkretisiert wurden:

## **2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**

### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

2.1.02 „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Im übrigen Kreisgebiet kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung erfolgen, wenn eine ÖPNV-Anbindung (Bedienungsebene 1-3, Stadtbus) gewährleistet ist.“

2.1.04 „Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels hat bei der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche zu erfolgen. Der Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.

*Innenentwicklung und Baulückenschließung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang unbesiedelten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich.“*

### **2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte**

2.2.01 „Angebote der Daseinsvorsorge und der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur sind vorrangig in den zentralen Siedlungsgebieten anzusiedeln und zu sichern.“

Durch die vorliegende Planung soll für eine als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzte und entsprechend bebaute Fläche eine Nachverdichtung planerisch ermöglicht werden. Die rechtswirksamen Festsetzungen lassen nur eine geringe städtebauliche Dichte zu. Aus diesem Grund sollen die betreffenden Planungsparameter (Grundflächenzahl, Baugrenzen etc.) angepasst bzw. der hierdurch vorgegebene städtebauliche Rahmen erweitert werden. Dies soll dazu führen, dass innerörtlich gelegene Flächen intensiver in Anspruch genommen werden und einer Zersiedelung des Außenbereiches durch diese Form der Innenverdichtung entgegengewirkt wird. Zudem wird auch die vorhandene Infrastruktur gesichert und gestärkt. Folglich entspricht der Inhalt der vorliegenden Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in hohem Maße.

## **4.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten sind das Plangebiet sowie die unmittelbar östlich und westlich angrenzenden Flächen als *Wohnbaufläche (W)* dargestellt. Damit steht die Darstellung im Flächennutzungsplan mit der vorliegenden Planung, welche (unverändert) die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* vorsieht, im Einklang. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist erfüllt.

Unmittelbar südlich / südöstlich angrenzend sowie in weiteren Teilen der Ortschaft sind gemischte Bauflächen dargestellt. Darüber hinaus ist die Ortschaft von umfangreichen Flächen für die Landwirtschaft umgeben. Sowohl nördlich als auch östlich der Ortschaft werden diese überlagert durch eine Abgrenzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese halten einen Abstand von über 300 m zum Geltungsbereich ein.

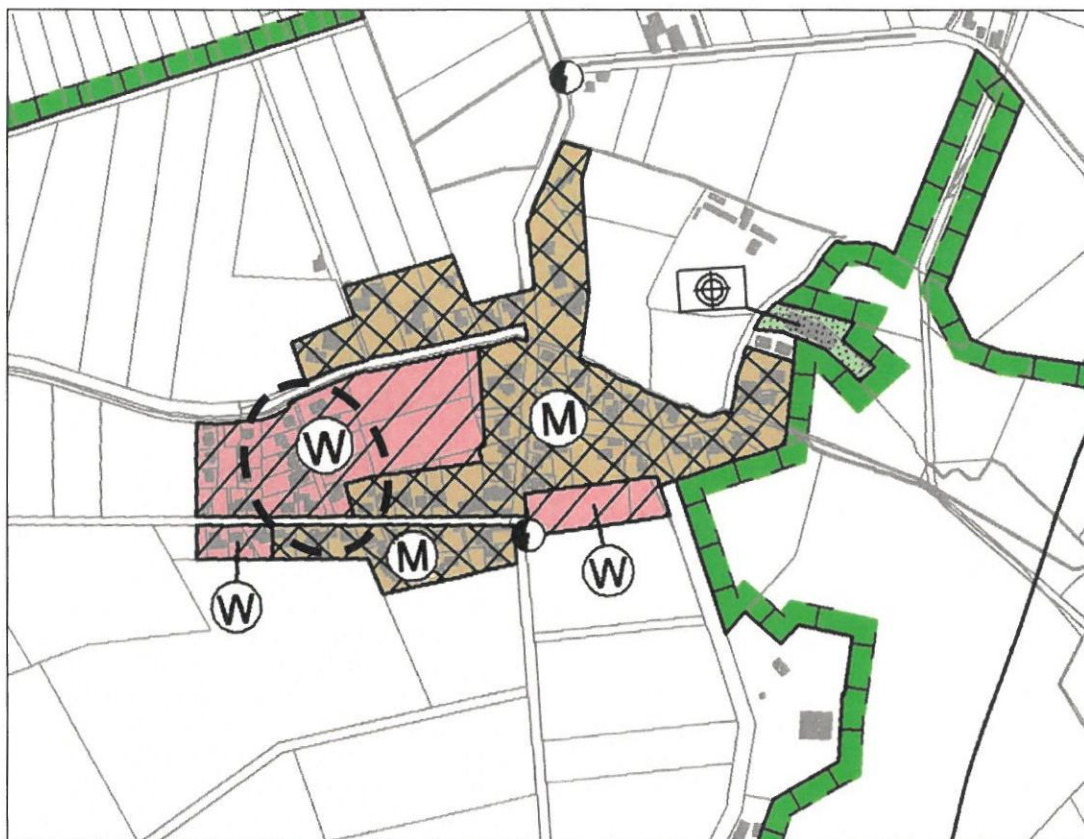


Abb. 3: Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Plangebiet eingekreist)

#### 4.3

##### Verbindliche Bauleitplanung

Da es sich im vorliegenden Fall um die 1. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, besteht für das Plangebiet aktuell verbindliches Planungsrecht.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 „Mühlentor“ wurde im Dezember 1965 als Satzung beschlossen. Er setzt überwiegend *Allgemeine Wohngebiete (WA)* fest. Darüber hinaus werden *Verkehrsflächen* festgesetzt.

Durch die vorliegende Änderung ist nahezu der gesamte Bereich des „Ursprungsplans“ betroffen, unter Ausnahme des Straßenflurstücks des Schulweges.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird in der rechtswirksamen (Ursprungs-)Fassung bestimmt durch eine *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,2, eine *Geschossflächenzahl (GFZ)* von 0,3 sowie die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse*, welche mit maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt ist. Die *überbaubare Grundstücksfläche* wird durch *Baugrenzen* und *Baulinien* definiert und so ausgestaltet, dass durch die zwingende Anordnung der straßenseitigen Hausfassaden eine hofartige Aufweitung um die zentrale Straßenverkehrsfläche herum gebildet wird und die bebaubare Fläche pro Baugrundstück, im Grundsatz unabhängig von der Gesamttiefe der einzelnen Grundstücke, jeweils die Errichtung von nur einem Hauptgebäude zulässt.

Schlussendlich sind im Einmündungsbereich der festgesetzten Verkehrsfläche zum Schulweg großzügige Sichtfelder festgesetzt sowie die Zulässigkeit von Grenzbebauung mit Garagen.

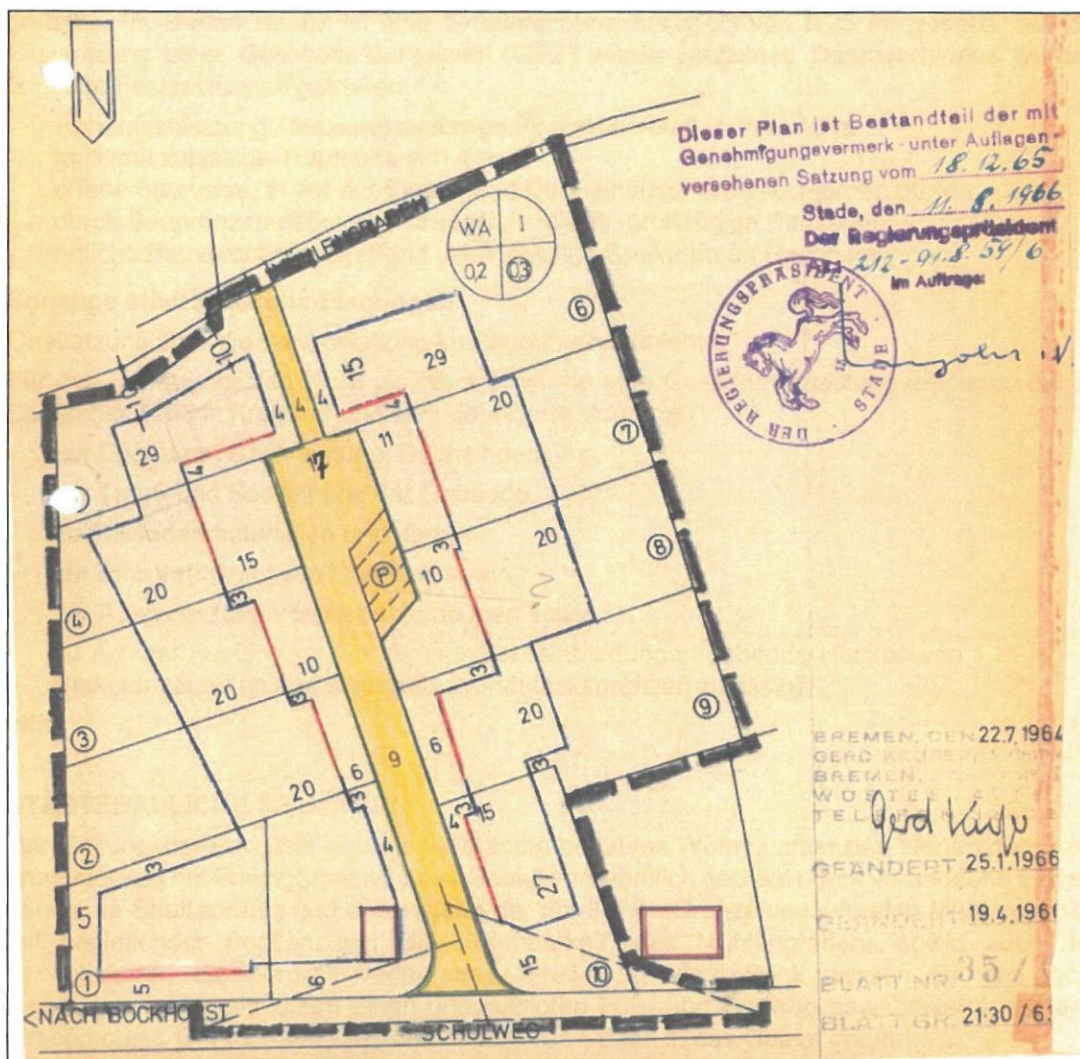


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 6 „Mühlentor“, Ausschnitt

Im unmittelbaren westlichen Anschluss zum Bebauungsplan Nr. 6 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 69 „In dem Grunde“, der im April 2000 rechtswirksam wurde und ebenfalls im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen festsetzt, ergänzt um öffentliche Grünflächen im Bereich des nördlich verlaufenden Mühlengrabens und eines zentral gelegenen Spielplatzes. Im B-Plan Nr. 69 ist – analog zum B-Plan Nr. 6 – eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wurde hingegen verzichtet. Im Gegensatz zu dem Bebauungsplan Nr. 6 wurden verschiedene ergänzende Festsetzungen getroffen, wie

- Höhenfestsetzung / Maximal zulässige Firsthöhe von 9 m
- Maximal zulässige Traufhöhe von 4 m
- offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen
- durch Baugrenzen definierte, straßenorientierte Bauzonen mit einer maximalen Bautiefe von 13 bzw. 15 m.
- örtliche Bauvorschrift betreffend das zulässige Spektrum an Dachneigungen

Im unmittelbaren östlichen Anschluss zum Bebauungsplan Nr. 6 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 87 „Bockhorster Mühlentor“, der im April 2000 rechtswirksam wurde und ebenfalls im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen festsetzt, ergänzt um Flächen für Wasserwirtschaft im Bereich des nördlich verlaufenden Mühlen-

grabens. Im B-Plan Nr. 87 ist eine *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,25 festgesetzt, auf die Festsetzung einer *Geschossflächenzahl* (GFZ) wurde verzichtet. Darüber hinaus wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Höhenfestsetzung / Maximal zulässige Firsthöhe von 9 m bzw. 10 m
- Maximal zulässige Traufhöhe von 4 m
- offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen
- durch Baugrenzen definierte, straßenorientierte, großzügige Bauzonen
- örtliche Bauvorschrift betreffend das zulässige Spektrum an Dachneigungen.

#### 4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Ortssatzung über die Baugestaltung im Baugebiet „Mühlentor“

Für den Bebauungsplan Nr. 6 „Mühlentor“ wurde eine Gestaltungssatzung erlassen, die im Dezember 1965 in Kraft trat und sehr detaillierte Vorgaben

- zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung,
- zur Trauf- und Sockelhöhe der Gebäude,
- zu Fassadenmaterialien und -farben,
- zur Einschränkung von Dachaufbauten,
- zur Ausgestaltung von Nebengebäuden sowie
- zu Art und Ausführung von Grundstückseinfriedungen (lebende Hecken von 1 m Höhe, Staketenzäune an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig)

trifft.

#### 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich stellt sich als vollständig bebauten Wohnquartier dar. Neben den Baugrundstücken mit Privatgärten wird das Gebiet vornehmlich geprägt durch vorhandene Einzelbäume im Straßenraum und den entlang der nördlichen Grenze verlaufenden Mühlengraben mit begleitender Bepflanzung. Die „Erlebbarkeit“ des Mühlengrabens sowie auch der Anschluss an die nördlich verlaufende Straße Auf dem Brink werden für den nicht motorisierten Verkehr durch einen unbefestigten Fuß- und Radweg gewährleistet, der den Graben quert. Der motorisierte Verkehr wird von Süden in das Gebiet geführt.

#### 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Konkreter Anlass und insofern Auslöser der vorliegenden Planung ist die Vorlage eines Bauantrages durch einen Bauwilligen, dessen Bauvorhaben aufgrund der verhältnismäßig restriktiven städtebaulichen Rahmenvorgaben im geltenden Bebauungsplan nicht in der gewünschten Form genehmigt werden kann.

Das Ziel der Planung ist – abseits etwaiger Einzelinteressen – die Umsetzung eines Ratsbeschlusses der Gemeinde Oyten aus Juni 2018, dem zufolge insbesondere in gut geeigneten Lagen Bebauungspläne hinsichtlich höherer Dichte oder baulicher Ergänzungsmöglichkeiten geprüft werden sollen. Hiermit kommt die Gemeinde Oyten dem städtebaulichen Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) nach. Der Geltungsbereich bzw. das vom Bebauungsplan Nr. 6 erfasste Areal stellt eine solche geeignete Lage dar.

Insofern ist Ziel der Planung, den Rückgriff auf Außenbereichsflächen für die wohnbauliche Entwicklung dadurch so weit wie möglich zu vermeiden, dass die vorhandenen Baugrundstücke effektiver ausgenutzt werden können.

## 7. INHALT DER ÄNDERUNG

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

(Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert.)

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Hiermit wird die bauliche Ausnutzbarkeit für Hauptgebäude auf den Baugrundstücken im Vergleich zum bisherigen Rechtsstand um 10 % angehoben. Die maximal mögliche Ausnutzbarkeit von 0,4 wird nicht festgesetzt, damit sich die zukünftige Bebauung auch weiterhin in das städtebauliche Umfeld mit seinen verhältnismäßig großzügigen Grundstückszuschnitten einfügt.

Zur Klarstellung wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, der zufolge bauliche Nebenanlagen in Form von mit Steinen bedeckten Folien oder Vliesen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (zwingend) mit anzurechnen sind. Hintergrund dieser Regelung ist eine Klarstellung dahingehend, dass derartige gärtnerische Gestaltungselemente (umgangssprachlich als „Steingärten“ bezeichnet) als versiegelte Grundfläche gelten. Zugleich wird sichergestellt, dass auf den Baugrundstücken ausreichend Freiflächen z. B. für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verbleiben.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl entfällt. Eine solche war im Ursprungsplan zwar festgesetzt. Aufgrund der verbindlich festgesetzten Geschossigkeit in Kombination mit der GRZ sowie zwischenzeitlich eingetretener Änderungen der Baunutzungsverordnung soll daher – analog zu den Festsetzungen in den umliegenden „modernerer“ Bebauungsplänen – zukünftig auf eine Geschossflächenzahl verzichtet werden.

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die ergänzend zu einer offenen Bauweise eine Grenzbebauung mit Garagen im Grundsatz zulässt. Notwendig wird diese Festsetzung, um eine entsprechende Regelung im Ursprungsbebauungsplan inhaltlich zu übernehmen und dabei auf eine klare Rechtsgrundlage zu beziehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden neu definiert, indem die ursprünglich festgesetzten Baulinien vollständig durch Baugrenzen ersetzt werden. Diese werden insgesamt so festgesetzt, dass möglichst große zusammenhängende Bauzonen entstehen. Der Abstand zu Verkehrsflächen und zu den Außengrenzen des Geltungsbereiches wird auf den sich aus der Niedersächsischen Bauordnung ergebenden Mindestabstand von 3 m reduziert. Lediglich im Bereich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird ein Mindestabstand von 10 m zur jeweiligen Flurstücksgrenze definiert, um Beeinträchtigungen des dort verlaufenden Mühlengrabens mit seinem Begleitgrün sicher auszuschließen.

### 7.4 Verkehrsflächen

Die zeichnerische Festsetzung der Straßenverkehrsflächen wird im Bereich der Einmündung in den Schulweg im Detail präzisiert bzw. auf die Flurstücksgrenzen bezogen.

In diesem Zusammenhang entfällt die ursprüngliche Festsetzung von Sichtdreiecken, da diese aufgrund der baulichen und betrieblichen Verkehrssituation nicht mehr notwendig sind.

### 7.5 Flächenübersicht

Allgemeine Wohngebiete	13.201 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.333 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>14.534 m<sup>2</sup></b>

## 8. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Oyten ist es, mit Regelungen zur äußeren Gestaltung der Wohngrundstücke, die als örtliche Bauvorschriften Bestandteil des Bebauungsplanes werden, einen gestalterischen Rahmen vorzugeben, um dem lokalen Ortsbild der Ortschaft Bockhorst Rechnung zu tragen, soweit dies notwendig und zielführend ist.

Die bestehende Satzung über die Ortsgestaltung wird im Rahmen der vorliegenden Änderung für den Geltungsbereich aufgehoben und eine neue, in den Inhalten deutlich reduzierte örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich erlassen, da die ursprünglich getroffenen und sehr detaillierten Vorgaben gerade im Hinblick auf die zwischenzeitlich östlich und westlich entstandenen Wohngebiete nicht mehr dem Ziel der Gemeinde entsprechen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände werden lediglich zur Ausgestaltung der Grundstückseinfriedungen Festsetzungen dahingehend getroffen, dass diese entlang der Verkehrsflächen nur in einer Höhe bis zu maximal 1,20 m zulässig sind und ausschließlich in den ortstypischen Materialien Holz, Metall und Stein sowie als lebende Einfriedungen zulässig sind.

Auf diese Weise wird einerseits vermieden, dass das Lichtraumprofil des Straßenraumes durch zu hohe „Grenzbefestigungen“ eingeschränkt wird und andererseits eine ungewollte Überprägung des Ortsbildes durch Verwendung untypischer Materialien vermieden.

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Durch diese Regelung wird gewährleistet, dass Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften verfolgt werden können.

## 9. **PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

### 9.1 **Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Umweltbelange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die bereits gegenwärtig zulässige Grundstücksnutzung lediglich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung moderat erweitert, indem sowohl die zulässige Gesamtversiegelung als auch die überbaubare Grundstücksfläche zukünftig großzügiger festgesetzt werden. Insbesondere durch die zusätzlich zulässige Versiegelung durch Hauptanlagen ergeben sich maßgebliche Änderungen bezogen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter.

Bezogen auf das **Schutzgut Boden** ist herauszustellen, dass hier durch die vorliegende Planung insofern eine zusätzliche Beeinträchtigung eintritt, als dass die Versiegelung durch Hauptanlagen zuvor auf 20 % der Grundstücksfläche beschränkt war (GRZ „Alt“ 0,2), künftig aber bis zu 30 % der Grundstücksfläche zulässig sein wird (GRZ „Neu“ 0,3). Rechnerisch wird hierdurch eine zusätzliche Versiegelung von 1.320 m<sup>2</sup> für Hauptanlagen ermöglicht. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Zulässigkeit von Bodenversiegelungen durch Nebenanlagen im ursprünglichen Bebauungsplan aufgrund der anzuwendenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus nicht reglementiert ist und insofern theoretisch insgesamt bis zu 100 % der Fläche versiegelt werden dürften. Aufgrund des Umstandes, dass mit der vorliegenden Änderung auch die BauNVO in der aktuellen Form anzuwenden sein wird, wird also die zulässige Gesamtversiegelung erstmals effektiv eingeschränkt auf einen Gesamtsatz von 45 % (GRZ „Neu“ 0,3 zzgl. 50 % gesetzlich zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen).

Andere Schutzgüter sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Negative Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ergeben sich durch die vorliegende Planung daher nicht.

Schutzgebiete und -objekte im Sinne der §§ 16 bis 25 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) bestehen im Geltungsbereich der Bauleitplanung nicht.

#### Besonderer Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist auch zu prüfen, ob innerhalb des Änderungsbereiches und in dessen funktionalem Zusammenhang streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen können. Die Begriffsbestimmungen „besonders“ und „streng geschützte Arten“ sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG enthalten.

- **Besonders geschützte Arten:**  
Arten entsprechend Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, Tier- und Pflanzenarten die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG („FFH-Richtlinie“) aufgeführt sind, europäische Vogelarten sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind.
- **Streng geschützte Arten:**  
Besonders geschützte Arten aus Anhang A der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EEG Nr. 338/97), aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) sowie solche, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Das Vorkommen von Pflanzen, die aufgrund der oben genannten Vorschriften einem besonderen oder strengen Schutz unterliegen, kann aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und den umgebenden Biotoptypen (Siedlungsbiotope) ausgeschlossen werden.

Auch erscheint das Auftreten bestandsgefährdeter europäischer Vogelarten, welche durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („EU-Vogelschutzrichtlinie“) geschützt sind, unwahrscheinlich. Die Reduktion auf bestandsgefährdete Vogelarten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen von BREUER, die in dem Beitrag zur Tagung der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung am 30.08.2005 unter dem Titel „*Besonders und streng geschützte Arten, Konsequenzen für die Zulassung von Eingriffen*“ veröffentlicht wurden.

Insbesondere der Gehölzbestand im Bereich des nördlich verlaufenden Mühlengrabens kann im Einzelfall eine Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die Avifauna und Fledermäuse besitzen. Als Teil eines siedlungsgeprägten Biotoptypes dürfte dieser jedoch ggf. bereits jetzt ausschließlich von siedlungstoleranten Arten genutzt werden. Aus diesem Grund sind erhebliche Beeinträchtigungen der dort potenziell vorkommenden Tierindividuen durch die ermöglichten zusätzlichen Siedlungsbauvorhaben nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden daher nicht gesehen.

## 9.2 **Wasserwirtschaft**

Unabhängig von der vorliegenden Änderung sind die Grundstückseigentümer (gemäß § 96 Abs. 3 NWG) zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über dezentrale Einrichtungen ist auch im Falle weiterer Versiegelungen grundsätzlich möglich. Laut Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver) stehen im Geltungsbereich Böden mit relativ hohen Sickerwasserraten an (200 – 250 mm/a).

## 9.3 **Verkehr**

Ein geringfügiger Anstieg des Verkehrsaufkommens aufgrund der zugelassenen Nachverdichtung ist nicht auszuschließen. Diesbezüglich ist aber davon auszugehen, dass aus diesen potenziellen zusätzlichen Anwohnerverkehren keine unzumutbare Beeinträchtigung angren-

zender Bereiche resultiert. Ein sprunghafter Anstieg ist nicht zu erwarten, da die Grundstücke bereits bebaut und genutzt sind und voraussichtlich nur in Einzelfällen bzw. über einen längeren Zeitraum tatsächlich mit zusätzlichen Wohneinheiten – und dadurch ggf. zusätzlichen Verkehre – zu rechnen ist.

#### 9.4 **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet bzw. die darin vorhandenen Baugrundstücke sind bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen.

### 10. **NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN**

#### Bodendenkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Verden als Untere Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfinden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

#### Altlasten

Hinweise auf Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden anzuzeigen.

#### Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Minen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

### 11. **RECHTSFOLGEN**

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Oyten ausgearbeitet:

Bremen, den 02.04.2019 / 12.08.2019 / 16.04.2020

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Oyten, den 02.12.2020



  
.....  
(Sandra Röse)  
Die Bürgermeisterin

**Verfahrenshinweise:**

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.11.2019 bis 10.01.2020 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 02.12.2020



  
.....  
(Sandra Röse)  
Die Bürgermeisterin