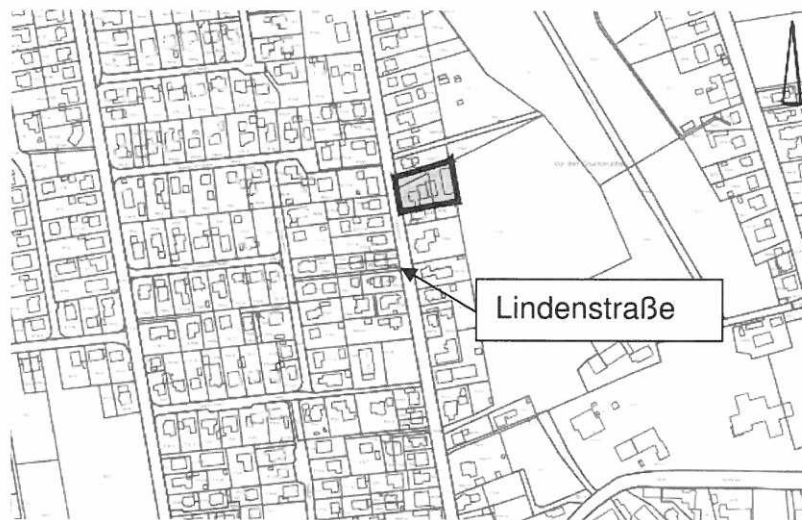


Gemeinde Oyten Landkreis Verden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108 „Wohnanlage Lindenstraße 27“



Vorhabenträger:

Volksbank Oyten Immobilien GmbH
Hauptstraße 84
28876 Oyten

Begründung

nach § 13 a BauGB

März 2017

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
1.0 Vorbemerkung	3
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.....	5
2. Ziele und Zwecke der Planung.....	6
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	7
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	7
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB.....	7
3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	9
3.2 Relevante Abwägungsbelange.....	11
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft.....	11
3.2.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Kontext.....	17
3.2.3 Verkehrliche Belange.....	18
3.2.4 Altlasten.....	19
3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	19
4. Inhalte der Festsetzungen.....	19
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	19
4.2 Stellplätze	20
5. Ergänzende Angaben	20
5.1 Daten zum Verfahrensablauf.....	20
5.2 Städtebauliche Flächenbilanz	20

Anlagen:

Projektbeschreibung des Vorhabenträgers
Grundrisse EG, OG, DG
Schnitte

1. Einleitung

1.0 Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Oyten und ist bereits baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen westlich, nördlich und südlich bereits bebaute Bereiche an. Die Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Ortslage von Oyten, östlich der Lindenstraße. Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 108 ist die Absicht der Gemeinde, innerhalb des Geltungsbereiches die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Mehrfamilienhaus soll 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweisen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 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) und die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 108 liegt im zentralen Bereich des Hauptortes Oyten und umfasst das Grundstück Lindenstraße 27/ 27a, bestehend aus den Flurstücken Flur 3, Flurstück 138/15 und Flurstück 138/17. Der Geltungsbereich wird im Norden durch das Flurstück Nr. 497/137 und im Süden durch die Flurstücke Nr. 138/18 und 138/16 begrenzt. Im Osten grenzt das Flurstück Nr. 138/14 an den

Geltungsbereich an. Die westliche Grenze wird durch die Verkehrsparzelle der Lindenstraße gebildet. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.750 qm.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergeben sich aus der Planzeichnung bzw. dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung und dem Titelblatt.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Im westlichen Geltungsbereich ist aktuell noch ein älteres eingeschossiges Wohnhaus vorhanden. Das Gebäude steht derzeit leer und ist baufällig. Auf den rückwärtigen Flächen ist ein weiteres neueres eingeschossiges Wohnhaus vorhanden. Die beiden Häuser sind aneinander gebaut. Die Freiflächen des Plangebietes sind überwiegend befestigt. Am östlichen Rand ist ein größeres Nebengebäude vorhanden.

Nördlich und südlich des Plangebietes liegen eingeschossige ältere Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken. Der Eingangsbereich des südlich angrenzenden Wohnhauses ist mit dem Eingangsbereich des im Plangebiet gelegenen Wohnhauses aneinandergesetzt. Die Wohnhäuser in der Umgebung des Plangebietes stellen sich hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes als uneinheitlich dar. Es sind sowohl verlinkerte Gebäude als auch Putzbauten vorhanden.

Östlich des Plangebietes schließen ackerbaulich genutzte Freiflächen an den Geltungsbereich an. Nordöstlich des Plangebietes sind in den letzten Jahren drei Regenrückhaltebecken errichtet und Bäume neu angepflanzt und Bänke aufgestellt worden. Dieser Bereich wird für die Naherholung genutzt. Die Naherholungsflächen sind von der Lindenstraße – unmittelbar nördlich des Plangebietes - aus zugänglich. Hierbei handelt es sich um den Niederungsbereich des Oytener Triftgrabens, der einen größeren unbebauten und positiv klimawirksamen Bereich innerhalb der Siedlungsfläche von Oyten darstellt und als Klimaausgleichsgebiet fungiert.

Direkt westlich an das Plangebiet schließt die Lindenstraße an. Auf der östlichen Seite der Verkehrsfläche sind Linden vorhanden. Die Lindenstraße ist verkehrsberuhigt ausgebaut und hat eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke. Sie führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Sagehorn und in südlicher Richtung zur Hauptstraße (L 168).

In einer Entfernung von ca. 400 m südlich des Plangebietes liegt die Landesstraße L 168. Sie stellt die Hauptgeschäfts- und Einkaufsstraße der Gemeinde Oyten dar.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Der Kreistag hat am 28.10.2016 das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 als Satzung beschlossen. Die Gemeinde Oyten wird im RROP 2016 als Grundzentrum dargestellt. Für das Plangebiet wird ein zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Verden 2016

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:

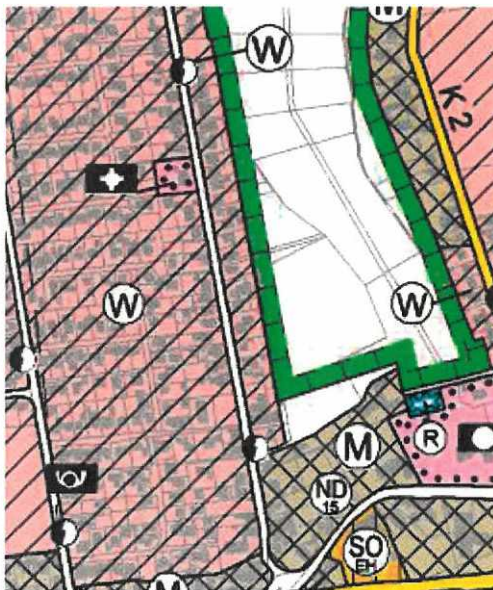


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei eingeschossige Wohnhäuser. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 108 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung durch ein Mehrfamilienhaus geschaffen werden. Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen werden.

Für das Plangebiet liegt eine Hochbauplanung vor.¹ Demnach soll im westlichen Teil des Plangebietes ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen errichtet werden. Das Gebäude soll zwei Vollgeschosse zuzüglich ausgebauten Dachgeschoss aufweisen. Die Größen der einzelnen Wohnungen sollen zwischen 54 qm und ca. 100 qm variieren und sowohl 2 als auch 3 Zimmer bieten. Bis auf eine Maisonette-Wohnung sollen alle Wohnungen barrierefrei erstellt werden. Dieses wird für das erste Obergeschoss, sowie das Dachgeschoss durch den Einbau eines Personenaufzuges gewährleistet.

Auf der Südseite des Gebäudes sollen die großzügigen Balkone und Terrassen mit Blick in den Garten angeordnet werden. An der nördlichen Grundstücksgrenze soll ein kleines, dem Stil des Wohnhauses entsprechendes Nebengebäude entstehen, welches der Unterbringung von Fahrrädern und Mülltonnen dienen soll. Die Stellplätze sollen auf dem rückwärtigen, östlichen Teil des Plangebietes geschaffen werden.

Das zulässige Vorhaben wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Ansichten definiert. Zudem wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf 10 begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 11 m über der Oberkante der Fahrbahn Lindenstraße festgesetzt.

Aufgrund seiner zentralen und attraktiven Lage und guten Erschließungsmöglichkeiten eignet sich das Plangebiet besonders für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 400 m zur Hauptstraße mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Östlich des Plangebietes liegen ackerbaulich genutzte Flächen, nordöstlich bestehen Naherholungsflächen, die über einen nördlich des Plangebietes gelegenen Weg direkt erreicht werden. Insofern liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu attraktiven Naherholungsflächen.

Insgesamt soll die Planung die zunehmende Nachfrage nach zentrumnahen Wohnen bedienen. In der jüngeren Vergangenheit wurden im südlichen Bereich der Lindenstraße bereits mehrere Mehrfamilienhäuser realisiert. Die Planung passt sich in diese Entwicklung ein.

¹ Atelier Nordpfeil GmbH Dipl.-Ing. Volker Kamermann: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten, Verden, 16.11.2015

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

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, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

- Ein Bürger hat darauf aufmerksam gemacht, dass zwischen dem Grundstück Lindenstraße 27 und seinem Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 138/16 und 138/18, nach Auskunft des Katasteramtes Verden bis heute keine Grenzbestimmung durchgeführt wurde. Eine Überbauung seines Flurstückes durch den Nachbarn wird befürchtet.

Der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Flurstücke wird alle rechtlichen Bestimmungen bezüglich der Grenzabstände einhalten und diese durch ein öffentlich bestelltes Vermessungsbüro überprüfen lassen.

- Ein Bürger hat angemerkt, dass in der Lindenstraße - insbesondere an der dem geplanten Park zugewandten Seite - sich ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser befänden. Die geplante Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten passe nicht in das bestehende Stadtbild der Lindenstraße.

Die Umgebung des Plangebietes ist von Wohnnutzungen geprägt. Sowohl westlich als auch nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser, im weiteren südlichen Verlauf der Lindenstraße liegen Mehrfamilienhäuser. Mit der Errichtung des Mehrfamilienhauses werden die vorhandenen Strukturen in der Umgebung berücksichtigt. Das Plangebiet fügt sich strukturell in die Umgebung des Plangebietes ein.

Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich eingeschossige Wohnhäuser. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 wird die zulässige Gebäudehöhe auf 11 m über der angrenzenden Lindenstraße begrenzt.

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Einfamilienhaus ist mit seinen Gartenwohnbereichen nach Osten orientiert, während die Balkone des geplanten Mehrfamilienhauses nach Süden bzw. Westen orientiert sind. Der Abstand des bestehenden Wohnhauses Lindenstraße Nr. 29 beträgt 7,5 m zur Grundstücksgrenze. Die Baugrenze im Plangebiet wird mit minimal 5,5 m festgesetzt. Der Abstand zwischen den zukünftigen Gebäuden beträgt damit mindestens 13,0 m. Insofern ist das Wohnhaus nördlich des Plangebietes nur im geringen Umfang durch Verschattungen betroffen.

Für das südlich befindliche Wohnhaus ergeben sich aufgrund der Ausrichtung bzw. des Sonnenstandes kaum Verschattungen. Der Abstand der Baugrenze im Plangebiet wird zur südlichen Grundstücksgrenze mit 5 m ausgewiesen. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Grenzabstand von 3 m wird damit vergrößert.

Besonderer Wert wird auf die Auswahl eher klassischer und für den norddeutschen Raum typischer Baumaterialien gelegt. So sollen beispielsweise rötliche Vormauersteine sowie ein rotes Satteldach vorgesehen werden. Auffällig ist die aufwendige Gestaltung mit insgesamt 8 Giebeln in flämischer Ausführung.

Die Auffassung wonach sich das Plangebiet nicht in die Umgebung einfüge wird daher von der Gemeinde nicht geteilt.

- Bürger befürchten ein erhöhtes Verkaufsaufkommen und eine Wertminderung ihrer Immobilie.

Geplant sind 20 Stellplätze, das entspricht zwei Stellplätzen je Wohneinheit. In der Hochbauplanung ist vorgesehen, die erforderlichen Stellplätze im rückwärtigen, östlichen Teil des Grundstückes vorzusehen. Sie können über die bisherige Zufahrt erreicht werden. Mit der Planung geht eine relativ geringe Verkehrserzeugung einher, welche im worst case Fall wie folgt quantifiziert werden kann: Bei einer Anzahl von 20 Stellplätzen ergeben sich bei 5 Fahrzeugbewegungen / Stellplatz / Tag = 100 Fahrten / Tag bzw. 10 Fahrten in der Spitzenstunde. Insgesamt liegen damit die durch das Plangebiet verursachten zusätzlichen Verkehrsbelastungen für die Altanwohner im Rahmen des Verträglichen. Es entstehen keine unzumutbaren Verkehrsbelastungen. Es wird zudem ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Baugebietskategorie entspricht dem Bestand auf den angrenzenden Grundstücken. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die geplanten Nutzungen auch in Hinblick auf die Immissionssituation in die Umgebung einfügen.

Die Beurteilung, ob ein Bauvorhaben als wertmindernder Faktor gesehen wird, hängt vom Einzelfall ab und beruht sowohl auf objektiven als auch auf subjektiven Kriterien. Bei der objektiven Betrachtungsweise steht die klare Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Mittelpunkt. Dann wird das Bauvorhaben objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben. Diese Auffassung wird auch durch einen Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 (UPR 10/1995, S. 390 ff.) gestützt. Demnach sind „die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grund-

stückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“ Bei subjektiver Betrachtungsweise spielt das persönliche Empfinden des Einzelnen eine Rolle. Dies ist jedoch kein Belang der in die Bauleitplanung einzustellen wäre.

- Bürger befürchten Schäden an ihren Häusern durch Abbruchmaßnahmen.

Die Abrissarbeiten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sollte es trotz ggf. zu treffender Vorsorgemaßnahmen zu Schäden kommen, so greifen die maßgeblichen Bundesgesetze (Schadensersatzrecht, Verursacherprinzip), an die sowohl der Vorhabenträger als auch die Bürger gebunden sind.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

- Der Landkreis Verden hat angeregt zu ergänzen, wie sich der durch die Planung verursachte Zu- und Abgangsverkehr auf die Nachbarnutzungen auswirkt. Außerdem sollte die Bauleitplanung nicht nur auf ein Grundstück reduziert werden, sondern auch die angrenzenden Bereiche betrachtet werden.

Geplant sind 20 Stellplätze, das entspricht zwei Stellplätzen je Wohneinheit. In der Hochbauplanung ist vorgesehen, die erforderlichen Stellplätze im rückwärtigen, östlichen Teil des Grundstückes vorzusehen. Sie können über die bisherige Zufahrt erreicht werden. Mit der Planung geht eine relativ geringe Verkehrserzeugung einher, welche im worst case Fall wie folgt quantifiziert werden kann: Bei einer Anzahl von 20 Stellplätzen ergeben sich bei 5 Fahrzeugbewegungen / Stellplatz / Tag = 100 Fahrten / Tag bzw. 10 Fahrten in der Spitzenstunde. Insgesamt liegen damit die durch das Plangebiet verursachten zusätzlichen Verkehrsbelastungen für die Altanwohner im Rahmen des Verträglichen. Es entstehen keine unzumutbaren Verkehrsbelastungen. Es wird zudem ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Baugebietskategorie entspricht dem Bestand auf den angrenzenden Grundstücken. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die geplanten Nutzungen auch in Hinblick auf die Immissionssituation in die Umgebung einfügen.

Es handelt sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über den kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Bauvorhabens (Mehrfamilienhaus) geschaffen werden sollen. Die Gemeinde prüft separat, ob ein Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf den angrenzenden Flächen besteht.

- Der Landkreis Verden regt an, auf der Grundlage der Ergebnisse aus dem Landschaftsrahmenplan sowie aus dem Entwicklungsplan Natur und Landschaft, die Aussagen zu den östlich an das Plangebiet unmittelbar angrenzen-

den Flächen von S. 4 und 6, wo nur von Naherholungsflächen gesprochen wird, zu ergänzen und zu relativieren.

Auf Seite 4 (Bestandsbeschreibung) wird ergänzt, dass es sich bei den östlich angrenzenden Flächen um den Niederungsbereich des Oytener Triftgrabens handelt, der einen größeren unbebauten und positiv klimawirksamen Bereich innerhalb der Siedlungsfläche von Oyten darstellt und als Klimaausgleichsgebiet fungiert. Auf Seite 6 der Begründung wird der Lagevorteil des Plangebietes für die zukünftigen Bewohner in den „Zielen der Planung“ umschrieben. Für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes ist dieser in der Nähe der Naherholungsflächen zu sehen. Die Aussagen werden hier nicht ergänzt.

- Der Landkreis Verden bittet zu überdenken, ob städtebaulich begründetes Grün (z.B. die Anpflanzung von großkronigen Bäumen auf/zwischen den Stellplätzen) einen gewissen Puffer/Übergangsbereich zu den unmittelbar östlich angrenzenden Flächen bilden könnte.

Auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird kein Erfordernis für die Festsetzung von Bäumen zur Randeingrünung erkannt. Den zukünftigen Eigentümern soll Flexibilität bei der Gestaltung der Freibereiche eingeräumt werden.

- Der Landkreis weist darauf hin, dass die Bergung von Fledermäusen in der Winterruhe als erhebliche Störung, wenn nicht sogar als Tötung eingestuft wird. Hinsichtlich der Ausführungen zu dem Vorhandensein von Ausweichquartieren für die in Gehölzen brütenden Vogelarten in räumlicher Nähe seien noch Ergänzungen in Form eines Lageplanes mit der Darstellung von geeigneten verbleibenden Gehölzen erforderlich.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine kartografische Darstellung wird in die Begründung eingefügt.

- Der VBN und der ZVBN haben angeregt, Ausführungen zur ÖPNV Erschließung zu ergänzen.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat keine Bedenken, wenn bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Im Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m über Bezugsebene festgesetzt.

- Der Beauftragte für Menschen mit Behinderung der Gemeinde Oyten hat angemerkt, dass der Begriff „barrierefrei“ gem. § 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz definiert ist. Die Vorgaben seien in der DIN 18040-2:2011-09(D)

Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen definiert. Die Anforderungen der Norm sollen zu Nutzungserleichterungen führen, seien aber so nicht erfüllt. Ein Aufzug allein stelle noch keine Barrierefreiheit her. Die Angabe in der Baubeschreibung sei daher irreführend und nicht zutreffend.

Die Anforderungen an die Barrierefreiheit bzw. Vorgaben der Landesbauordnung werden eingehalten. Die Berücksichtigung der technischen Baubestimmungen ist Gegenstand der Hochbauplanung und nicht Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

- Die LGLN hat darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden könne, dass im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vorliege.

Die Begründung wurde um den Hinweis ergänzt.

- Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat auf seine Telekommunikationsanlagen im Plangebiet hingewiesen.
- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat auf Immissionen feinstofflicher und akustischer Art von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen.

Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt. Damit werden die zukünftigen Besucher ausreichend auf die Möglichkeit von Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung aufmerksam gemacht. Immissionen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürften.

Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Aktueller Zustand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Wohnhäuser (Nr. 27, Nr. 27a) sowie eine Nebenanlage, welche bis an die östliche Grundstücksfläche heranreicht. An der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft die Zufahrt zu dem hinteren Haus. Die Grundstücksfläche ist überwiegend vollversiegelt, an der nördlichen Grundstücksfläche sind PKW-Stellflächen vorhanden.

Das Plangebiet ist von Gley-Podsol geprägt, es handelt sich nicht um einen Suchraum für schutzwürdige Böden. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 151 - 200 mm/a. Es bestehen keine Gewässer im Plangebiet. Bezüglich Klima und Luft liegt das Vorhaben im Siedlungsbereich im Übergang zu der östlich angrenzenden Freifläche des Oytener Triftgrabens als klimarelevanter Korridor (s.u. Entwicklungsplan Natur und Landschaft).

Zu den Wohnhäusern gehört ein nach Westen gelegener und damit zur Lindenstraße ausgerichteter kleiner Hausgarten mit wenigen Gehölzen. Es handelt sich um nicht heimische Arten wie Rhododendron sowie einen Baum (Lebensbaum). An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Gehölzreihe.

Kenntnisse zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten oder gefährdeten bzw. streng geschützten Pflanzenarten liegen nicht vor. Die bestehenden Gehölzstrukturen können trotz ihrer geringen Größe eine Habitatfunktion für Brutvögel und ggf. Fledermäuse aufweisen. Ggf. können in dem auffälligen Gebäude Fledermäuse bzw. gebäudebewohnende Vögel vorkommen.

Landschaftlich liegt das Planungsgebiet im zentralen Teil der Ortslage von Oyten, östlich der Lindenstraße. Die Bestandsgebäude sind z.T. auffällig. Nördlich und südlich der Grundstücke grenzen Grundstücke mit Wohnbebauung an.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Im Plangebiet kommen ausschließlich Biotoptypen von geringer bis keiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften vor. Bei Umsetzung der Planung ist mit einem Abriss der Bestandsgebäude mit einer relativ großflächigen Versiegelung sowie der Beseitigung der wenigen, darunter auch standortfremden Gehölzen bzw. einem Baum zu rechnen.

Mit der Fällung der Gehölze erlischt auch ihre Bedeutung für den Naturhaushalt, über die sie trotz ihrer geringen Größe verfügen. Folglich ist hier von einer erheblichen Beeinträchtigung für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen.

Da das Plangebiet derzeit nahezu vollständig versiegelt ist, gehen mit dem geplanten Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan keine zusätzlichen Bodenversiegelungen einher. In Bezug auf das Schutzgut Boden werden somit keine von erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet.

Auch für den Wasserhaushalt liegen mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen vor, da keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorbereitet werden und keine Oberflächengewässer betroffen sind. Aufgrund des geringen Umfangs bzw. der Kleinflächigkeit des geplanten Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Klima herauszustellen.

Die Gebäude, die im Zuge der Planung abgerissen werden sollen, sind z.T. auffällig. Die Neuerrichtung des dreistöckigen Wohnhauses wird sich in der Höhe von der um-

liegenden, überwiegend niedrigeren Wohnbebauung abheben. Dieser Verdichtungsaspekt entspricht allgemein der Entwicklung innerörtlicher Ortslagen und ist vor dem Hintergrund des Wohnbaubedarfs v.a. in der sparsamen und effizienten Nutzung von Grund und Boden begründet. Gleichfalls werden damit der Verbrauch freier Landschaft und die damit verbundenen Landschaftsbildbeeinträchtigungen gering bleiben. Durch die vorhandene Baumreihe an der östlichen Seite der Lindenstraße bleibt die mit dem Vorhaben verbundene Veränderung im Ortsbild der Lindenstraße örtlich abgeschirmt. Für die Neugestaltung des Hauses sind eher klassische und für den norddeutschen Raum typische Baumaterialien angedacht.

Insofern wird davon ausgegangen, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf das Ortsbild die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen nicht überschreitet.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gilt grundsätzlich, dass entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Insofern sind keinen weiteren Maßnahmen zum Ausgleich für Arten und Lebensgemeinschaften und zum Ausgleich für Bodenfunktionen erforderlich.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen. Die nächst gelegenen Schutzgebiete befinden sich in ca. 1,4 km Entfernung in südwestlicher Richtung (Landschaftsschutzgebiet Königsmoor, LSG VER 00049) bzw. in nordwestlicher westlicher Richtung (Naturdenkmal, Alle und Baumbestand Meyerdamm, ND VER 00096). Das nächst gelegene NATURA 2000-Gebiet weist eine Entfernung von über 2,7 km auf.

Die große Entfernung zwischen dem Plangebiet und den europäischen wie nationalen Schutzgebieten sowie die bestehende Nutzung lassen keine Auswirkungen auf den Schutzzweck und das Erhaltungsziel der Schutzgebiete bei Umsetzung der Planung erwarten.

Belange des besonderen Artenschutzes

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 und damit verbundene Verbote nach Nr. 1 nicht

erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Umsetzung der Planung sind umfangreiche Abrissmaßnahmen der bestehenden Gebäude sowie kleinflächige Gehölzentfernungen notwendig. Nachfolgend wird geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Entnahme der Gehölze berührt werden (können). Auf Grund der Biotopausstattung des Plangebietes können von der Planung voraussichtlich nur gehölz- bzw. gebäudebrütende und siedlungstolerante Vogelarten sowie Fledermäuse betroffen sein.

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Bei der Fällung von Bäumen oder der Entfernung von Gehölzen ist die Verletzung oder Tötung von nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar, sofern darin zu dem Zeitpunkt besetzte Vogel-Brutplätze vorhanden sind. Ebenso ist eine Tötung von gebäudebrütenden Vögeln beim Abriss möglich.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölzfällung bzw. der Abriss der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit (sofern überhaupt besetzte Brutplätze betroffen sind) sowie außerhalb der Sommerquartierszeit bzw. Winterruhe von Fledermäusen durchgeführt wird.

Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Fledermäusen sind die zur Fällung vorgesehenen älteren Gehölze (Richtwert ca. ab 30 cm Brusthöhendurchmesser) sowie die zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf Fledermausquartiere sowie aktuellen Besatz in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit der Fällung bzw. dem Abriss zu prüfen. Es ist sicher zu stellen, dass keine aktuell besetzten Lebensstätten vorhanden sind, so dass keine Tiere zu schaden kommen. Sofern ein aktueller Besatz festgestellt werden sollte, werden die Fällungen bzw. der Abriss bis nach dem Ausfliegen der Tiere ausgesetzt. Sollte ein Einschlag von Bäumen erforderlich werden, in denen Fledermäuse überwintern, kann maximal der Teil des Baumes innerhalb der Winterruhe abgetragen werden, der sich oberhalb der Ruhestätte befindet. Dies könnte erforderlich werden, um die Brut einer gehölzbrütenden Vogelart zu verhindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Flächen auch in der Vergangenheit stark in Anspruch genommen wurden. Außerdem bestehen angrenzend Siedlungsstrukturen, die von der Störwirkung her (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) der geplanten Nutzung entspricht. Ein Vorkommen von störempfindlichen Arten ist deshalb im betrachteten Raum nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen oder der Abrissarbeiten möglich.

Im Hinblick auf Vögel kommt unter Berücksichtigung der Fällungszeiten bzw. Abrisses außerhalb der Vogelbrutzeit das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Dies ist hier gegeben, da in der unmittelbaren Umgebung weitere Gehölzbestände des Siedlungsbereiches und Gebäudestrukturen vorhanden sind, auf die ein Ausweichen möglich ist (vgl. Abb. 1).

In Bezug auf ggf. betroffene Fledermausquartiere die zur Fällung vorgesehenen älteren Gehölze (Richtwert ca. ab 30 cm Brusthöhendurchmesser) sowie die zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf Fledermausquartiere sowie aktuellen Besatz in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit der Fällung bzw. dem Abriss zu prüfen und sicher gestellt werden, dass keine aktuell besetzten Quartiere vorhanden sind. Sofern ein aktueller Besatz festgestellt werden sollte, werden die Fällungen bzw. der Abriss bis nach dem Ausfliegen der Tiere ausgesetzt. Sollte ein Einschlag von Bäumen erforderlich werden, in denen Fledermäuse überwintern, kann maximal der Teil des Baumes innerhalb der Winterruhe abgetragen werden, der sich oberhalb der Ruhestätte befindet. Dies könnte erforderlich werden, um die Brut einer gehölzbrütenden Vogelart zu verhindern.



Abbildung 1: Gehölze in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Radius ca. 150 m)

Artenschutz-Fazit:

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes stehen der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen. Allerdings sind auf der Umsetzungsebene möglicherweise bestimmte Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Darstellungen des Landschaftsrahmenplans

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) befindet sich das Vorhaben in einem Siedlungsrand mit störendem Übergang zu einem Bereich, der hinsichtlich des Landschaftsbildes eine sehr hohe Bedeutung aufweist.

Der Siedlungsrand, in dem das Vorhaben geplant ist, ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) weiterhin zu einem Bereich gehörend dargestellt, der eine vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter zum Ziel hat. Die abweichende städtebauliche Zielsetzung als Wohnbaufläche wurde bereits durch die Darstellung im Flächennutzungsplan formuliert.

Die angrenzende östlich gelegene Fläche erfüllt gemäß Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden (2008) die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet.

Darstellungen des Entwicklungsplans Natur und Landschaft

Das Vorhaben befindet sich gemäß Entwicklungsplan Natur und Landschaft der Gemeinde Oyten (2002) in einem Siedlungsrand im Übergangsbereich zu dem östlich liegenden Bereich, der als klimarelevanter Korridor von vertikalen Strukturen frei gehalten werden soll. Hierbei handelt es sich um den Niederungsbereich des Oytener Triftgrabens, der einen größeren unbebauten und positiv klimawirksamen Bereich innerhalb der Siedlungsfläche von Oyten darstellt und als Klimaausgleichsgebiet fungiert. In diesem östlich des Plangebietes gelegenen Bereich sind weiterhin die Entwicklung von Extensivgrünland sowie die Sicherung unbebauter Korridore als Maßnahmenswerpunkt für Arten und Lebensgemeinschaften vorgesehen.

3.2.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Kontext

Die Umgebung des Plangebietes ist von Wohnnutzungen geprägt. Sowohl westlich als auch nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser, im weiteren südlichen Verlauf der Lindenstraße liegen Mehrfamilienhäuser. Mit der Errichtung des Mehrfamilienhauses werden die vorhandenen Strukturen in der Umgebung berücksichtigt. Das Plangebiet fügt sich strukturell in die Umgebung des Plangebietes ein.

Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich eingeschossige Wohnhäuser. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 wird die zulässige Gebäudehöhe auf 11 m über der angrenzenden Lindenstraße begrenzt.

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Einfamilienhaus ist mit seinen Gartenwohnbereichen nach Osten orientiert, während die Balkone des geplanten Mehrfamilienhauses nach Süden bzw. Westen orientiert sind. Der Abstand des bestehenden Wohnhauses Lindenstraße Nr. 29 beträgt 7,5 m zur Grundstücksgrenze. Die Baugrenze im Plangebiet wird mit minimal 5,5 m festgesetzt. Der Abstand zwischen den zukünftigen Gebäuden beträgt damit mindestens 13,0 m. Insofern ist das Wohnhaus nördlich des Plangebietes nur im geringen Umfang durch Verschattungen betroffen.

Für das südlich befindliche Wohnhaus ergeben sich aufgrund der Ausrichtung bzw. des Sonnenstandes kaum Verschattungen. Der Abstand der Baugrenze im Plangebiet

wird zur südlichen Grundstücksgrenze mit 5 m ausgewiesen. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Grenzabstand von 3 m wird damit vergrößert.

Besonderer Wert wird auf die Auswahl eher klassischer und für den norddeutschen Raum typischer Baumaterialien gelegt. So sollen beispielsweise rötliche Vormauersteine sowie ein rotes Satteldach vorgesehen werden. Auffällig ist die aufwendige Gestaltung mit insgesamt 8 Giebeln in flämischer Ausführung.

Östlich an der Plangebiet grenzt eine landwirtschaftliche Fläche, die derzeit ackerbaulich genutzt wird. Es ist nicht auszuschließen, dass es auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu Immissionen feinstofflicher und akustischer Art kommt. Immissionen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die Lindenstraße. Zusätzliche öffentliche Verkehrswege sind nicht erforderlich. Die Lindenstraße ist leistungsfähig genug, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

In der Hochbauplanung ist vorgesehen, die erforderlichen Stellplätze im rückwärtigen, östlichen Teil des Grundstückes vorzusehen. Sie können über die bisherige Zufahrt erreicht werden.

Geplant sind 20 Stellplätze, das entspricht zwei Stellplätzen je Wohneinheit. Damit wird die Lindenstraße von Parkplatzsuchverkehren entlastet. Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen abgegrenzt. Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO (z.B. Nebengebäude, Stellplätze, Fahrradständer, Müllcontainer, Einfriedungen, Zufahrten, Wegeverbindungen, Ver- und Entsorgungsanlagen etc.) sind innerhalb der nicht überbaubaren und der überbaubaren Flächen zulässig.

Mit der Planung geht eine relativ geringe Verkehrserzeugung einher, welche im worst case Fall wie folgt quantifiziert werden kann: Bei einer Anzahl von 20 Stellplätzen ergeben sich bei 5 Fahrzeugbewegungen / Stellplatz / Tag = 100 Fahrten /Tag bzw. 10 Fahrten in der Spitzenstunde. Insgesamt liegen damit die durch das Plangebiet verursachten zusätzlichen Verkehrsbelastungen für die Altanwohner im Rahmen des Verträglichen. Es entstehen keine unzumutbaren Verkehrsbelastungen. Es wird zudem ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Baugebietskategorie entspricht dem Bestand auf den angrenzenden Grundstücken. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die geplanten Nutzungen auch in Hinblick auf die Immissionssituation in die Umgebung einfügen.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Busbahnhof, die von den Linien 722, 730, 745, 796, 797 und 798 sowie von der Nachtlinie N73, bedient wird. Das Angebot der Linie 722 ist auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet. Die Linien 796, 797 bis 798 gehören zum Bürgerbus Oyten.

Die 730, die in erster Linie auf den Schülerverkehr ausgerichtete 722, 745 und die in den Abendstunden sowie am Wochenende verkehrende N73 bieten Anbindung an die Gemeinden Ottersberg, Achim und der Stadt Bremen.

3.2.4 Altlasten, Kampfmittel

Nach dem NIBIS Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

Es kann nicht unterstellt werden, dass im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und zum großen Teil versiegelt. Das anfallende Oberflächenwasser soll im bestehenden System entsorgt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes sowie der Versorgung mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird kein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt. Das zulässige Vorhaben wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Ansichten definiert. Innerhalb der überbaubaren Fläche ist ein Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

Im Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m über Bezugsebene festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante

der Fahrbahn der Lindenstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

Es wird ein großes, zusammenhängendes Baufeld festgesetzt. Die Baugrenzen werden zur Lindenstraße in einem Abstand von 5 m eingetragen. Zu den Altanliegern im Süden wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen, im Norden in einem Abstand von 5,5 m und mehr festgesetzt.

4.2 Stellplätze

Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen abgegrenzt. Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO (z.B. Nebengebäude, Stellplätze, Fahrradständer, Müllcontainer, Einfriedungen, Zufahrten, Wegeverbindungen, Ver- und Entsorgungsanlagen etc.) sind innerhalb der nicht überbaubaren und der überbaubaren Flächen zulässig.

Je zulässiger Wohneinheit sind 2 Einstellplätze anzulegen.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

19.12.2016	Aufstellungsbeschluss (VA)
19.12.2016	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung (VA)
27.01.2017	Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung (im Amtsblatt Nr. 4/2017 für den Lkr. Verden)
06.02. – 06.03.2017	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
25.09.2017	Satzungsbeschluss (Rat)

5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.745 qm.

Oyten, den 30.09.2020

Die Bürgermeisterin

