

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 88

„Östlich am Triften I“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

18. Dezember 2006



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73



Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.	Einleitung	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich der Planung	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	5
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	8
3.2	Relevante Abwägungsbelange	9
3.2.1	Grundsätze der Raumordnung	9
3.2.2	Ergebnisse der Umweltprüfung	9
3.2.3	Immissionsschutzrechtliche Belange	10
3.2.4	Belange der Landwirtschaft	12
3.2.5	Verkehrliche Belange	12
3.2.6	Belange der Entwässerung	13
3.2.7	Belange des Kinderspiels	14
3.2.8	Belange der Ver- und Entsorgung	14
3.2.9	Belange der Kampfmittelbeseitigung	15
3.2.10	Belange der archäologischen Denkmalpflege	15
4.	Inhalte der Festsetzungen	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Verkehrsflächen	17
4.4	Festsetzungen zum Immissionsschutz	17
4.5	Grünplanerische Festsetzungen	18
4.6	Örtliche Bauvorschriften	20
5.	Ergänzende Angaben	20
5.1	Daten zum Verfahrensablauf	20
5.2	Städtebauliche Flächenbilanz	21

**Teil II der Begründung: Umweltbericht**

1.	Einleitung	20
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	21
1.2	Ziele des Umweltschutzes	21
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	24
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
2.1.2	Boden	26
2.1.3	Wasser	26
2.1.4	Luft	27
2.1.5	Klima	27
2.1.6	Landschaft	27
2.1.7	Mensch	28
2.1.8	Kultur und Sachgüter	28
2.1.9	Wechselwirkungen	28
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	29
2.3.2	Boden	30
2.3.3	Wasser	30
2.3.4	Luft	31
2.3.5	Klima	31
2.3.6	Landschaft	31
2.3.7	Mensch	31
2.3.8	Kultur und Sachgüter	32
2.3.9	Wechselwirkungen	32
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	32
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	32
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	33
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
3	Zusätzliche Angaben	37
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	37
3.1.1	Verwendete Verfahren	37
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	37
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	38
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
Anlage	Bestand Biotoptypen Lage der Kompensationsfläche	



TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 88 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland für Einfamilien- und Doppelhäuser und zum geringeren Teil auch für kleinere Mehrfamilienhäuser. Mit der Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete im Zuge dieser Bebauungsplanaufstellung kommt die Gemeinde Oyten dieser Nachfrage nach und schafft ein entsprechend attraktives Wohngebiet im Hauptort. Die bereits bebauten Grundstücke werden mit dem Einbezug in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 8,2 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr 88 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), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan Nr 88 liegt am östlichen Rand der Siedlungslage des Hauptortes Oyten. Das Plangebiet wird westlich durch die Straße „Am Triften“ (K 2) und nördlich durch die Bockhorster Dorfstraße begrenzt. In Richtung Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Entlang der Straße „Am Triften“ und entlang der Bockhorster Dorfstraße befinden sich eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch genutzt. Teilweise befinden sich innerhalb der Gartenflächen alte Baumbestände. Ein Wohngebäude an der Straße „Am Triften“ macht optisch den Eindruck eines zweigeschossigen Gebäudes. Entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden landwirtschaftlichen Weges



(Kirchweg) befindet sich eine Hecke. Die übrigen im Plangebiet gelegenen Flächen sind landwirtschaftlich genutzt und stellen sich als Ackerflächen dar.

Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls ackerbaulich genutzt. Südlich des Plangebietes liegt auch eine alte, nicht mehr aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Nördlich und westlich schließen Wohngebiete an.

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft in Nord-Südrichtung ein landwirtschaftlicher Weg (Kirchweg). Von diesem Weg zweigt im Südosten des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Weg in Richtung Osten ab. Die landwirtschaftlichen Wege dienen der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Westlich des Plangebietes liegt die Straße „Am Triften“ (K 2). Sie führt in Richtung Süden in das Zentrum von Oyten und zu den Landesstraßen L 167 und L 168. Damit ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Erschließungsnetz angebunden. In Richtung Norden stellt die K 2 eine Verbindung zur Ortslage Sagehorn her. Der am nördlichen Rand des Plangebietes gelegenen Bockhorster Dorfstraße kommt eine örtliche Erschließungsfunktion zu. Sie führt in Richtung Osten zu den Ortsteilen Bockhorst und Schaphusen.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Die Gemeinde Oyten ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ dargestellt. Für den östlichen Rand des Plangebietes stellt das RROP ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dar.

Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oyten wird der bislang unbebaute Teil des Planungsgebietes unter der Bezeichnung OY 13 „Östlich Triften“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zwischenzeitlich genehmigt. Die bereits bebauten Grundstücke entlang der Straße „Am Triften“ und an der Bockhorster Dorfstraße sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich ein kleiner Bereich an der Straße „Am Triften“ ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 88 kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die geringe Abweichung – zwischen dargestellter gemischter Baufläche im Flächennutzungsplan und dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan - an der Straße „Am Triften“ liegt im Rahmen des Entwickelns. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine flächenmäßig geringe Abweichung handelt und der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung trifft. Außerdem sind in der Realität in diesem Bereich nur Wohnnutzungen vorhanden, so dass die Darstellung der gemischten Baufläche nicht dem Bestand entspricht.



Die nördlich der Bockhorster Dorfstraße angrenzenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Westlich der Straße „Am Triften“ sind im nördlichen Bereich Wohnbauflächen und im südlichen Bereich gemischte Bauflächen dargestellt. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die südlich anschließenden Flächen sind im Rahmen der 21. Flächennutzungsplanänderung unter der Bezeichnung OY 13 „Östlich Triften“ ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt worden.

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Rechtskräftige Bebauungspläne oder Satzungen sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Relevante Fachplanungen z.B. Planfeststellungen

Relevante Fachplanungen sind nicht vorhanden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 88 ist die Schaffung von verbindlichen Baurechten für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Es sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geschaffen werden. Damit soll der großen Nachfrage auf diesem Sektor nachgekommen werden. Aber auch kleinere Mehrfamilienhäuser sollen im zentralen Bereich des Plangebietes auf relativ geringen Flächen zulässig sein. Auch für diese Haustypen besteht in der Gemeinde eine Nachfrage. Um ein Einfügen der Mehrfamilienhäuser sicherzustellen, sollen die Mehrfamilienhäuser optisch das Erscheinungsbild eines Einfamilienhauses aufweisen. Außerdem sollen die am nördlichen und westlichen Rand bereits bebauten Wohngrundstücke planungsrechtlich abgesichert werden.

Zur Zeit stehen im Hauptort Oytzen kaum noch geeignete attraktive Wohngrundstücke auf dem Markt zur Verfügung. Die in der Vergangenheit entwickelten Wohngebiete, z. B. das Gebiet „Wehlacker“ sind in kurzer Zeit vollständig realisiert worden. Auf Ebene der 21. Flächennutzungsplanänderung wurde der Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2020 ermittelt. Bei einer Bevölkerungszunahme von 15.269 im Jahr 2005 auf 16.000 im Jahr 2020 und unter Annahme einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,40 auf 2,14 Pers./Haushalt von 2005 bis 2020 ergibt sich eine Zunahme von 1.115 Haushalten und daraus resultierend ein Bruttowohnbaulandbedarf von ca. 80,5 ha im gesamten Gemeindegebiet.

Der Bereich „Östlich Triften“ soll einen Schwerpunkt in der zukünftigen Siedlungsentwicklung für den Hauptort darstellen und einen großen Teil der Baulandnachfrage bedienen. Die im Rahmen der 21. Flächennutzungsplanänderung dargestellte Wohnbaufläche OY 13 „Östlich Triften“ geht in Richtung Süden weit über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinaus. Der Bebauungsplan Nr 88 stellt einen ersten Bauabschnitt zur Realisierung des Schwerpunktes „Östlich Triften“ dar. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr 88 in einer Größe von 8,2 ha kann ein Teil des o.g. Wohnbauflächenbedarfs abgedeckt werden.



Aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erschließungsmöglichkeiten eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines Wohngebietes. Das Plangebiet liegt einerseits in einer Entfernung von nur ca. 500 m vom Ortszentrum mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Andererseits schließt unmittelbar östlich freie Landschaft mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten an.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Gestaltungskonzept erstellt.¹ Darin wurden die geplante Erschließung des Baugebietes und die möglichen Grundstücksgrößen- und -zuschnitte dargelegt. Demnach soll die Haupteerschließung des Plangebietes bzw. der bislang unbebauten Bereiche über die westlich gelegene Straße „Am Triften“ erfolgen. Ein untergeordneter Anschluss ist im Norden an die Bockhorster Dorfstraße vorgesehen. Die interne Erschließung der bislang unbebauten Grundstücke wird über überschaubare Erschließungsringe und kleine Stichstraßenlösungen hergestellt. Die Verbindung zu einem südlich gelegenen zweiten Bauabschnitt ist bereits vorgesehen. Das Erschließungskonzept ist insgesamt so ausgelegt, dass ein großer Teil der Baugrundstücke von Norden erschlossen werden kann. Diese nördliche Erschließung erlaubt eine Ausrichtung der Freiraumbereiche in Richtung Süden und Westen und damit auch eine gute Belichtung der Gebäude. Die meisten Grundstücke weisen Größen zwischen 600 qm und 800 qm auf.

Außerdem wird entlang der Straße „Am Triften“ und an der Bockhorster Dorfstraße in Teilbereichen eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht. So wird im Südwesten des Plangebietes ein ca. 15 m tiefer und 40 m breiter Bauteppich eingetragen in zweiter Reihe und als WA 2 festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Triften“ bzw. über die vorderen Grundstücke. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist in den nördlich anschließenden Bereichen entlang der Straße „Am Triften“ teilweise schon realisiert. Insofern wird eine bereits in Ansätzen bestehende Struktur fortgeführt. Auch entlang der Bockhorster Dorfstraße wird eine Bebauung in zweiter Reihe teilweise ermöglicht. Auch hier ist eine zweite Baureihe bereits in Ansätzen vorhanden.

Zwischen dem bereits bebauten Bestand an der Straße „Am Triften“ und an der Bockhorster Dorfstraße und dem Neubaugebiet werden relativ umfangreiche nicht überbaubare Flächen und teilweise Pflanzstreifen festgesetzt. Damit wird eine optische Trennung des alten Bestandes von dem Neubaugebiet erzielt. Dem Bestand werden damit umfangreiche Freibereiche zugeordnet, so dass eine Minderung der bisherigen Großzügigkeit und Qualität der Sichtbeziehungen durch das Neubaugebiet ausgeglichen wird.

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 (6) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

¹ Gemeinde Oyten Städtebaulicher Rahmenplan „Triften“, Gestaltungskonzept – 1. Bauabschnitt, NWP Planungsgesellschaft mbH, 2006



3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Ein Bürger hat Bedenken gegen die geplante Firsthöhe von 10 m geäußert. Er hat angeregt, die maximale Firsthöhe auf die anrainende Bestandsbebauung anzupassen und auf maximal 8,50 m zu begrenzen. Der Bürger befürchtet, dass die Firsthöhe von 10 m sehr große Häuser (Mehrfamilienhäuser) ermöglicht. Der Anregung wird nicht nachgekommen. Die angrenzende Bebauung ist sehr heterogen. Ein einheitliches Bild hinsichtlich der Firsthöhe ist aus dem Bestand nicht ableitbar. Insofern besteht kein zwingender Grund, zukünftige Grundstückserwerber in den Möglichkeiten der Baugestaltung weit einzuschränken. Ein relativ hoher First in Verbindung mit einer relativ hohen Dachneigung von bis zu 50° entsprechen heute üblichen Bauformen und ermöglichen eine effiziente Nutzung des Dachgeschosses, was insbesondere bei der Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise in Verbindung mit dem Wunsch, mit Grund und Boden möglichst sparsam umzugehen, auch wünschenswert und sinnvoll ist. Die Festsetzung einer Firsthöhe von 10 m entspricht darüber hinaus auch der gängigen Praxis in der Gemeinde. Auch im Bebauungsplan Nr 78 „Wehlacker“ wurde z.B. diese Festsetzung getroffen. Probleme bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind daraus nicht entstanden. Auch die von dem Bürger vorgetragene Befürchtung, dass mit den Festsetzungen Mehrfamilienhäuser ermöglicht wurden, wird von der Gemeinde Oyten nicht geteilt. Durch die textliche Festsetzung Nr 2 wird im WA 2 die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf eine je angefangene 600 qm Baugrundstück und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) auf eine je angefangene 400 qm Baugrundstück begrenzt. Außerdem sind in den WA 2 nur Einzel- und Doppelhäuser und nur Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Die Kombination dieser Festsetzungen schließt die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in den WA 2 aus. Lediglich im WA 3 ist die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich möglich. Dieser Bereich grenzt nicht an die bereits bebauten Grundstücke an. Um sicherzustellen, dass sich auch diese kleineren Mehrfamilienhäuser in die Umgebung einfügen, werden die Gebäudehöhen ebenfalls auf das Maß eines eingeschossigen Gebäudes begrenzt.

Außerdem befürchten die Bürger, dass bei einer Festsetzung der max. Firsthöhe von 10,0 m im Bereich WA 2 auch Gebäude mit 2 Vollgeschossen entstehen können. Die Bedenken werden nicht geteilt. Im Bereich des WA 2 wird eine maximal zulässige eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zwei Vollgeschosse sind daher nicht zulässig.

Ein Eigentümer eines bereits bebauten Grundstückes Am Triften hat angeregt, eine einheitliche Bebauungsgrenze von 3 m Breite zu den Grundstücksgrenzen festzulegen, da ein Anbau zur Erweiterung des Ateliers in Erwägung gezogen wird. Die Anregung wird berücksichtigt. Im Hinblick auf eine „Gleichbehandlung“ der Altanlieger an der Straße Am Triften wird die nicht überbaubare Fläche entlang der bestehenden östlichen Grundstücksgrenzen einheitlich mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

Außerdem haben Bürger zu Bedenken gegeben, dass durch die zusätzliche Versiegelung das derzeit vorhandene Problem der Oberflächenentwässerung noch größer wird. Die vorgebrachten Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Es wurde ein Entwässerungskonzept im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erstellt. Demnach ist geplant, die Oberflächenabflüsse von den östlich der Bebauung liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in einem Randgraben zu fassen und dann in neu anzulegende Regenwasserkanäle des Neubaugebietes einzuleiten. Die Regenwasserkanäle in den Straßen sollen alle Abflüsse zur Straße „Am Triften“ leiten. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes soll über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal DN 600 entwässern. Der Kanal soll vom Baugebiet



unter der Straße „Am Triften“ hindurchgeführt werden und am Oyter Triftgraben in ein neu zu bauendes Regenrückhaltebecken einleiten. Die Gutachter sind insgesamt zu dem Ergebnis gekommen, dass mit den vorgeschlagenen Maßnahmen eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sichergestellt werden kann.

Des Weiteren wurde von den Eigentümern des Grundstückes Bockhorster Dorfstraße 15 wiederholt der Wunsch nach einem Grünstreifen zwischen ihrem Grundstück und der neuen Bebauung geäußert. Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Auf dem angesprochenen Grundstück und dem östlich angrenzenden Grundstück wurde auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ein Bauteppich für jeweils ein weiteres neues Wohnhaus vorgesehen. Insofern schwimmt in diesem Bereich – im Unterschied zu den westlich angrenzenden Grundstücken entlang der Bockhorster Dorfstraße – die Grenze zwischen altem Bestand und der Neubebauung. Daher wird ein Grünstreifen in diesem Bereich nicht als erforderlich und nicht als sinnvoll erachtet. Zwischen dem angesprochenen Baufeld und dem südlich Neubaugebiet ist jedoch eine 6 m breite nicht überbaubare Fläche festgesetzt, so dass genügend Platz für freiwillige Grünanpflanzungen verbleibt.

Von Seiten der Bürger wurde die Erschließung bemängelt. In dem Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße zur Straße Am Triften (K 2) wird eine Gefahrenquelle gesehen, da diese im Bereich einer Kurve liegt und schwer einsehbar ist. Es wurde auch angeregt, die Haupteerschließung über die Bockhorster Dorfstraße vorzunehmen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Es handelt sich um eine innerörtliche Situation mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und um eine relativ langgestreckte Kurve. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass eine Einsehbarkeit in die Straße „Am Triften“ gegeben ist und durch die relativ geringe Geschwindigkeit eine Gefahrenquelle nicht vorliegt. Auch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als zuständige Fachbehörde hat in ihrer Stellungnahme keine Bedenken gegen die Erschließung geäußert. Eine Haupteerschließung des Plangebietes über die Bockhorster Dorfstraße ist aus nachstehenden Gründen nicht sinnvoll. Der Hauptanschluss an die Straße „Am Triften“ hat den Vorteil, dass er einen direkten Anschluss an eine qualifizierte Straße dargestellt. Altanlieger werden außerdem durch den Verkehr aus dem Baugebiet damit geringstmöglich belastet. Im Gegensatz dazu würden durch einen Hauptanschluss über die Bockhorster Dorfstraße mehr Altanlieger durch den zusätzlichen Verkehr belastet und es würde kein direkter Anschluss an eine qualifizierte Straße hergestellt. Außerdem würden durch einen solchen Anschluss Umwegfahrten entstehen, weil die meisten Verkehrsbeziehungen in Richtung Süden zur Ortsmitte und zu den Landesstraßen L 167 und 168 bestehen. Insgesamt stellt daher eine Anbindung des Plangebietes an die Straße „Am Triften“ die wirtschaftlichere und verkehrsplanerisch sinnvollere Alternative dar.

Von Seiten der Bürger wurde angeregt, die Erschließung an der Straße Am Triften mit einem Kreisverkehr auszuführen. Der Anregung wird nicht nachgekommen. Ein Erfordernis für einen Kreisverkehrsplatz wird nicht gesehen. Eine Einmündung wird in Anbetracht des relativ geringen Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet und der Verteilung des Verkehrsaufkommens auf mehrere Anschlusspunkte als ausreichend erachtet. Auch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als zuständige Fachbehörde hat in ihrer Stellungnahme keine Bedenken gegen die Erschließung geäußert. Ein Kreisverkehrsplatz stellt in der Regel immer eine kosten- und flächenintensivere Alternative dar.



Außerdem werden Bedenken gegen jegliche Verschwenkungen des Bockhorster Weges geäußert, da dieses die Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen unnötig erschwert. Der Anregung wird daher nicht nachgekommen. Eine Verschwenkung des Bockhorster Weges ist erforderlich, um die geplanten Neubaugrundstücke östlich des Bockhorster Weges effizient erschließen zu können. Bei Beibehaltung der bisherigen Trasse des Bockhorster Weges würden östlich des Weges sehr tiefe Grundstücke entstehen.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat darauf hingewiesen, dass der Bockhorster Weg der Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen dient und daher auch zukünftig mit landwirtschaftlichen Maschinen befahrbar bleiben muss, um die hinten liegenden Flächen erreichen zu können. Die Gemeinde Oyten hat diese Anregung bereits berücksichtigt. Grundsätzlich ist eine Erschließung der südlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen über das verbleibende Teilstück des Bockhorster Weges südlich des Geltungsbereiches sichergestellt. Zudem wird im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches eine Anbindung an einen in östlicher Richtung verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg hergestellt, so dass eine Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen auch ohne Einbeziehung der Planstraßen des Geltungsbereiches (mit Ausnahme des südöstlichen Teilbereiches) weiterhin sichergestellt wird.

Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass sich die textliche Festsetzung Nr 7 offensichtlich nur auf ein Grundstück im WA 1 bezieht. Der Landkreis hat angeregt, die Formulierung konkreter abzufassen, da sonst die Gefahr besteht, dass im WA 1 weitere optisch nicht zweigeschossige Gebäude, die nach § 2 Abs 4 NBauO zweigeschossig sind, diese Möglichkeit ebenfalls bekommen müssten. Der Anregung wird nicht nachgekommen. Optisch ist in der Tat nur ein Wohnhaus als zweigeschossiges Gebäude direkt erkennbar. Dennoch kann die Gemeinde nicht ausschließen, dass im WA 1 nicht noch weitere zweigeschossige Gebäude vorhanden sind, die optisch den Eindruck eines eingeschossigen Hauses aufweisen. Dann wird jedoch, anders als vom Landkreis formuliert, keine Gefahr gesehen, da es sich allenfalls um Einzelfälle handeln wird. Die textliche Festsetzung Nr 7 wurde daher für das gesamte WA 1 getroffen, um bereits realisierte, d.h. bestehende Rechte in Ausgestaltung eines zweiten Vollgeschosses rechtlich beizubehalten und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu beschneiden.

Der Landkreis hat außerdem darauf hingewiesen, dass das landwirtschaftliche Wegenetz durch die Planung nicht abgeschnitten wird und dass sich daraus ergäbe, dass der landwirtschaftliche Verkehr auch durch das neue Plangebiet geführt werden soll. Dieses sei bezüglich der zu erwartenden Immissionen bedenklich. Zudem seien die Fahrbahnverschwenkungen nicht geeignet, um den landwirtschaftlichen Verkehr aufzunehmen. Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt. Für den landwirtschaftlichen Verkehr besteht keine Notwendigkeit zum Erreichen der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen durch das Plangebiet hindurch zu fahren. Das Plangebiet wird allenfalls randlich durch den landwirtschaftlichen Verkehr tangiert. Der Anschluss an das südöstlich des Plangebietes vorhandene landwirtschaftliche Wegenetz ist über den Bockhorster Weg oder die am südlichen Rand des Plangebietes geplante Erschließungsstraße sichergestellt. Die Ausbauplanung wird diese Anschlusssituation berücksichtigen. Landwirtschaftliche Immissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftli-



chen Flächenbewirtschaftung sind von den Bewohnern in ländlich strukturierten Bereichen hinzunehmen.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sind seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzelne Hinweise zur Infrastruktureinrichtungen und -anforderungen vorgebracht worden, die redaktionell in die Planunterlagen eingestellt worden sind.

Der Landkreis Verden hat zudem u.a. auf die Belange der Archäologischen Denkmalpflege hingewiesen (vgl. Punkt 3.2.10 der Begründung), die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Weiterhin hat der Landkreis Anregungen zum im Plangebiet festgesetzten Spielplatz vorgebracht. Hierzu wird auf die Ausführungen unter 3.2.7 dieser Begründung verwiesen.

Seitens einzelner betroffener Bürgerinnen und Bürger sind die Anregungen zur festgesetzten zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, die bereits Gegenstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung waren, nochmals wiederholt worden. Die Anregungen haben dabei eine Reduzierung der zulässigen Höhe von 10 m auf 9 m (Firsthöhe) zum Inhalt gehabt.

Die Gemeinde ist der Anregung jedoch aus folgenden Aspekten, neben der bereits unter Punkt 3.1.1 dieser Begründung dargelegten Abwägung, nicht gefolgt:

Es ist Ziel der Gemeinde ein wirtschaftliches Bauen im Plangebiet zu ermöglichen. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass das Plangebiet gerade auch für Bevölkerungsgruppen mit mittleren oder geringeren Einkommen interessant sein soll, um auch bei diesen Gruppen eine Eigentumsbildung zu fördern. Dementsprechend sollen auch die zukünftigen Baugrundstücke Größen von 600 qm in vielen Bereichen nicht überschreiten. Um auf „kleineren“ Baugrundstücken eine angemessene Wohnfläche realisieren zu können, bietet es sich an, über die Höhe der Gebäude ein entsprechendes Volumen sicherzustellen, um die Grundfläche der Gebäude letztendlich geringer ausführen zu können. Daher ist ein relativ hoher First in Verbindung mit einer relativ hohen Dachneigung von bis zu 50° eine sinnvolle Bauform um eine effiziente Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, was insbesondere bei der Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise in Verbindung mit dem Wunsch, mit Grund und Boden möglichst sparsam umzugehen, wünschenswert und sinnvoll ist. In dem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Firsthöhe den maximal zulässigen Rahmen der Bebauung definiert, der von den zukünftigen Bauherren jedoch nicht ausgeschöpft werden muß.

Hinsichtlich der Grundstücke der Einwender stellt sich die Situation wie folgt dar: Südlich der Einwendergrundstücke werden im Bebauungsplan durch ein Baugebiet WA 2 neue Bebauungsmöglichkeiten eröffnet. In Bezug auf die Grundstücke der Einwender halten die zulässigen Bebauungsmöglichkeiten einen Abstand von 8 m zur Grenze der Einwendergrundstücke ein, von denen ein 5 m breiter Streifen zu bepflanzen ist. Der Abstand zu den bestehenden Wohngebäuden der Einwender ist deutlich größer.

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch diese großen Abstände keine relevanten Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnbebauung verursacht wird.



3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Grundsätze der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden ist der östliche Rand des Plangebietes als ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Die Gemeinde Oyten gewichtet in der gemeindlichen Abwägung die Entwicklung des Baugebietes höher als die Belange der Landwirtschaft. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der Flächen auf Freiwilligkeit basiert, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. Auch aufgrund der geringen Inanspruchnahme eines Randbereiches des Vorsorgegebietes, der Großflächigkeit der Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft, der allgemein zurückgehenden Bedeutung und der rückläufigen Verdienstmöglichkeiten in der Landwirtschaft, wird die Baugebietsentwicklung stärker gewichtet als der Belang der Landwirtschaft.

3.2.2 Ergebnisse der Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 88 liegt am östlichen Rand der Siedlungslage des Hauptortes Oyten. Das Plangebiet wird westlich durch die Straße „Am Triften“ (K 2) und nördlich durch die Bockhorster Dorfstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie entlang der Straßen bebaute Grundstücke. Die nicht bebauten Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt. Eine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Luft liegt hier nicht vor. Klimatisch ist ein für den Luftaustausch wichtiger Bereich betroffen. Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung haben der vorhandene Altbaumbestand und ein Obstgarten eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wirkt auf das Plangebiet Straßenverkehrslärm durch die westlich und nördlich gelegenen Straßen. Entsprechend der erstellten Gutachten werden die Orientierungswerte im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes (WA 1) ergeben sich Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete. Die durch die Gewerbegebiete verursachte Immissionsbelastung liegt im gesamten Plangebiet unter dem Orientierungswert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete. Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen auszugehen.

Bei Durchführung der Planung werden Flächen versiegelt und Biotopstrukturen beseitigt. Die Versiegelung und Überplanung von Biotopen bewirken erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Wasser.

Eine Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist der Erhalt der alten Einzelbäume, die innerhalb des bestehenden Wohngebietes stocken. Des Weiteren sind passive Schallschutzmaßnahmen am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes einzuhalten.



Maßnahmen zum Ausgleich sind

- die Anlage naturnaher Regenrückhaltebecken und die Durchführung weiterer naturschutzfachlicher Maßnahmen innerhalb der Poolfläche westlich der Straße „Am Triften“,
- die Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher,
- die Anlage eines Obstgartens und
- die Pflanzung von Obstbäumen in den Neubaugrundstücken

Die Ausgleichsmaßnahmen reichen nicht aus, um einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe bezüglich des Schutzgutes Boden zu erzielen. Als externe Kompensationsmaßnahme wird die landwirtschaftliche Nutzung auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 129/3, der Flur 3 in der Gemarkung Oyten eingestellt. Die Fläche wird der Sukzession überlassen.

3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

3.2.3.1 Geruchsimmissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen, die einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechen, sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Übergang zum Außenbereich als standorttypisch anzusehen und von den Bewohnern hinzunehmen.

3.2.3.2 Immissionen durch Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm durch die westlich des Plangebietes gelegene Straße „Am Triften“ (K 2) und durch die nördlich gelegene Bockhorster Dorfstraße ein. Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde gutachterlich untersucht.² Das Gutachten wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Rahmenplanes erstellt und umfasste daher neben dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 88 auch die südlich angrenzenden beiden Bauabschnitte. Im Zuge des Gutachtens wurden die von der Straße „Am Triften“ ausgehenden Lärmemissionen auf die unbebauten Flächen im Plangebiet untersucht. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 88 wurde das Gutachten ergänzt.³ Dabei wurde sowohl der Bestand der im Geltungsbereich gelegenen Wohnhäuser als auch der von der nördlich gelegenen Bockhorster Dorfstraße ausgehende Straßenverkehrslärm berücksichtigt. Die Ergebnisse werden nachstehend – soweit sie den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 88 betreffen – verkürzt wiedergegeben.

Im Zuge des Gutachtens wurde sowohl die Lärmbelastung durch die angrenzenden Straßen als auch die „Hintergrundbelastung“ durch die Bundesautobahn A 1 sowie die bereits vorhandenen Lärmschutzwälle berücksichtigt. Für die Bockhorster Dorfstraße wurde ein DTV-Wert von 1 600 Kfz/24h zzgl. 15 %

² Bonk-Maire-Hoppmann GbR Schalltechnisches Gutachten zum städtebaulichen Rahmenplan „Ostseite Triften“ der Gemeinde Oyten, Garbsen, Mai 2005

³ Bonk-Maire-Hoppmann GbR Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm unter Beachtung der Pegelminderung durch die vorhandenen bzw. planfestgestellten Lärmschutzanlagen nördlich der BAB A 1 Garbsen März 2006



Prognosezuschlag mit einem Lkw-Anteil von 4 % tags und 1 % nachts berücksichtigt Die Berechnung wurde unter der Annahme freier Schallausbreitung durchgeführt

Der schalltechnischen Beurteilung wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zugrunde gelegt Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sowohl am Tage als auch in der Nacht innerhalb der überbaubaren Flächen eingehalten bzw unterschritten werden Lediglich am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes (WA 1) ergeben sich Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die tatsächliche Belastung durch die schallabschirmende Wirkung des Gebäudebestandes geringer ausfallen wird als die errechnete Belastung

Aufgrund der errechneten Überschreitungen wird entlang der Bockhorster Dorfstraße der Lärmpegelbereich III festgesetzt Davon betroffen sind ca 15 m des WA 1 Entlang der Straße „Am Triften“ wird in einer Tiefe von ca 20 m der Lärmpegelbereich IV und in einer Tiefe von ca 50 m der Lärmpegelbereich III festgesetzt Vom Lärmpegelbereich IV ist nur der bereits vorhandene Gebäudebestand berührt Die Baugrenzen werden in diesem Bereich in möglichst großer Entfernung von der Verkehrsfläche vorgesehen Sie orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und werden mit einer Ausnahme in einem Abstand von 10 m zur Straße „Am Triften“ festgesetzt Neue Bauflächenpotenziale ergeben sich damit im Lärmpegelbereich IV nicht Am südwestlichen Rand des Plangebietes wird im noch unbebauten Bereich entlang der Straße „Am Triften“ eine Obstwiese festgesetzt Vom Lärmpegelbereich III sind auch die nicht überbaubaren Flächen der WA 2 und WA 3 tangiert Die Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen gelten für die direkt und in einem Winkel bis zu 90° zugewandten Fassadenseiten der Wohn- und Aufenthaltsräume Es sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf $R'_{w, res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc) einzuhalten

Lärmpegelbereich III erf $R'_{w, res} \geq 35$ dB

Lärmpegelbereich IV erf $R'_{w, res} \geq 40$ dB

Die Nds Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass evtl Schutzmaßnahmen gegen die vom Landes- bzw Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen

3.2.3.3 Immissionen durch Gewerbelärm

Im o g Gutachten wurden auch die Gewerbelärmimmissionen von den östlich der Landesstraße 167 gelegenen gewerblichen Bauflächen für den „abstrakten Planfall“ unter Beachtung der in den Bebauungsplänen Nr 50 und 51 „An der Autobahn“ festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel ermittelt und beurteilt

Die Berechnung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die durch die Gewerbegebiete verursachten Immissionsbelastungen im gesamten Plangebiet unter dem Orientierungswert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete liegen



3.2.4 Belange der Landwirtschaft

Südlich des Plangebietes befindet sich eine alte landwirtschaftliche Hofstelle. Die Tierhaltung auf der Hofstelle ist aufgegeben worden. Die Belange des Landwirtes bedürfen daher keiner separaten Abwägung.

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der Wohnbauflächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert und einvernehmliche Lösungen mit dem Flächeneigentümer angestrebt werden, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden und ggf. Ersatzflächen gesucht werden.

Die östlich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Grundstücke können über das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz weiterhin erschlossen werden. Das Wegenetz wird durch die Planung nicht abgeschnitten. Über den Kirchweg und den südlich gelegenen Bockhorster Weg können die landwirtschaftlichen Grundstücke erreicht werden, der Planbereich wird dabei nur randlich tangiert.

3.2.5 Verkehrliche Belange

Im Rahmen des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes wurde auch ein Erschließungskonzept ausgearbeitet. Dieses Erschließungskonzept wurde im wesentlichen in den Bebauungsplan übernommen. Die Haupteerschließung des Plangebietes soll über einen neu anzulegenden Anschluss über die Straße „Am Triften“ (K 2) erfolgen. Der Anschluss wird am südlichen Rand des Plangebietes errichtet. Die in das Plangebiet hineinführende Haupteerschließungsstraße wird im Bebauungsplan in einer Breite von 8 m festgesetzt. Die Straße „Am Triften“ ist leistungsfähig genug und ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Ein weiterer Anschluss des Plangebietes an das Verkehrsnetz ist im Norden an die Bockhorster Dorfstraße vorgesehen. Dabei handelt es sich um einen untergeordneten Anschluss. Die meisten Verkehrsbeziehungen werden in Richtung Westen direkt zur Kreisstraße bestehen. In Richtung Süden sind zwei Anschlüsse für weitere, südlich anschließende Bauabschnitte eingeplant. Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist eine Anbindung an das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz vorgesehen.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über Erschließungsringe und kurze Erschließungsstiche, die in kleinen Wendeanlagen münden. Die Ringe weisen Breiten von ca. 5,25 bis 8 m auf, die Stiche sind 4 m breit. Das Erschließungskonzept wird durch kleine Aufweitungen aufgelockert.

Die bereits bebauten Grundstücke sind direkt über die Straße „Am Triften“ und die Bockhorster Dorfstraße erschlossen. Diese Erschließungssituation soll beibehalten werden.

Hinsichtlich des ÖPNV liegt das Plangebiet im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle "Abzw Bockhorst", die von der Linie 745 bedient wird. Das Angebot dieser Linie ist allerdings auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.



3.2.6 Belange der Entwässerung

Für das Plangebiet wurde eine Machbarkeitsstudie zur Entwässerung erstellt.⁴ Gegenstand der Studie war nicht nur der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 88, sondern auch die südlich angrenzenden beiden Bauabschnitte. Die Ergebnisse werden nachstehend – soweit sie den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 88 betreffen - verkürzt wiedergegeben.

3.2.6.1 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser des gesamten Baugebietes und der östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen läuft derzeit in Richtung „Am Triften“ und wird dort in einem Randgraben gesammelt und über Regenwasserkanäle zum weiter westlich gelegenen Oyter Triftgraben geführt. Diese Abflusssituation soll wegen des natürlichen Gefälles auch für die Wohnbebauung beibehalten werden. Es ist geplant, die Oberflächenabflüsse von den östlich der Bebauung liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in einem Randgraben zu fassen und dann in neu anzulegende Regenwasserkanäle des Neubaugebietes einzuleiten. Im Bebauungsplan wird am östlichen Rand des Geltungsbereiches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. In dieser Fläche ist die Anlage eines Grabens zulässig. Die Regenwasserkanäle in den Straßen sollen alle Abflüsse zur Straße „Am Triften“ leiten. Aufgrund der Bodenprofile (Geschiebelehm) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers der versiegelten Flächen nicht möglich.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 88 wird über einen Regenwasserkanal DN 600 entwässert. Der Kanal ist vom Baugebiet unter der Straße „Am Triften“ hindurchgeführt worden und wird am Oyter Triftgraben in ein neu zu bauendes Regenrückhaltebecken eingeleitet. Die Gutachter haben den natürlichen Abfluss mit einer Abflussspende von 1,5 l/(s*ha) berechnet. Das Regenrückhaltebecken muss demnach für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einen Stauraum von ca. 2.700 m³ aufweisen. Dazu wird eine Fläche von ca. 4.500 qm benötigt. Dies ist bereits der Endzustand, für die weiteren Bauabschnitte erfolgt eine Rückhaltung im Plangebiet.

Zudem wird innerhalb des Plangebietes ein unterirdisches Regenklärbecken errichtet. Das Becken liegt am westlichen Rand des Plangebietes an der Straße Am Triften. Planungsrechtlich ist das Becken innerhalb der hier festgesetzten Grundfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese zulässig. Da es sich um ein unterirdisches Becken handelt, wird die eigentliche Zweckbestimmung der Fläche nicht wesentlich berührt.

3.2.6.2 Schmutzwasserentsorgung

Im gesamten Wohngebiet sind Schmutzwasserkanäle DN 200 zu verlegen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kann über den nach Norden ausgerichteten Schmutzwasserkanal „Am Triften“ an das Schmutzwasserpumpwerk Wümmediele angeschlossen werden. Am Pumpwerk Wümmediele sollten parallel zu den Erschließungsmaßnahmen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit

⁴ Ingenieur-Dienst-Nord (IDN): Gemeinde Oyten: Rahmenplanung „Wohnbebauung Triften“, Machbarkeitsuntersuchung, Oyten, Januar 2006



durchgeführt werden. Das Pumpwerk drückt das Schmutzwasser über eine Druckleitung zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oyten/Otterberg.

3.2.7 Belange des Kinderspiels

Nach den Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind in Bebauungsplänen in denen Wohnungen allgemein zulässig sind, Spielplätze für Kinder im Alter bis zu 6 Jahren und für Kinder im Alter von 6-12 Jahren anzulegen. Die Spielplätze müssen von dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Die Größe des Spielplatzes muss mindestens 300 qm und mindestens 2 % der Geschossfläche des Bebauungsplanes betragen. Nach den gesetzlichen Berechnungsgrundlagen ergibt sich aufgrund der Ausnutzungsziffern die folgende erforderliche Spielplatzgröße:

WA 1 ca. 19 421 qm * 0,4 GFZ (0,4 GRZ bei eingeschossiger Bauweise) * 2 % = ca. 155 qm

WA 2 ca. 34 912 qm * 0,3 GFZ (0,3 GRZ bei eingeschossiger Bauweise) * 2 % = ca. 209 qm

WA 3 ca. 15 728 qm * 0,8 GFZ * 2 % = ca. 251 qm

Aus dem gesamten Wohngebiet ergibt sich entsprechend in der Summe eine notwendige Spielplatzgröße von ca. 615 qm. Ein Kinderspielplatz wird im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes in einer Größe von ca. 585 qm festgesetzt. Damit wird die gemäß Spielplatzgesetz erforderliche Größe geringfügig unterschritten. Die Unterschreitung ist jedoch aus nachfolgenden Erwägungen vertretbar.

Das seitens der Gemeinde angedachte und im Zuge der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits planungsrechtlich dargestellte geplante Wohnbaugelände östlich der Straße Am Triften erstreckt sich in südlicher Richtung bis zur Hauptstraße. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfasst dabei nur den nördlichen Teilbereich des Gesamtgebietes. Aufgrund der großen Nord-Süd-Erstreckung von ca. 1,1 km ist die Anlage eines zweiten Spielplatzes im südlichen Bereich erforderlich, um den Maximalentfernungen der Baugrundstücke zum Spielplatz von 400 m gemäß Nds. Spielplatzgesetz zu entsprechen.

Die geringfügige Unterschreitung der nach dem Nds. Spielplatzgesetz erforderlichen Mindestgröße (ca. 30 qm) ist vertretbar, da die Spielplatzfläche mit ca. 585 qm insgesamt ausreichend bemessen ist, um einen attraktiven Spielplatz für die zukünftigen Bewohner des Baugeländes sicherzustellen. Die gemäß Spielplatzgesetz fehlenden 30 qm werden im Rahmen der weiteren Bauabschnitte durch einen entsprechend größeren Zentralspielplatz für das gesamte Baugelände berücksichtigt.

Den Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten wird damit ausreichend Rechnung getragen.

3.2.8 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung und Wasserversorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung. Zur Sicherung der Stromversorgung wird im Planteil eine Kabeltransformatorenstation im Bereich des Kinderspielplatzes festgesetzt. Weiterhin ist eine Anbindung zu dem vorhandenen Stromnetz im Norden an die Bockhorster Dorfstraße sowie über



die westlich gelegene Straße "Am Triften" (K 2) am südlichen Rand erforderlich. Die Kabeltrassen sind von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten.

Im Planungsbereich sind bisher keine Gasleitungen vorhanden. Zur Erschließung ist die Verlegung von Gasleitungen vorzunehmen. Die Stadtwerke Achim AG wird die Verlegung der Leitungen dahingehend überprüfen, ob eine Verlegung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll ist.

Die Deutsche Telekom AG hat darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich auch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gemäß § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) durch die zuständige Gemeinde sicherzustellen. Zur Berechnung des Löschwasserbedarfes kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) herangezogen werden. Die Planung der Löschwasserentnahmestellen ist in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr durchzuführen.

3.2.9 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches.

3.2.9 Belange der archäologischen Denkmalpflege

Der Landkreis Verden, Archäologische Denkmalpflege, hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in äußerst siedlungsgünstiger Lage am Nordosthang über dem Oyter Triftgraben liegt. Hanglagen in Gewässernähe wurden gerne vom prähistorischen Menschen besiedelt. Deshalb ist hier mit der Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu rechnen. Um den Sachverhalt zu überprüfen, werden nach § 13 NDSchG Probegrabungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Sollte dabei Denkmalsubstanz angetroffen werden, werden über die Probegrabung hinaus im Zuge weiterer möglicherweise umfangreicher regulärer Ausgrabungen erforderlich.



4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete wird sowohl dem Bestand als auch der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, der hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken nachgekommen. In allen Allgemeinen Wohngebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Sie würden zu einem unerwünscht hohem Verkehrsaufkommen führen und sich nicht in die bestehende Struktur einpassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Allgemeinen Wohngebiete werden in WA 1, WA 2 und WA 3 gegliedert. Diese Gliederung ist erforderlich, um dem bereits realisierten Bestand entlang der Straße „Am Triften“ und an der Bockhorster Dorfstraße Rechnung zu tragen und in Teilbereichen des Plangebietes eine Bebauung mit kleinen Mehrfamilienhäusern zuzulassen. Letzteres soll im zentralen südlichen Bereich innerhalb des WA 3 zulässig sein. Der Bestand wird als WA 1, die noch unbebauten Grundstücke werden als WA 2 festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Damit wird der bereits vorhandene Bestand planungsrechtlich abgesichert. Ein Gebäude entlang der Straße „Am Triften“ weist derzeit bereits das Erscheinungsbild eines zweigeschossigen Gebäudes auf. Um auch dieses Gebäude über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich abzusichern, wird von § 16 (6) BauNVO Gebrauch gemacht. Nach § 16 (6) BauNVO sind – abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses im Bebauungsplan – auch zwei Vollgeschosse zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 88 bereits ein rechtmäßiges zweites Vollgeschosse vorhanden war.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Damit wird die Lage des Plangebietes am Ortsrand berücksichtigt. Im zentralen südlichen Bereich (WA 3) sind zwei Vollgeschosse zulässig. Dieser Bereich bietet sich aufgrund seiner zentralen Lage besonders auch für die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern an. Um sicherzustellen, dass sich auch die zulässigen kleineren Mehrfamilienhäuser des WA 3 optisch in die Umgebung einfügen, werden die Gebäudehöhen auf das Maß eines eingeschossigen Gebäudes begrenzt. Die Begrenzung wird auch für die WA 2 getroffen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und aufgehendem Mauerwerk) auf maximal 4,2 m und die Firsthöhe auf maximal 10,0 m festgesetzt. Abweichend gilt für Pultdächer und Staffelgeschosse eine maximale Traufhöhe von 7,0 m. Die Höhen sind jeweils zu messen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes notwendigen, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Quergiebel und Kruppelwalme. Diese Begrenzung wird in Anlehnung an den Bestand und aufgrund der Lage am Ortsrand getroffen. Höhere Gebäudekörper wurden von der Umgebung des Plangebietes als störend wahrgenommen.



Die Höhe des Erdgeschosssockels darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn. Auch hiermit werden überdimensionierte und hohe Gebäudekörper vermieden.

In den WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser nur zulässig. Dieser Haustyp entspricht der größten Nachfrage und der überwiegenden Struktur in der Gemeinde. In den WA 2 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig. Relativ große Grundstücke entsprechen der vorhandenen Struktur auf den bebauten Grundstücken. In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. Die Festsetzung für das WA 1 wird in Anlehnung an den Bestand getroffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der relativ großen Grundstücke ist hier eine höhere Grundflächenzahl nicht erforderlich. Diese Ausnutzungsziffer bleibt hinter der nach § 17 (1) BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete zurück. Damit wird die Lage des Plangebietes am Ortsrand berücksichtigt. In Anlehnung an den vorhandenen Bestand wird im WA 1 eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Auch für das WA 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. In diesem Bereich sollen auch kleinere Mehrfamilienhäuser errichtet werden können. Dieser Haustyp erfordert eine geringfügig höhere Ausnutzung der Grundstücke als im WA 2.

Im WA 2 und WA 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Damit wird der Straßenraum gegliedert und optisch erweitert. Nicht überdachte begrunte Einstellplätze z. B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

4.3 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 5 NStrG gelten die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

4.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte werden entlang der Straße „Am Triften“ in einer Tiefe von ca. 20 m der Lärmpegelbereich IV und in einer Tiefe von ca. 50 m der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Entlang der Bockhorster Dorfstraße wird in einer Tiefe von ca. 15 m der Lärmpegelbereich III festgesetzt.



4.5 Grünplanerische Festsetzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche zwischen dem WA 1 und dem WA 2 ist eine Bepflanzung aus heimischen und dorftypischen Gehölzen (Liste 1 und 2) vorzunehmen. Damit wird eine optische Trennung des alten Bestandes von dem Neubaugebiet erzielt. Dem Bestand werden damit umfangreiche Freibereiche zugeordnet, so dass eine Minderung der bisherigen Großzügigkeit und Qualität der Sichtbeziehungen durch das Neubaugebiet ausgeglichen wird.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr 20 BauGB (A1) ist ein Graben nach den Maßgaben des Oberflächenentwässerungskonzeptes herzustellen. Der Randbereich ist mit standortgerechten Gehölzen der Liste 1 und Liste 3 zu bepflanzen. Die Bepflanzung dient der Eingrünung des Ortsrandes und der Minderung der Einsehbarkeit in das Plangebiet.

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 [1] Nr 20 umgrenzten Fläche (A2) ist eine Anpflanzung aus Obstbäumen vorzunehmen. Es sind 10 hochstämmige Bäume der Liste 4 zu pflanzen. Die Restfläche wird mit einer krautreichen Saatgutmischung angesät. Die Obstbäume sind in den ersten Jahren mit einem Stammschutz zu versehen, um sie vor Verbiss zu schützen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Anpflanzung der Obstwiese dient der innergebietlichen Kompensation. Die Obstbäume werden so angepflanzt, dass die Sicht von der Planstraße auf die Straße „Am Triften“ (K 2) nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß § 9 (1) Nr 25 a BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 vom Grundstückseigentümer je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen.

Die entlang der Straße „Am Triften“ vorhandenen Bäume wurden eingemessen und mit Pflanzbindung festgesetzt. Sie weisen einen ortsbildprägenden Charakter auf. Ihr Erhalt ist daher für das Ortsbild von Bedeutung.



Liste 1: Heimische Strauch-, Baumarten		Liste 2: Dorfgerechte Straucharten	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Sandbirke	Betula pubescens	Kupferfelsenbirne	Amelanchier lamarckii
Berberitze	Berberis vulgaris	Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Kornelkirsche	Cornus mas	Rauhe Deutzie	Deutzia scabra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Forsythie	Forsythia x intermedia
Haselnuß	Corylus avellana	Strauchhortensie	Hydrangea aborescens
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Ranunkelstrauch	Kerria aborescens
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Goldregen	Laburnum anagyroides
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Kultur-Apfel	Malus domestica
Wildapfel	Malus sylvestris	Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Mispel	Mespilus germanicus	Blut-Johannesbeere	Ribes sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa	Spierstrauch	Spiraea x arguta
Faulbaum	Rhamnus frangula	Prachtspiere	Spiraea x vanhouttei
Hundsrose	Rosa canina	Flieder	Syringa vulgaris
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Weigelle	Weigela floribunda
Eberesche	Sorbus aucuparia	Weiße Rose	Rosa alba
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Zentifolie	Rosa centifolia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Tee-Rose	Rosa chinensis

Liste 3: Heimische Baumarten			
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche		

Liste 4: Obstbäume			
Apfel			
Aalander	Landsberger Renette		Schöner von Nordhausen
Altländer Pfannkuchenapfel	Ontario		Himbeerapfel
Bohnapfel	Ostfrisischer Striebling		Jakob Lebel
Boikenapfel	Litauer Pepping		Jeverscher Osterapfel
Danziger Kantapfel	Maunzenapfel		Jungfernapfel
Dülmener Rosenapfel	Winterrambur		Krügers Dickstiel
Erwin Baur	Himbeerapfel		Birne
Filippa	Kaiser Wilhelm		Gute Luise
Geflammtter Kardinal	Ontario		Gute Graue
Geheimrat Dr. Oldenburg	Purpurroter Cosinot		Bosc's Flaschenbirne
Gelber Münsterländer	Roter Münsterländer		Geller's Butterbirne
Graham's Jubiläumsapfel	Siefkens Sämling		Doppelte Philippsbirne
Mutterapfel	Stina Lohmann		Clapp's Liebling



5. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 des Bebauungsplanes Nr 88 erlassen. Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Oyten sollen bebaute Bereiche in der Ortsrandlage, die zukünftig den Siedlungsrand bilden, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass gerade in den noch recht ländlich strukturierten Bereichen die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden soll entsprechend dem ortsublichen Erscheinungsbild zwischen 30° und 50° liegen, damit die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt wird. Abweichend ist bei Pultdächern und Staffelgeschossen eine Mindestdachneigung ab 20° zulässig. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Im einzelnen wird erlassen:

Es sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden muß mindestens 30° und darf höchstens 50° betragen. Abweichend ist bei Pultdächern und Staffelgeschossen eine Mindestdachneigung ab 20° zulässig. Die Mindestdachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten, Kruppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (VA)	08.05.2006
Bekanntmachung	29.09.2006
Fruhzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)	01.06.2006
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	16.05.2006
Entwurfsbeschluss (VA)	25.09.2006
Bekanntmachung	29.09.2006
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	10.10.2006 – 10.11.2006
Satzungsbeschluss	18.12.2006



6.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 82.340 qm, davon entfallen auf:

Allgemeine Wohngebiete WA 1.	19.420 qm
Allgemeine Wohngebiete WA 2:	34.910 qm
Allgemeine Wohngebiete WA 3:	15.730 qm
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1) (Teilfläche des WA)	1.070 qm
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 2) - Obstwiese	940 qm
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Teilfläche des WA)	1.630 qm
Verkehrsflächen.	10.740 qm
Öffentliche Grünflächen; Kinderspielplatz	585 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	15 qm

Oyten, den 19.12.2006

Der Bürgermeister





TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung aufbereitet.

Unterlagen / Gutachten

Für die Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a BauGB darstellen.

- Landkreis Verden - Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995
- Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (NLFb) - Boden in Niedersachsen, digitale Bodenkarte 1 : 50 000 und Bodensichten, 1999
- Deutscher Wetterdienst - Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland, Teil 1, Offenbach am Main, 1999
- Landkreis Verden - Empfehlungen zur Einrichtung eines Ausgleichspools für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Verden, Oktober 1999
- NWP-Planungsgesellschaft mbH - Entwicklungsplan Natur und Landschaft, Gemeinde Oyten, 2002
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Hannover, Stand März 2004
- Bonk – Maire - Hoppmann GbR - Schalltechnisches Gutachten zum Rahmenplan „Ostseite Triften“ der Gemeinde Oyten, 31. Mai 2005
- Bonk – Maire - Hoppmann GbR - Ergänzende schalltechnische Berechnung zum Rahmenplan „Triften“ der Gemeinde Oyten, 30. Juni 2005
- Ingenieur/Dienst/Nord (IDN) - Rahmenplanung „Wohnbebauung Triften“ - Machbarkeitsuntersuchung, 31. Januar 2006
- Landkreis Verden - Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes, Online-Beteiligungsprojekt, www.landkreis-verden.de, Stand Februar 2006



1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland für Einfamilien- und Doppelhäuser in der Gemeinde Oyten. Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im Zuge dieser Bebauungsaufstellung kommt die Gemeinde Oyten dieser Nachfrage nach und schafft ein entsprechendes Wohngebiet im Hauptort. Die bereits bebauten Grundstücke werden mit dem Einbezug in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert.

Kurzüberblick:

Lage:	Der Bebauungsplan Nr. 88 liegt am östlichen Rand der Siedlungslage des Hauptortes Oyten. Das Plangebiet wird westlich durch die Straße „Am Triften“ (K 2) und nördlich durch die Bockhorster Dorfstraße begrenzt.	
Größe ha:	ca 8,2	
Nutzung:	Entlang der Straßen „Am Triften“ und „Bockhorster Dorfstraße“ befinden sich eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Freiflächen der bebauten Grundstücke stellen sich überwiegend als Ziergärten dar. Teilweise stocken innerhalb der Gartenflächen alte Baumbestände. Entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden landwirtschaftlichen Weges (Kirchweg) befindet sich eine Strauchhecke. Die weiteren Flächen werden landwirtschaftlich ackerbaulich genutzt.	
Festsetzungen:	Wohngebiet (WA 1, GRZ 0,4)	19.420 m ²
	Wohngebiet (WA 2, GRZ 0,3)	32.120 m ²
	Wohngebiet (WA 3, GRZ 0,4)	15.680 m ²
	Verkehrsfläche	10.840 m ²
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1)	1.070 m ²
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 2)	970 m ²
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.630 m ²
	Öffentliche Grünfläche	610 m ²
	Summe	82.340 m²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.



Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)	
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none">• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind	Wertvolle Bereiche für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Landschaft sind nicht betroffen Erhebliche Beeinträchtigungen auf Grund der Überplanung von Biotopstrukturen und der Versiegelung von Flächen werden durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen
Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden	Mit der Planung werden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, u a der standortprägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse, vorbereitet. Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen werden ausgeglichen.
Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten	Der Bebauungsplan überplant bislang freie Landschaft. Die in der Umgebung verbleibenden unbebauten Bereiche weisen weiterhin eine für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erholung genügende Größe auf
In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln	Der Altbaumbestand wird als zu erhalten festgesetzt
Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.	Durch die Planung werden intensiv genutzte Ackerbiotope beeinträchtigt. Ähnliche Lebensräume und Lebensgemeinschaften sind in der Umgebung des Plangebietes noch verbreitet vorhanden, so dass nicht von einer Einschränkung der biologischen Vielfalt ausgegangen werden muss
Die nicht erneuerbaren Naturgüter sind sparsam und schonend zu nutzen. Sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen	Durch die ermöglichte Bebauung werden nicht erneuerbare Naturgüter beeinträchtigt. Sie stehen allerdings an anderer Stelle im Gemeindegebiet nachhaltig zur Verfügung
Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis	Bis auf den Altbaumbestand ist ein Erhalt der charakteristischen Strukturen und Elemente aufgrund



Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
und Erholungsraum des Menschen zu sichern Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden	der Bebauung nicht möglich
Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schutzenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten	Bau- und Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen
Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind gering zu halten	Mit den durch die Planung vorbereiteten Nutzungen sind Luftverunreinigungen durch Besucher- verkehre und Hausbrand verbunden Die zu erwartenden Emissionen sind als gering einzustufen
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden	Innerhalb der Grünflächen bleiben die Bodenfunktionen vollständig erhalten Die Versiegelung von Flächen bedingt, dass sämtliche Bodenfunktionen zum Erliegen kommen Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes kompensiert
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern	Anderungen des Grundwasserspiegels sind voraussichtlich nicht gegeben Stillgewässer sind nicht betroffen
Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern	Verunreinigungen des Wassers sind durch die Bebauung nicht gegeben
Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten	Die Planung führt zu keinen zusätzlich relevanten Änderungen im Raum Die Beeinträchtigungen werden ausgeglichen Der Nachweis wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens erbracht
Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden	Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des starken Gefälles ist eine Versickerung des Regenwassers im Bereich der bebauten Flächen nicht möglich Die erheblichen Beeinträchtigungen wer-



Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
	den ausgeglichen.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Von dem geplanten Wohngebiet gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen aus.
Regionales Raumordnungsprogramm	
Es ist kein Vorranggebiet betroffen.	
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Es sind keine Schutzgebiet oder geschützten Objekte betroffen.	
Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche	Die Karte des NLÖ weist für den Bereich des Plangebietes keine wertvollen Bereiche aus
Landschaftsrahmenplan	
Für den Bereich werden keine speziellen Entwicklungsziele und Maßnahmen aufgeführt.	
Relevante allgemeine Zielsetzungen / Anforderungen: <ul style="list-style-type: none">• Förderung flächensparender Bauweise• Vernetzung von Grünflächen, Grünverbindungen und Landschaftsräumen	<ul style="list-style-type: none">• Dem Ziel wird zum Teil entsprochen.• Durch die Eingrünung des Plangebietes wird ein Beitrag zur Vernetzung geleistet.
Landschaftsplan	
Freihalten klimarelevanter Korridore von vertikalen Strukturen	Der Zielsetzung wird nicht entsprochen.
Eingrünung von Siedlungsrändern.	Es erfolgt eine Eingrünung des Siedlungsrandes.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Region Stader Geest in dem Naturraum Achim-Verdener-Geest. Die naturräumliche Einheit ist Achim-Badener-Geestinsel. Die Geestinsel ist eine flachwellige Grundmoräneninsel zwischen der Weser-, Wumme- und Langwedeler Niederung

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Erhebungen zum Tierartenbestand liegen nicht vor. Aufgrund der Nutzungen und der Biotopausstattung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass innerhalb der Gärten siedlungstolerante Tierarten,



vor allem Vögel und Kleinsäuger, vorkommen. Insbesondere der größere Gartenbereich im Süden des Plangebietes, der einen Obstbaumbestand hat, wird Bedeutung für die Tierwelt aufweisen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen zeichnen sich durch große Schläge sowie eine geringe Strukturierung durch Gehölze oder blütenreiche Raine auf. Naturnahe Biotoptypen fehlen, sodass ein Vorkommen seltener und gefährdeter Arten nicht zu erwarten ist. In dem Plangebiet befindet sich eine schmale aus heimischen Gehölzen angelegte Strauchhecke, die innerhalb der weiten Feldfluren einen Rückzugraum für Tierarten bildet.

Der Bereich ist insgesamt als von geringer Bedeutung für die Tierwelt einzustufen.

Pflanzen/Biotoptypen

Das Plangebiet wurde im März 2005 sowie Februar 2006 einer Bestandsaufnahme in Bezug auf die Biotoptypen und Nutzungsstrukturen unterzogen. Nachfolgend werden die wichtigsten Biotoptypen und Nutzungen beschrieben. Die Ergebnisse sind im Bestandsplan in der Anlage dargestellt.

Biotoptyp (Abk.)	Ausprägung	Wert ⁵
Strauchhecke (HFS)	Entlang des Kirchweges besteht auf ca. 70 m Länge eine schmale Strauchhecke. Angepflanzt wurden u.a. Rose, Haselnuss, Eberesche, Schneeball, Kornelkirsche.	III
Einzelbaum (HB)	Innerhalb der Gärten sind Bäume gepflanzt worden. Die Altbaumbestände sind eingemessen worden. Es handelt sich um Stieleiche und Linde.	III
Ruderalfluren (UHM)	Ruderalfluren mittlerer Standorte bestehen als schmalere Saum entlang des Kirchweges.	II
Acker (A)	Den größten Flächenanteil des Plangebietes nehmen Ackerflächen ein, die große Schläge und keine breiteren Ackerrandstreifen aufweisen.	II
Artenarmer Scherrasen (GRA)	Das Plangebiet schließt eine Gartenparzelle ein, die neben Ziergebüsch durch artenarmen Scherrasen gekennzeichnet ist.	I
Zierhecke (BZH)	Die angrenzenden Gärten sind teilweise mit Schnithecken aus standortgerechten Gehölzen Weißdom, Rotbuche, Hainbuche und Eibe sowie aus standortfremden Gehölzen (Scheinzypresse, Lebensbaum) eingefasst.	I
Ziergarten (PHZ)	Zu den Hausgärten mit intensiv gepflegten Rasenflächen und Beeten zählen die Gärten des westlich bestehenden Wohngebiets.	I
Obstgarten (PHO/HO)	Im Südwesten des Plangebietes besteht ein größerer Garten mit Obstbaumbestand.	III
Versiegelte Fläche (TF)	Zufahrten und Stellplätze zählen zu den versiegelten Bereichen innerhalb des Siedlungsbereichs.	-
Unbefestigter Weg (OVW)	Der Kirchweg stellt sich als Sandweg dar.	I

⁵ Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995 und Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans, Stand Februar 2006



Auf regionaler Ebene ist kein Bereich mit hoher oder sehr hoher Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten betroffen. Als Biotoptyp von mittlerer Bedeutung ist der Obstgarten dargestellt.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der intensiveren Nutzung der Flächen und der angrenzenden Siedlungsbereiche eingeschränkt. Positiv sind die Gehölzbestände (Altbäume und der schmale Heckenbestand) innerhalb des Gebietes zu bewerten. Über die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten liegen keine Kenntnisse vor.

2.1.2 Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Geschiebelehmverbreitungsgebiete. Der Boden des Plangebiets ist Pseudogley-Braunerde. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden Bohrungen zur Sondierung der Bodenschichten durchgeführt. Der Oberboden hat entsprechend den Bodenprofilen eine Mächtigkeit von 0,30 bis 0,60 m und wird bis zur Endteufe von 4,0 m von Geschiebelehm unterlagert.

Der Boden weist eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Auf regionaler sowie lokaler Ebene handelt es sich um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften, keinen naturnahen Boden, keinen Boden mit naturhistorischer und geowissenschaftlicher oder kulturhistorischer Bedeutung oder sonstigen seltenen Boden.

2.1.3 Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate ist entsprechend den Aussagen des Entwicklungskonzepts bzw. auf Grundlage der Angaben des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung, Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, gering (< 100 mm/a). Die Grundwassergefährdung durch verunreinigende Stoffe ist überwiegend ebenfalls gering⁶. Der Bereich weist eine Neubildungsrate unter 100 mm/a auf.

Die Bewegung des Oberflächenwassers wird maßgeblich durch das starke Geländegefälle bestimmt. Das Gelände fällt von östlich des „Bockhorster Weges“ nach Westen zum Oyter Triftgraben hin ab. Der Geländehochpunkt liegt ca. 400 m östlich der Baugebietsgrenze bei NN + 20,0 m. Das Gelände fällt zum Baugebiet hin um 5 m auf NN + 15 m ab. Das Baugebiet selber fällt dann von Ost nach West bei maximal ca. 300 m Breite um 2,5 m bis 4,5 m hin ab.

Die Oberflächenabflüsse bewegen sich entsprechend des Gefälles in Richtung „Am Triften“ und werden dort in einem befestigten Randgraben gesammelt und über RW-Kanäle zum Oyter Triftgraben geführt.

Entsprechend den Aussagen der Fortschreibung für den Landschaftsrahmenplan handelt es sich um keinen Bereich mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung oder um ein Oberflächenwasserein-

⁶ Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, 1:200 000, 1979.



zugsgebiet mit günstigen oder ungünstigen Bedingungen für kleinräumig geschlossene Wasserkreisläufe, mit Winderosionsgefährdung oder mit beeinträchtigter / gefährdeter oder mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention

2.1.4 Luft

Untersuchungen der Luftqualität im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung liegen nicht vor. Hohe Schadstoffkonzentrationen sind jedoch nicht zu erwarten, da die Beeinträchtigungen der Luft aufgrund geringer Anteile von emittierendem Gewerbe und Industrie in dem Bereich und der Entfernung zu den Autobahnen hier gering sind. Besondere Werte auf lokaler oder regionaler Ebene liegen für den Bereich nicht vor.

2.1.5 Klima

Die mittlere Lufttemperatur im Sommerhalbjahr liegt zwischen 13,5° C und 14° C, die des Winterhalbjahres bei 3,0° C - 3,5° C und im Jahr zwischen 9,0 und 9,5° C⁷. Der mittlere Jahresniederschlag liegt zwischen 700 und 800 mm.

Das Plangebiet ist dem Freilandklimatotyp „Kaltluftentstehungsgebiet“ zuzuordnen, da das ackerbaulich genutzte Gebiet in windarmen Strahlungsnächten als Kaltluftproduktionsfläche wirkt. Der Siedlungsbereich weist ein Stadtrandklima auf.

Im Landschaftsrahmenplan sind die Freiflächen als von Bedeutung eingestuft. Besondere Werte liegen nicht vor.

Im Entwicklungsplan wird der Luftaustausch im Norden zwischen dem Geestbereich im Osten und dem angrenzenden Niederungsgebiet als wichtig eingestuft.

2.1.6 Landschaft

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch die landwirtschaftliche Nutzung, den Ackerbau, geprägt. Bereits in der Preußischen Landesaufnahme von 1899 ist dies die typische Nutzung des fruchtbaren Bodens. Der Bereich ist von jeher weit und offen. Die historischen Siedlungsstrukturen ziehen sich entlang des Geestfußes und bilden auch heute noch einen Rahmen um die Kuppe. Das Gelände steigt zur Geestkuppe hin an und dieser markante Geländeübergang ist im Entwicklungsplan als wichtiger Bereich gekennzeichnet.

Im Landschaftsrahmenplan (Fortschreibung) ist der Bereich als von geringer Bedeutung eingestuft. Die Siedlungslage ist nicht bewertet.

⁷

Deutscher Wetterdienst (1999) Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland, Teil 1, Offenbach am Main



2.1.7 Mensch

Geruchsimmissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen, die einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechen, sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Übergang zum Außenbereich als standorttypisch anzusehen.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm durch die westlich des Plangebietes gelegene Straße „Am Triften“ (K 2) und durch die nördlich gelegene „Bockhorster Dorfstraße“ ein. Für den Bereich erfolgten schalltechnische Untersuchungen. Der schalltechnischen Beurteilung wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten werden. Lediglich am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes (WA 1) ergeben sich Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete.

Gewerbelärm

Im o.g. Gutachten wurden auch die Gewerbelärmimmissionen von den östlich der Landesstraße 167 gelegenen gewerblichen Bauflächen für den „abstrakten Planfall“ unter Beachtung der in den Bebauungsplänen Nr. 50 und 51 „An der Autobahn“ festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel ermittelt und beurteilt.

Die Berechnung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die durch die Gewerbegebiete verursachte Immissionsbelastung im gesamten Plangebiet unter dem Orientierungswert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete liegt.

Erholung

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

2.1.8 Kultur und Sachgüter

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend vorhanden. Der Gebäudebestand ist als Sachgut einzustufen.

2.1.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die



als Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist bezüglich Art und Intensität von einem Fortdauern der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Freiflächen auszugehen. Da der Boden eine hohe Fruchtbarkeit aufweist, ist wahrscheinlich, dass die ackerbauliche Nutzung weiterhin Bestand hätte. Die Gärten würden weiterhin bestehen bleiben bzw. für Teilbereiche der rückwärtigen Hausgrundstücke könnten gemäß § 34 BauGB Baugenehmigungen erteilt werden.

Bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser wäre mit einem Andauern der nutzungsbedingten Einflüsse zu rechnen.

Bezüglich Klima und Luftqualität hängt die Entwicklung des Umweltzustandes von großräumigen Veränderungen ab und ist weitgehend unabhängig von der weiteren Entwicklung des Plangebietes.

Für das Schutzgut Mensch (Aspekte Wohnumfeldqualität und Erholungsnutzung) oder für Kultur- und Sachgüter wäre ebenfalls nicht mit wesentlichen Veränderungen zu rechnen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird auf Grundlage der aktuellen Ausprägung und der spezifischen Empfindlichkeit der Umweltschutzgüter sowie der Festsetzungen des Bebauungsplans prognostiziert.

Die Grundlagen für die Eingriffsregelung sind folgend integriert.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Die Ackerflächen und ein Teil der großzügig geschnittenen Gärten wird überplant. Die versiegelten Flächen werden keine Bedeutung für Tierarten, die verbleibenden Freiflächen werden eine eingeschränkte Bedeutung für eine siedlungstolerante Fauna aufweisen. In Bezug auf die ackerbaulich genutzten Flächen und die Gärten bildet die Bebauung aufgrund der geringen Wertigkeit keine erhebliche Beeinträchtigung. Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung in Hinblick auf die Fauna ist die Überplanung der Strauchhecken und des Obstgartens.



Pflanzen, Biotoptypen

Biotoptyp	Entwicklung	Erhebliche Beeinträchtigung
Strauchhecke (HFS)	Die Feldhecke wird nicht erhalten. Anstelle werden Verkehrsflächen sowie ein Kinderspielplatz treten. Die Beseitigung stellt einen Eingriff dar.	x
Einzelbaum (HB)	Die alten Einzelbäume werden als zu erhalten festgesetzt.	-
Ruderalfluren (UHM)	Die Randstreifen entlang des Kirchweges werden überplant. Aufgrund der schmalen Ausprägung und geringen Wertigkeit ist keine erhebliche Beeinträchtigung gegeben.	-
Acker (A)	Aufgrund der geringen Wertigkeit der ackerbaulich genutzten Flächen, wird das Schutzgut nicht erheblich beeinträchtigt.	-
Artenarmer Scherrasen (GRA)	Die Überplanung der Ziergärten, einschließlich der Zierhecken und Rasenflächen ist aufgrund der geringen Wertigkeit nicht als Eingriff zu werten.	-
Zierhecke (BZH)		-
Ziergarten (PHZ)		-
Obstgarten (PHO/HO)	Der Obstgarten weist auch auf regionaler Ebene eine mittlere Wertigkeit auf. Die Beseitigung stellt einen erheblichen Eingriff dar.	x
Versiegelte Fläche (TF)	Die Überplanung versiegelter Flächen ist kein Eingriff.	-
Unbefestigter Weg (OVW)	Die Überplanung des Weges ist ebenfalls kein Eingriff.	-

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet erfasst einen Bereich mit eingeschränkter biologischer Vielfalt. Die ermöglichte Bebauung und der zulässige Versiegelungsgrad schränken diese allerdings noch mehr ein. Die Beseitigung des Obstgartens ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

2.3.2 Boden

Versiegelter Boden verliert vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Seine Funktion im Stoffhaushalt einer Landschaft und für die Stabilität von Ökosystemen geht verloren. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

2.3.3 Wasser

Der Oberflächenabfluss wird aufgrund der Versiegelung von Flächen beschleunigt. Aufgrund des anstehenden Geschiebelehms ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers von den versiegelten Flächen nicht möglich. Des Weiteren bestimmt das starke Geländegefälle in Ost-West-Richtung die Oberflächenentwässerung des Gebietes, sodass die bestehende Abflusssituation für die Wohnbebauung beibehalten wird. Die Abflüsse werden in Kanäle gefasst und über ein naturnahes Regenrückhaltebecken dem Oyter Triftgraben zugeführt. Durch das Regenrückhaltebecken wird das Ab-



flussverhalten auf das natürliche Maß gedrosselt. Das Becken wird für ein 10-jähriges Niederschlagsereignis bemessen. Die Versiegelung von Flächen und die damit verbundene zusätzliche Ableitung des Oberflächenwassers stellt einen Eingriff dar.

Die Oberflächenwasser von den östlich der Bebauung liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden in einem Randgraben gesammelt und anschließend in die RW-Kanäle des Neubaugebietes eingeleitet. Das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt, da der Oberflächenabfluss auch bislang über Kanäle dem Oyter Triftgraben zugeführt wurde.

2.3.4 Luft

Mit der Bebauung sind Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddüsen und Luftverwirbelungen verbunden, die die Luftbelastung insgesamt erhöhen, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Diese erreichen vor dem Hintergrund ubiquitärer Vorbelastungen kein erhebliches Ausmaß.

2.3.5 Klima

Durch die Versiegelung und Überbauung von Grundflächen werden Veränderungen des Kleinklimas verursacht. Betroffen sind Luftfeuchte, Temperatur und Windverhältnisse. Neben der reduzierten Windgeschwindigkeit entsteht das typische Siedlungsklima vor allem durch den Anteil versiegelter Flächen mit dadurch reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima. Die Funktion des Bereichs für die Kaltluftbildung wird aufgehoben. Die Auswirkungen bleiben lokal begrenzt und sind nicht als erheblich zu werten.

Der Luftaustausch im Norden zwischen dem Geestbereich im Osten und dem angrenzenden Niederungsgebiet wird durch die Bebauung zwar unterbrochen, aufgrund der großräumigen klimatischen Situation, die beständig für einen Luftaustausch sorgt, wird allerdings von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Klimas ausgegangen.

2.3.6 Landschaft

Das Erscheinungsbild der Landschaft wird durch die geplante Baumaßnahme verändert. Der bestehende Siedlungsbereich wird in Richtung Osten erweitert. Der Siedlungsrand von Oyten verschiebt sich auf die Geestkuppe. Anstelle der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird somit eine Wohnsiedlung das Bild bestimmen. Aufgrund der geringen Wertigkeit der Landschaft in Bezug auf Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.

2.3.7 Mensch

Geruchsimmissionen

Die weiterhin von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen, die der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechend, sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Übergang zum Außenbereich als standorttypisch anzusehen.



Verkehrslärm

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes (WA 1) ergeben sich Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete

Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die durch die Gewerbegebiete verursachte Immissionsbelastung im gesamten Plangebiet unter dem Orientierungswert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete liegt

Erholung

Der Kirchweg wird zugunsten einer Wohnstraße überplant. Die Anbindung in Richtung Oyten oder an die auf der Kuppe verlaufenden Feldwege bleibt bestehen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.3.8 Kultur und Sachgüter

Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Es ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf Sachgüter zu rechnen.

2.3.9 Wechselwirkungen

Für das Untersuchungsgebiet ist eine deutlich anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter festzustellen. Die Wertigkeiten der Schutzgüter im Planänderungsbereich und die jeweiligen Empfindlichkeiten sind relativ gering. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind damit ebenfalls als überwiegend wenig empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen zu bewerten.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Erhalt von Einzelbäumen

Die alten Einzelbäume innerhalb der bestehenden Siedlung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Am westlichen des Plangebietes (WA 1) werden in den Randbereichen die Lärmpegelbereiche IV und III, am nördlichen Rand der Lärmpegelbereich III festgesetzt. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen



sind in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w, res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w} \geq 35$ dB

Lärmpegelbereich IV: erf. $R'_{w} \geq 40$ dB

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und weiterer Maßnahmen

Innerhalb der Poolfläche westlich der Straße „Am Triften“ werden zwei naturnahe Regenrückhaltebecken angelegt. Über ein Becken wird das gesammelte Oberflächenwasser aus dem Plangebiet, auf die natürliche Zufuhr gedrosselt, in den Oyter Triftgraben geleitet. Es ist eine naturnahe Gestaltung der Becken und der umgebenden Freiflächen vorgesehen. Mit dem geplanten Maßnahmenpaket soll sowohl eine Kompensation der Eingriffsfolgen für den Bau der naturnahen Regenrückhaltebecken als auch für die Eingriffe in den Wasserhaushalt auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr 88 erzielt werden. Es wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahren wird der Nachweis für die vollständige Kompensation der Eingriffsfolgen erbracht.

Pflanzung von Obstbäumen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 vom Grundstückseigentümer je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen.

Mit der Maßnahme wird ein Ausgleich für die Beseitigung des Obstgartens geschaffen. Die Funktion der Gärten als Lebensraum für siedlungstolerante Tierarten wird unterstützt.

Anlage eines Obstgartens

Für den weiteren Ausgleich des Obstgartens ist innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 [1] Nr. 20 umgrenzten Fläche (A2) eine Anpflanzung aus Obstbäumen vorzunehmen. Es sind 10 hochstämmige Bäume zu pflanzen. Die Restfläche wird mit einer krautreichen Saatgutmischung angesät. Die Obstbäume sind in den ersten Jahren mit einem Stammschutz zu versehen, um sie vor Verbiss zu schützen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Folgende Arten sind u.a. geeignet:

Apfel		
Aalander	Landsberger Renette	Schöner von Nordhausen
Altländer Pfannkuchenapfel	Ontario	Himbeerapfel
Bohnapfel	Ostfrisischer Striebling	Jakob Lebel
Boikenapfel	Litauer Pepping	Jeverscher Osterapfel
Danziger Kantapfel	Maunzenapfel	Jungfernapfel
Dülmener Rosenapfel	Winterrambur	Krügers Dickstiel
Erwin Baur	Himbeerapfel	Birne
Filippa	Kaiser Wilhelm	Gute Luise



Geflammerter Kardinal	Ontario	Gute Graue
Geheimrat Dr. Oldenburg	Purpurroter Cosinot	Bosc's Flaschenbirne
Gelber Münsterländer	Roter Münsterländer	Gellert's Butterbirne
Graham's Jubiläumsapfel	Siefkens Sämling	Doppelte Philippsbirne
Mutterapfel	Stina Lohmann	Clapp's Liebling

Pflanzung von Hecken

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist ein Graben nach den Maßgaben des Oberflächenentwässerungskonzeptes herzustellen. Der Randbereich ist mit standortgerechten Gehölzen der Liste 1 und der Liste 3 zu bepflanzen. Hiermit erfolgt die Schaffung eines Siedlungsrandes, das Neubaugebiet wird eingegrünt. Die Pflanzung heimischer Gehölze unterstützt des Weiteren die Funktion des Gebietes als Lebensraum für freilebende Tierarten. Es wird ein Ausgleich für die Beseitigung der Strauchhecke entlang des Kirchweges geschaffen. Weiterhin erfolgt ein Teilausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Bepflanzung aus heimischen und dorftypischen Gehölzen (Liste 1 und 2) vorzunehmen.

Liste 1: Heimische Straucharten		Liste 2: Dorfgerechte Straucharten	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Sandbirke	Betula pubescens	Kupferfelsenbirne	Amelanchier lamarckii
Berberitze	Berberis vulgaris	Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Kornelkirsche	Cornus mas	Rauhe Deutzie	Deutzia scabra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Forsythie	Forsythia x intermedia
Haselnuß	Corylus avellana	Strauchhortensie	Hydrangea aborescens
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Ranunkelstrauch	Kerria aborescens
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Goldregen	Laburnum anagyroides
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Kultur-Apfel	Malus domestica
Wildapfel	Malus sylvestris	Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Mispel	Mespilus germanicus	Blut-Johannesbeere	Ribes sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa	Spierstrauch	Spiraea x arguta
Faulbaum	Rhamnus frangula	Prachtspiere	Spiraea x vanhouttei
Hundsrose	Rosa canina	Flieder	Syringa vulgaris
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Weigelia	Weigela floribunda
Eberesche	Sorbus aucuparia	Weißerose	Rosa alba
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Zentifolie	Rosa centifolia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Tee-Rose	Rosa chinensis



Liste 3: Heimische Baumarten			
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche		

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Mit der Maßnahme wird ein Teilausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erzielt. Zudem wird durch die Pflanzung blütenreicher Sträucher die Funktion der Gärten als Lebens- bzw. Teillebensraum für Kleintiere gefördert.

Bilanzierung

Die Bilanzierung wird entsprechend den Angaben des Landschaftsplanes bzw. nach den Empfehlungen zur Einrichtung eines Ausgleichspools für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

1. Auszugleichen ist eine Strauchhecke (Wertstufe III) auf ca. 150 m². Die Hecke ist in freier Landschaft im Verhältnis 1: 1 auszugleichen. In Anlehnung an ein Baugebiet im Verhältnis 1: 2, so dass 150 m² bzw. 300 m² erforderlich sind.

Der Bebauungsplan setzt eine Teilbepflanzung auf 1.070 m² innerhalb der Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB fest. Auf ca. 600 m² werden standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt. Davon werden 300 m² dem Schutzgut Pflanzen und Tiere angerechnet, so dass ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen erzielt werden kann.

2. Es wird ein ca. 1.430 m² großer Garten, davon ca. 700 m² Obstgarten mit ca. 10 Obstbäumen überplant. Zum Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen wird auf 940 m² ein Obstgarten mit 10 hochstämmigen Obstbäumen angelegt. Des Weiteren ist in den neuen Wohngebieten je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Entsprechend des Gestaltungskonzeptes ist von 66 Baugrundstücken auszugehen, sodass zusätzlich 66 Obstbäume gepflanzt werden. Somit kann ein vollständiger Ausgleich für die Überplanung des Gartens erzielt werden.



Fläche m ²	Maßnahme	Ausgleich Pflanzen / Tiere
1.070	<ul style="list-style-type: none"> Pflanzung einer Strauchhecke (600 m²), Anlage eines Grabens (470 m²) 	300 -
940	<ul style="list-style-type: none"> Anlage einer Obstwiese Pflanzung von ca. 66 Einzelobstbäumen 	940 -
Summe		1.240

Schutzgut Boden

Eingriff	Fläche m ²	VF	Fläche m ²	Ist-Zustand	WS	K-Faktor	Flächenbedarf m ²
Allgemeines Wohngebiet							
WA, Grundflächenzahl 0,3	32.210	45%	14.495	beeinträchtigter Boden	III	0,3	4.348
WA, Grundflächenzahl 0,4	15.730	60%	9.438	beeinträchtigter Boden	III	0,3	2.831
Erschließung	10.760	90%	9.684	beeinträchtigter Boden	III	0,3	2.905
Nicht gewertet, da Bestand oder kein Eingriff							
WA, Grundflächenzahl 0,4	19.420						
Flächen für Maßnahmen	2.010						
Fläche zum Anpflanzen	1.630						
Kinderspielplatz	580						
Summe	82.340		33.617				10.085

VF = % der möglichen versiegelten Flächen, WS = Wertstufe, K-Faktor = Kompensationsfaktor entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Gebietes vorgesehen:

Ausgleich Fläche m ²	Maßnahme	Ausgleich m ² Schutzgut	
		Pflanzen / Tiere	Boden
1.630	Pflanzung einer Strauchhecke		1.630
1.070	Pflanzung einer Strauchhecke (600 m ²), Anlage eines Grabens (470 m ²)	300 -	300 -
940	Anlage einer Obstwiese Pflanzung von ca. 66 Einzelobstbäumen	940	
Summe		1.240	1.930



Es verbleibt in Defizit von 8.155 m² für das ein externer Ausgleich erforderlich ist. Zur Kompensation der Eingriffsfolgen steht der Gemeinde südöstlich des Plangebietes im Bereich „Wehlacker“ eine Teilfläche von rund 1,2 ha des Flurstücks 129/3 der Flur 3 in der Gemarkung Oyten zur Verfügung (vgl. Anhang „Lage der Kompensationsfläche“). Ca. 330 m² der Flächen werden bereits für den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 69 „In dem Grunde“ beansprucht. Die verbleibende Fläche ist ausreichend bemessen, um einen Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erzielen. Als Kompensationsmaßnahme ist vorgesehen, die derzeit ackerbaulich bestellten Flächen aus der Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen.

Wasser

Für die Anlage von Regenrückhaltebecken und die Durchsetzung eines weiteren Maßnahmenpakets innerhalb der Poofläche „Am Triften“ wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens wird der Nachweis für die vollständige Kompensation der Eingriffsfolgen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser erbracht.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Zeit stehen im Hauptort Oyten kaum noch geeignete attraktive Wohnbauflächen auf dem Markt zur Verfügung. Aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erschließungsmöglichkeiten eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines Wohngebietes. Der vorliegende Bebauungsplan wurde mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

- Kartierung der Biotoptypen erfolgte nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28 a und § 28 b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, A/4, Stand März 2004), die Kartierung wurde im August 2005 durchgeführt.
- Die Bewertung der Schutzgüter und Bilanzierung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte entsprechend den Empfehlungen zur Einrichtung eines Ausgleichspools für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Verden, Oktober 1999.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben begründen sich darin, dass bisher kein allgemein anerkanntes und zugleich mit verhältnismäßigem Aufwand durchführbares Verfahren zur Er-



mittlung und Bewertung der biologischen Vielfalt insbesondere der genetischen Vielfalt, besteht. Die Aussagen zu diesem Umwelt-Schutzgut beschränken sich deshalb auf ein sehr allgemeines Niveau.

Für das Plangebiet liegen weiterhin keine detaillierten Kenntnisse über die Fauna vor. Der Einbezug in die Bewertung erfolgt über das Biotoppotential auf Grundlage der Biotopstrukturen. Das wird als ausreichend angesehen, da in Hinsicht auf die Bauflächen in der Regel weder auf regionaler noch auf lokaler Ebene wichtige Bereiche betroffen sind.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans, die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Oytzen stellt den Bebauungsplan Nr. 88 auf, um im Bereich „An den Triften“ die Siedlungsentwicklung abzurunden und Baugrundstücke überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu schaffen. Hierzu erfolgt die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten in einer Größe von ca. 4,8 ha. Zudem bezieht der Bebauungsplan die bestehende Wohnbebauung, ca. 1,9 ha, entlang der Straßen „Am Triften“ und „Bockhorster Dorfstraße“ mit ein.

Die nicht bebauten Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt. Eine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Luft liegt hier nicht vor. Klimatisch ist ein für den Luftaustausch wichtiger Bereich betroffen. Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung haben der vorhandene Altbaumbestand und ein Obstgarten eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wirkt auf das Plangebiet Straßenverkehrslärm durch die westlich und nördlich gelegenen Straßen. Entsprechend der erstellten Gutachten werden die Orientierungswerte im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes (WA 1) ergeben sich Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete. Die durch die Gewerbegebiete verursachte Immissionsbelastung liegt im gesamten Plangebiet unter dem Orientierungswert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete. Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen auszugehen.

Bei Durchführung der Planung werden Flächen versiegelt und Biotopstrukturen beseitigt. Die Versiegelung und Überplanung von Biotopen bewirken erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Wasser.



Eine Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist der Erhalt der alten Einzelbäume, die innerhalb des bestehenden Wohngebietes stocken. Des Weiteren sind passive Schallschutzmaßnahmen am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes einzuhalten.

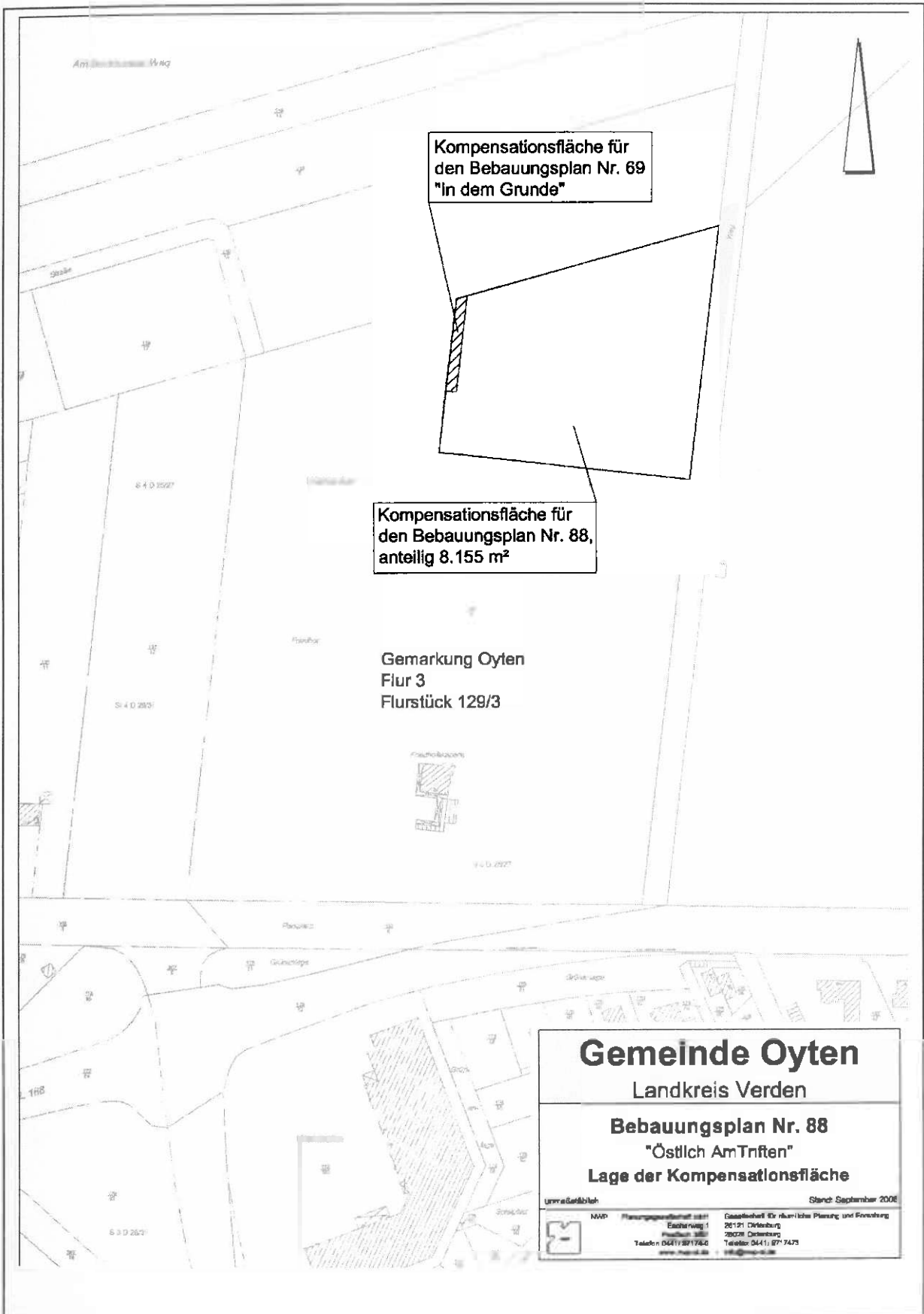
Maßnahmen zum Ausgleich sind

- die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und die Durchführung weiterer naturschutzfachlicher Maßnahmen innerhalb der Poolfläche westlich der Straße „Am Triften“,
- die Pflanzung von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern
- die Anlage eines Obstgartens und
- die Pflanzung von Obstbäumen in den Gärten der Neubaugrundstücke

Die Ausgleichsmaßnahmen reichen nicht aus, um eine vollständige Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erreichen. Als externe Kompensationsmaßnahme wird die landwirtschaftliche Nutzung auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 129/3, der Flur 3 in der Gemarkung Oyten eingestellt. Die Fläche wird der Sukzession überlassen. Es wird ein vollständiger Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen erzielt.



Anhang



Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 69 "In dem Grunde"

Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 88, anteilig 8.155 m²

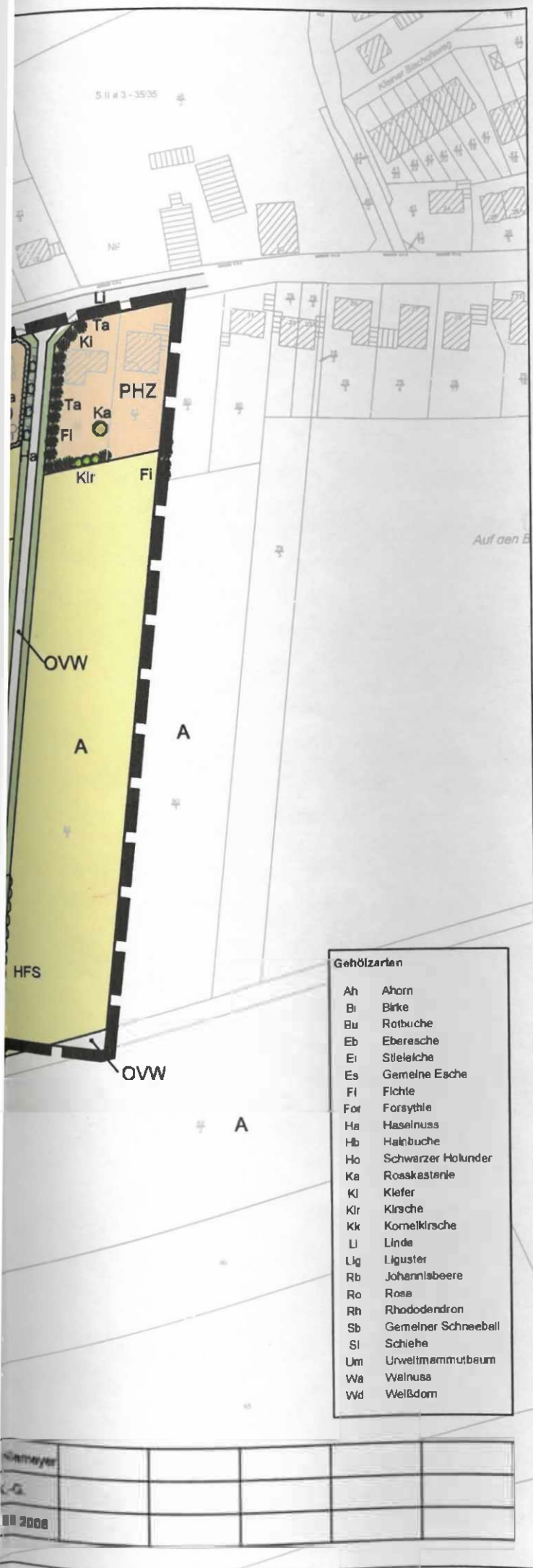
Gemarkung Oyten
Flur 3
Flurstück 129/3

Gemeinde Oyten
Landkreis Verden






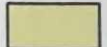
Bebauungsplan Nr. 88
"Östlich Am Triften"
Lage der Kompensationsfläche

Unverändert Stand: September 2006

MWP	Planungsstellen: 0441 Ecksteinweg 1 Postfach 3338 Telefon 0441/37176-0 www.mwp-ld.de	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung 26121 Osterburg 20028 Osterburg Telefon 0441/3717473 info@mp-ld.de
-----	--	---




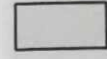

Biotopstrukturen/Biotoptypen

-  HFS Hecke
-  Einzelbaum
-  Obstbaum
-  Nadelbaum
-  Einzelstrauch/Gebüsch
-  A Acker


Grünanlagen der Siedlungsbereiche

-  GR Scher- und Trittrassen
-  GRA Artenarmer Scherrasen
-  BZH Zierhecke
-  ER Beet/Rabatte
-  PH Hausgarten
-  PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
-  PHO Obstgarten

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

-  TFZ Fläche mit Ziegel-/Betonsteinpflaster
-  OVS Straße
-  OVW Unbefestigter Weg

Sonstiges

-  Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Oyten Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 88 "Östlich Am Triften I"

Biotoptypen

Maßstab 1 : 2.000

Stand: März 2008

NWP Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0
www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
28121 Oldenburg
28028 Oldenburg
Telefon 0441/ 9717473
info@nwp-ol.de



Wilmmer				
...				
...				
...				
...				