

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 72

"Heckenweg"

Begründung

p|an
kontor oldenburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlaß und allgemeine Ziele der Planung	1
2.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	2
3.	Planungsvorgaben	3
3.1	Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Landschaftsrahmenplan	4
3.3	Gemeindeentwicklungsplan Oyten	5
3.4	Dorferneuerungsplan Bassen	5
3.5	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.6	Verbindliche Bauleitplanung	7
3.7	Sonstige Planungen	7
4.	Bestand und gegenwärtige Nutzung	8
4.1	Nutzungsverhältnisse	8
4.2	Immissionen	8
4.3	Natur und Landschaft	9
4.4	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	10
5.	Inhalte und Auswirkungen der Planung	11
5.1	Planungserfordernis, Beurteilung des Planungsgebietes	11
5.2	Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes	12
5.3	Art der baulichen Nutzung, Immissionsschutz	13
5.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
5.5	Natur und Landschaft	15
5.6	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung, Spielplatz	17
6.	Flächenübersicht	18
7.	Kosten	18
8.	Hinweise	18
9.	Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren	19
10.	Verfahrensvermerke	20

Anhang: Pflanzenliste

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 72 - Heckenweg

Begründung

1. Anlaß und allgemeine Ziele der Planung

Das Dorf Bassen bildet - neben dem Hauptort Oyten - einen zweiten, kleineren Siedlungsschwerpunkt im Ostteil der Einheitsgemeinde Oyten. Bassen ist geprägt durch Bereiche mit überwiegend älterer, vielfach noch landwirtschaftlich genutzter Bebauung, in die während der vergangenen Jahre zunehmend die sonstige Wohnnutzung "ingesickert" ist. Als Beispiel ist hier das Gebiet westlich der Bassener Dorfstraße zu nennen. Daneben gibt es aber in Bassen auch größere, weitgehend homogen strukturierte Neubauwohngebiete - zum Beispiel die "Blumensiedlung" oder den Bereich Hoher Acker.

Der Bereich zwischen der Großen Straße (L 168) und der Feldstraße ist durch eine Mischung aus einzelnen gewerblichen Nutzungen und aus nicht mehr bewirtschafteten landwirtschaftlichen Hofstellen einerseits und reinen Wohngebäuden andererseits gekennzeichnet. Die Wohnnutzung hat quantitativ gegenüber den anderen, erwähnten Nutzungen mittlerweile ein deutliches Übergewicht bekommen.

An der Ecke Heckenweg / Große Straße sind einige Flächen jedoch bislang noch nicht in die bauliche Nutzung einbezogen worden. Sie werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, in kleineren Teilen liegen sie auch brach oder dienen als Gemüsegarten für die angrenzenden Wohngrundstücke. Der anhaltende landwirtschaftliche Strukturwandel hat dazu geführt, daß eine weitere Bewirtschaftung dieser Flächen durch ihren bisherigen Nutzer nicht mehr langfristig gesichert ist. Angesichts der innerörtlichen Lage ist die Gemeinde Oyten daran interessiert, statt der landwirtschaftlichen Nutzung hier eine Bebauung zu ermöglichen, zumal eine intensivierete Bewirtschaftung möglicherweise zu Konflikten mit der umgebenden Wohnbebauung führen kann.

Die Gemeinde Oyten hat daher beschlossen, für die betreffenden Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen, um sie einer Wohnnutzung zuzuführen. Dies ist auch deshalb zweckmäßig, weil in Bassen derzeit keine freien Baugrundstücke mehr angeboten werden können. Das Dorf kann somit zur Zeit seine Funktion als zweiter Siedlungsschwerpunkt in der Gemeinde Oyten nicht angemessen erfüllen, bestehende Infrastrukturen sind mangels genügender Auslastung zum Teil in ihrem Bestand gefährdet.

Aufgrund der innerörtlichen Lage der überplanten Flächen, die an allen Seiten von Bebauung umgeben sind, schafft der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine städtebaulich wünschenswerte Innenentwicklung und leistet damit einen Betrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg liegt westlich des Heckenweges zwischen der Großen Straße und dem Feldweg. Neben den für eine Bebauung vorgesehenen Freiflächen werden in den Plangeltungsbereich noch einige mit älteren Häusern bebaute Grundstücke an der Feldstraße und an der Großen Straße einbezogen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung, sie ist darüber hinaus in der nachfolgenden Übersichtskarte noch einmal kenntlich gemacht.



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte (DGK 5)
Herausgeber: Katasteramt Verden, 1993

3. Planungsvorgaben

An dieser Stelle sollen die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen, Entwicklungsplanungen und Fachplanungen dargestellt werden, denen der Bebauungsplan Nr. 72 - Heckenweg anzupassen ist oder die bei der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Nachfolgend werden die Ziele der Raumordnung dargelegt, wie sie sich aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 1997 für den Landkreis Verden ergeben und soweit sie für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg der Gemeinde Oyten von Bedeutung sind.

Die Gemeinde Oyten gehört mit ihrem gesamten Gemeindegebiet zum Ordnungsraum Bremen. Der Ortsteil Oyten ist als Grundzentrum eingestuft.
(vgl.: RROP 1997, zeichner. Darst.)

"Innerhalb des Ordnungsraumes ist insbesondere die Leistungsfähigkeit der Mittelzentren Achim und Verden zu erhalten und zu verbessern. Die Grundzentren und die verdichteten Siedlungsbereiche in den Verkehrsachsen Bremen - Achim - Verden sowie Bremen - Rotenburg haben ergänzende Funktionen." (RROP 1997, beschr. Darst., D 01, S. 15)

"Die vorhandene, ÖPNV-orientierte Siedlungsstruktur ist zu ergänzen und insbesondere qualitativ zu verbessern. Möglichkeiten zur Ergänzung bieten sich innerhalb der Verkehrsachsen (...) sowie in den Grundzentren und den Standorten zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur." (RROP 1997, beschr. Darst., D 02, S. 16)

"Siedlungsschwerpunkte sind die Gemeindeteile mit zentralörtlichen Funktionen entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe. Zur Sicherung vorhandener Infrastruktur ist darüber hinaus auch in weiteren Gemeindeteilen eine Siedlungsentwicklung möglich. Dies sind (...) Gemeinde Oyten: Ortsteil Bassen (...). (RROP 1997, beschr. Darst., D 03, S. 20)

Bassen liegt nach dem Räumlichen Leitbild für die zukünftige Entwicklung des Landkreises Verden auf einer Siedlungsachse. (vgl.: RROP 1997, Erläuterungen, S. 168)

"Zum vorsorgenden Schutz der Bevölkerung vor Lärm ist bei der Neuplanung von Wohngebieten ausreichender Abstand zu Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung sowie zu Schienenstrecken einzuhalten. Nur wenn dies nicht möglich ist oder geeignetere, unbelastete Flächen zur Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung stehen oder andere Ziele der Raumordnung vorrangig zu berücksichtigen sind, ist eine Siedlungsentwicklung mit entsprechenden Lärmschutzanlagen zulässig. Vorhandene Wohngebiete sind gegenüber vorhandenen Lärmquellen durch Lärmschutzeinrichtungen zu schützen, sofern Lärminderung an der Quelle ausscheidet. Dabei sind landschafts- und ortsbildverträgliche Maßnahmen zu bevorzugen." (RROP 1997, beschr. Darst., D 06, S. 68)

Die Landesstraße 168 (Große Straße) ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung im RROP enthalten. (vgl.: RROP 1997, zeichner. Darst.)

Insgesamt steht der Bebauungsplan Nr. 72 - Heckenweg der Gemeinde Oyten im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, wie sie sich aus dem RROP 1997 für den Landkreis Verden ergeben. Problematisch erscheint lediglich die Lärmvorsorge, ein Belang dessen Beachtung in der ganzen Gemeinde Oyten - bedingt durch mehrere Hauptverkehrsstrassen - immer wieder erhebliche Probleme aufwirft. Der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist daher bei der Aufstellung des Bebauungsplanes besonderes Augenmerk zu widmen.

3.2 Landschaftsrahmenplan

Für das Gebiet der Gemeinde Oyten liegt ein Landschaftsplan bislang nicht vor. Nachfolgend werden daher die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (LRP) für den Landkreis Verden dargelegt, soweit sie für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 von Bedeutung sind.

In der Karte "Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit" ist das gesamte Dorf Bassen gekennzeichnet als "Historische Gebäude und Siedlungsstruktur". Außerdem ist dieser Karte zu entnehmen, daß Bassen und seine Umgebung zur naturräumlichen Einheit 630.000.2 (Achim-Badener-Geestinsel) gehört.

Nach den Karten "Schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft", "Wichtige Bereiche Oberflächenwasser", "Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften und "Anforderungen an Nutzungen" haben die Dorflage Bassen - und insbesondere der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 - keine nähere Darstellung erhalten.

Der Karte "Wichtige Bereiche Grundwasser" ist zu entnehmen, daß für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes von einer nur mäßig beeinträchtigten Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt und von einer hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen ist.

In der Karte "Wichtige Bereiche Boden" ist das Planungsgebiet dem Siedlungsbereich zugeordnet. Starke Beeinträchtigungen durch Versiegelung bzw. künstlichen Bodenauftrag werden dort genannt. In der Umgebung des Dorfes Bassen ist nach dieser Karte die Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt beeinträchtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß der Landschaftsrahmenplan aufgrund seines relativ geringen Detaillierungsgrades für eine derart kleine, innerörtliche Freifläche, wie sie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg umfaßt, kaum konkrete Aussagen enthält. Offensichtliche Unvereinbarkeiten des vorliegenden Planes mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden jedenfalls nicht festgestellt.

3.3 Gemeindeentwicklungsplan Oyten

Dem Gemeindeentwicklungsplan (GEP) Oyten von 1994 ist die folgende, für den Bebauungsplan Nr. 72 - Heckenweg relevante Aussage zu entnehmen:

"Zur Zeit gibt es noch eine relativ gute Versorgung mit Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, z.B. Lebensmittel, Bäcker, Bankfiliale, Gaststätten. Um der allgemeinen Tendenz, den unlukrativen Einzelhandel, insbesondere in den Dörfern, abzubauen und auf wenige zentrale Supermarktzentren zu konzentrieren entgegenzuwirken, sind folgende Voraussetzungen zu schaffen:

- gute Erreichbarkeit der Geschäfte mit Pkw, Fahrrad und zu Fuß
- Erhalt des vorhandenen Kaufkraftpotentials, z.B. durch eine maßvolle Ansiedlungspolitik, mit der die Bevölkerungszahl stabilisiert und eine langfristige Abwanderung verhindert werden kann." (GEP, S. 58)

3.4 Dorferneuerungsplan Bassen

Im Mai 1997 hat der Rat der Gemeinde Oyten den Dorferneuerungsplan Bassen beschlossen. Als örtliches Entwicklungskonzept enthält dieser Plan auch einige Aussagen, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg bedeutsam sind. Diese Aussagen werden im folgenden dargelegt.

Das Dorf Bassen besitzt eine gute Infrastrukturausstattung zur Versorgung der Bevölkerung. Grundschule und Kindergarten sind allerdings räumlich weitgehend ausgelastet, Kapazitätsreserven gibt es kaum noch. Der örtliche Einzelhandel leidet unter starken Kaufkraftabflüssen in benachbarte Orte (Oyten, Posthausen, Bremen). (vgl.: DEP, S. 36 f.)

"Noch im Jahre 1960 hatte die Gemeinde Oyten rund 4.500 Einwohner, in der Gemeinde Bassen wohnten rund 2.000 Personen. Durch die seither unterschiedliche Verteilung des Einwohnerzuwachses ist der Anteil Bassens von knapp einem Drittel der Gesamteinwohnerzahl auf inzwischen nur noch ein Fünftel zurückgegangen. Im Sinne einer Wahrung der in Bassen vorhandenen Gemeinbedarfs- und Infrastrukturversorgung und um einem weiteren Bedeutungsverlust innerhalb der Einheitsgemeinde Oyten entgegenzuwirken, sollte der Anteil Bassens an den zukünftigen Einwohnerzuwachsen der Gemeinde Oyten langfristig zumindest in einer Größenordnung von 20% liegen." (DEP, S. 55)

"Nach Angaben des Gemeindeentwicklungsplanes muß die Gemeinde Oyten derzeit mit einem Neubaubedarf von rund 150 Wohneinheiten pro Jahr rechnen. Diese Zahlenangabe geht von einer gegenüber den zurückliegenden Jahren unveränderten Zuwachsrates, also von einer

Fortschreibung der bisherigen Entwicklung auf gleichem Niveau aus. Die Ortschaft Bassen hat heute (...) etwa einen Anteil von 20% an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Oyten. Soll dieser Anteil zumindest nicht zurückgehen, dann wären also 30 Wohneinheiten pro Jahr für Bassen zu veranschlagen." (DEP, S. 65)

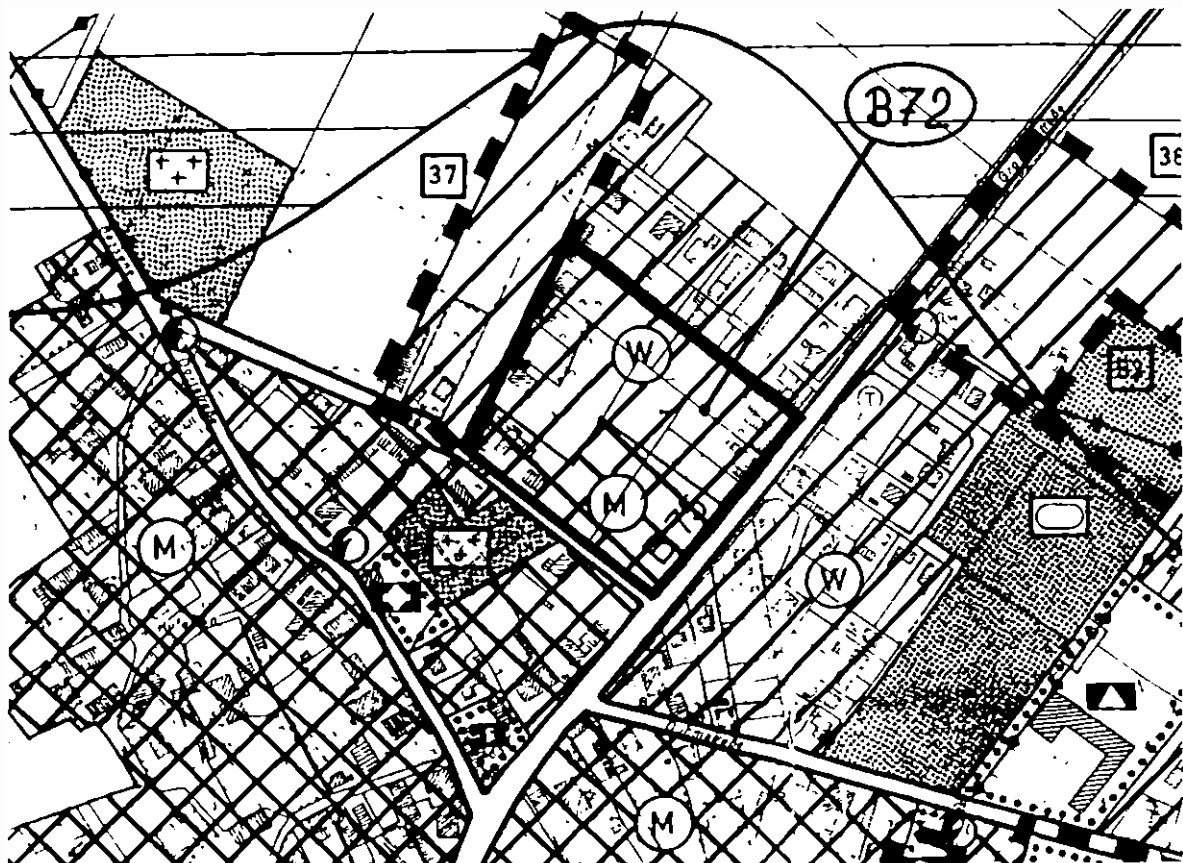
"Kleinere Reserveflächen für die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken gibt es noch im Bereich nordöstlich des Heckenweges beiderseits der Feldstraße. Für diese Bereiche wäre jeweils die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, im Bereich südlich der Feldstraße sind die Belange des Schallschutzes gegenüber der Großen Straße besonders zu berücksichtigen." (DEP, S. 74)

Aus gestalterischen Gründen wird im Dorferneuerungsplan eine Baulückenschließung an der Ecke Große Straße / Heckenweg empfohlen. (vgl.: DEP, S. 129)

"Darüber hinaus sollten neue Obstwiesen - wo immer möglich - angelegt werden. Bei der Artenwahl gilt es die alten, pflegeextensiven und weniger anfälligen Obstarten besonders zu berücksichtigen." (DEP, S. 109 - Hinweise zur Artenwahl im Anhang zum DEP)

3.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten in seiner zur Zeit wirksamen Fassung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg zum Teil als Wohnbaufläche (W) und zum Teil als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Darstellungen zum allgemeinen Maß der baulichen Nutzung enthält der Flächennutzungsplan für diesen Bereich nicht.



Der Bebauungsplan Nr. 72 - Heckenweg wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Dieses Entwickeln schließt geringfügige Abweichungen von den im Flächennutzungsplan sehr parzellengenau gezeichneten Bauflächenabgrenzungen ein. Es ist jedoch zu bedenken, daß der Flächennutzungsplan lediglich ein Rahmenplan ist, der die Grundstücksnutzung im Gemeindegebiet in den Grundzügen darstellt. Das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB besteht in seinem Gehalt in einer inhaltlichen, planerisch-konzeptionellen Ableitung.

Die - vom Entwicklungsgebot gedeckten - Abweichungen im Bebauungsplan Nr. 72 sind insbesondere zur Anpassung der Festsetzungen an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse notwendig. So wird in geringfügiger Erweiterung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemischten Baufläche ein Mischgebiet (MI) auf voller Länge entlang der Großen Straße festgesetzt. Durch die vorgenommene Gliederung dieses Mischgebietes wird gleichwohl die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes mit seinen Wohnbauflächen im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich wieder aufgenommen.

3.6 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg wurde bislang noch nicht in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen. Auch städtebauliche Satzungen nach §§ 34 oder 35 BauGB gab und gibt es für diesen Bereich nicht.

Für die Flächen jenseits der Feldstraße wurde der Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde Oyten aufgestellt, auf dessen Grundlage in den zurückliegenden Jahren die einzeilige Wohnbebauung dort entstanden ist.

3.7 Sonstige Planungen

Im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden intensive Überlegungen zu der Frage angestellt, ob eine Fläche für die Erweiterung des jenseits des Heckenweges gelegenen Friedhofs festgesetzt werden soll. Dabei war vor allem zu bedenken, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 die einzig möglichen Erweiterungsflächen liegen, da der Friedhof ansonsten an allen Seiten von Bebauung umgeben ist.

Die Gemeinde Oyten hat sich jedoch letztlich - auch mit Rücksicht auf die berechtigten Interessen der Eigentümer an einer wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücke - dazu entschlossen, auf die Festsetzung einer Erweiterungsfläche für den Friedhof zu verzichten. In diesem Zusammenhang ist schließlich auf die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten dargestellte Fläche für einen neuen Friedhof nordöstlich der Einmündung Heckenweg / Basener Dorfstraße hinzuweisen.

Weitere Planungen, die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der im Planungsgebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung durchgeführten Bestandsaufnahmen dargestellt und bewertet. Die daraus folgenden planerischen Konsequenzen und Planinhalte werden dann im anschließenden 5. Kapitel im einzelnen dargelegt und begründet.

4.1 Nutzungsverhältnisse

Die unbebauten Grundstücke im Plangeltungsbereich werden bislang überwiegend landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt, dabei überwiegt die Grünlandnutzung flächenmäßig gegenüber der Ackernutzung. Als Grünland werden insbesondere die Flurstücke 78/11 (rückwärtiger Teil), 307/78 (etwa zur Hälfte) und - soweit nicht bebaut - 78/12 genutzt. Ackerland ist die südöstliche Hälfte des Flurstücks 307/78. Der rückwärtige Bereich von 78/5 wird überwiegend als Gemüsegarten bewirtschaftet. Der rückwärtige Bereich des Flurstücks 78/44 liegt - offenbar in Erwartung einer alsbaldigen baulichen Nutzung - brach.

Die im Plangeltungsbereich vorhandene Bebauung ist durchweg als Wohnbebauung einzustufen. Bei dem Eckhaus Feldstraße / Heckenweg handelt es sich allerdings um die Hofstelle eines zur Zeit ruhenden landwirtschaftlichen Betriebes. Stallungen und Wirtschaftsgebäude sind hier noch vollständig vorhanden. Insbesondere die großen Wohnhäuser an der L 168 vermitteln den Eindruck ehemaliger Nebenerwerbsstellen, auch hier herrscht jedoch mittlerweile nur noch die Wohnnutzung.

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Gebäude besitzen überwiegend nur ein Vollgeschosß und zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschosß. Lediglich an der Feldstraße befindet sich ein einzelnes Haus mit zwei Vollgeschossen.

Die nähere Umgebung des Planungsgebietes ist ähnlich strukturiert wie der Plangeltungsbereich selbst. Auch in der Umgebung findet sich eine Mischung aus älteren, früher offenbar vielfach landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und neueren Wohnhäusern. Eingeschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen ist vorherrschend. Neben der straßenbegleitenden Bebauung ist insbesondere auch die Nutzung von Hintergrundstücken durch Anlage privater Zufahrten in der Umgebung des Planungsgebietes mehrfach festzustellen.

Zu erwähnen ist noch der Friedhof an der Südwestseite des Heckenweges, der seinen Haupteingang allerdings an der Feldstraße hat. Dort befinden sich auch die entsprechenden Parkplätze für Friedhofsbesucher. Ebenfalls zu nennen ist schließlich ein holzverarbeitender Betrieb (Zimmerei) an der Großen Straße. Auf diesen Betrieb ist im nachfolgenden Abschnitt noch zurückzukommen.

4.2 Immissionen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg ist erheblichen Immissionen aus dem Straßenverkehr (L 168 und A 1) ausgesetzt.

werden. Andere Gebäude hingegen sind offenbar später hinzugekommen und besitzen deutlich kleinere, zumeist als Ziergärten gestaltete Grundstücke. Zu erwähnen ist darüber hinaus noch das Eckgrundstück Heckenweg / Feldstraße, auf dem sich eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet, deren Betrieb jedoch zur Zeit ruht.

Die Freiflächen im Inneren des Plangeltungsbereiches und an der Ecke Heckenweg / Große Straße werden hingegen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen stellen sich zum Teil als Ackerflächen, zum Teil als mesophiles Grünland dar. Stellenweise befinden sich im Grünland noch einzelne, meist ältere Obstbäume. Das Flurstück 78/44 wird - offensichtlich in Erwartung einer baldigen Bebauung - nicht mehr bewirtschaftet. Dort hat sich eine typische Pioniervegetation angesiedelt. Arten der Roten Listen wurden im Planungsgebiet nicht festgestellt, Hinweise auf die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen, zum Beispiel der Fauna, haben sich nicht ergeben.

In seinem derzeitigen Zustand besitzen die unbebauten Teile des Planungsgebietes aufgrund des geschilderten Abwechslungsreichtums in Nutzung und Vegetation als innerörtliche Freifläche durchaus eine gewisse Bedeutung für den Naturhaushalt. Insbesondere für Arten und Lebensgemeinschaften, für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie für den Boden ist eine höhere Wertigkeit gegeben, als zum Beispiel bei reinen Ackerflächen oder bei dichter bebauten Gebieten. Aufgrund der Angaben im Landschaftsrahmenplan muß außerdem davon ausgegangen werden, daß die Grundwasserneubildungsrate hoch ist. Besonders geschützte Biotop (§ 28a/b NNatG) sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Dennoch sind durchaus auch Beeinträchtigungen gegeben, denn die Freiflächen sind bereits allseitig von Bebauung umgeben und zudem erheblichen Belastungen durch den Straßenverkehr ausgesetzt. Auch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung kann durch Düngung und Schädlingsbekämpfung negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt verursachen. Angesichts der durchweg aufgelockerten Bebauungsstruktur in Bassen kommt der klimatischen Funktion der innerörtlichen Freifläche nur geringe Bedeutung zu.

Betrachtet man die Entwicklungsperspektiven für die Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg, so muß man feststellen, daß sie von ihren natürlichen Standortvoraussetzungen her gut für eine ackerbauliche Nutzung geeignet sind. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft wäre es also durchaus möglich, alle vorhandenen Grünlandflächen einschließlich angrenzender Brachflächen und Hausgärten umzubrechen und in eine Ackernutzung einzubeziehen. Dies schließt auch die Beseitigung der noch vorhandenen Obstbäume ein. Schließlich ist darüber hinaus zu bedenken, daß Teile des Gebietes bereits seit längerem als "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" im Sinne des § 34 BauGB einzustufen sind, und daß daher durchaus noch Möglichkeiten zu einer Intensivierung der baulichen Nutzung bestehen.

4.4 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Aufgrund seiner innerörtlichen Lage ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg für den Kraftfahrzeugverkehr, für Radfahrer und für Fußgänger sehr gut erreichbar. Die angrenzenden Straßen (Große Straße, Heckenweg und Feldstraße) können für die

Grundstückerschließung genutzt werden. Eine Geh- und Radweganbindung zum Ortskern ist vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich in geringer Entfernung vom Plangelungsbereich an der Großen Straße.

In Bassen sind alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen der Grundversorgung vorhanden. Grundschule und Kindergarten befinden sich an der Dohmstraße, das evangelische Gemeindezentrum an der Ecke Feldstraße / Bassener Dorfstraße. Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittelladen, Fleischer, Bäcker) sowie andere Dienstleistungen (Bank, Postagentur, Gaststätten) sind ebenfalls am Ort ansässig.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas, usw.) sind in der Großen Straße und der Feldstraße ebenfalls vorhanden, die neu hinzukommende Bebauung kann ohne weiteres angeschlossen werden. Auch ein Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist problemlos herzustellen. Eine Regenwasserkanalisation gibt es nur an der Großen Straße, im überwiegenden Teil des Planungsgebietes - auch auf den bebauten Grundstücken an der Feldstraße - versickert das Regenwasser an Ort und Stelle.

Ein Kinderspielplatz mit einer nutzbaren Spielfläche von rund 300 Quadratmetern befindet sich an der Feldstraße, dem Planungsgebiet unmittelbar gegenüberliegend.

5. Inhalte und Auswirkungen der Planung

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Grundzüge der Planung erläutert, die wesentlichen Festsetzungen beschrieben und die Beweggründe für ihre Auswahl dargelegt. Die vorgenommene Abwägung der zu berücksichtigenden Belange wird ebenfalls nachvollzogen.

5.1 Planungserfordernis, Beurteilung des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg umfaßt ein Gebiet innerhalb der Ortslage Bassen, das zum Teil bereits seit vielen Jahren bebaut ist, zum anderen Teil noch landwirtschaftlich genutzt wird. Die örtlichen Verhältnisse sind dem Übersichtsplan im 2. Kapitel der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

In einer bereits mehrere Jahre zurückliegenden Beurteilung hatte der Landkreis Verden die bebauten Flächen innerhalb des Planungsgebietes, einschließlich der nordwestlich an das Planungsgebiet angrenzenden, durch mehrfache Hintergrundstückerschließungen ("Hammergrundstücke") geprägten Flächen, als Teil eines "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" eingestuft. Auch den bis heute unbebaut gebliebenen Flächen entlang der Großen Straße und des Heckenweges wurde seinerzeit vom Landkreis Verden diese "Innenbereichsqualität" zugesprochen. Es ist allerdings zu bedenken, daß diese Einstufung lediglich eine Arbeitshilfe für die kreisangehörigen Gemeinden darstellen sollte und rechtlich völlig unverbindlich war und ist. Gleichwohl ist sie als Ergebnis einer damals vorgenommenen, sachverständigen Beurteilung der tatsächlichen Verhältnisse im Planungsgebiet zu werten.

Tatsache ist jedenfalls - wie der Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte in Kapitel 2 zeigt - daß entlang der Großen Straße (L 168) in Bassen beiderseits eine durchgehende Bebauung mit Häusern zumeist älteren Entstehungsdatums vorhanden ist, innerhalb derer die Freiflächen an der Ecke Heckenweg eine etwa 90 Meter lange Unterbrechung darstellen. Bedingt durch die früher vielfach landwirtschaftlich genutzte Bebauung sind auch im weiteren Verlauf der Großen Straße einzelne Bebauungslücken dieser Größenordnung zu finden, die auch dort erkennbar nicht den Bebauungszusammenhang unterbrechen. Die stellenweise lückenhaft erscheinende Bebauung ist vielmehr gerade ein typisches Merkmal für die dörfliche Siedlungsstruktur in Bassen. Aus Sicht der Gemeinde Oyten spricht daher Vieles dafür, die unbebauten Freiflächen an der Ecke Große Straße / Heckenweg tatsächlich als "Baulücke" und damit als Teil eines "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" einzustufen.

Auch an der Südseite des Heckenweges ist eine Bebauung vorhanden, die lediglich durch die Flächen des Friedhofs unterbrochen wird. Eine solche, der Bebauung schon durch ihre Zweckbestimmung entzogene Freifläche unterbricht aber den Bebauungszusammenhang eines "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" in aller Regel nicht - dies gilt auch für den konkreten Fall des Heckenweges. So gilt es auch für den Heckenweg festzustellen, daß beide Straßenseiten insgesamt Bestandteil des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" sind.

Insgesamt kommt also die Gemeinde Oyten - wie seinerzeit auch der Landkreis Verden - aufgrund einer objektiven Prüfung der örtlichen Verhältnisse auf der Basis der §§ 19 und 34 BauGB zu dem Ergebnis, daß erhebliche Teile des Planungsgebietes die Qualität eines Teils eines "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" aufweisen, und daß daher die frühere Beurteilung durch den Landkreis zutreffend war. Für diese Flächen liegen bereits seit längerem die Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen auf der Basis des § 34 BauGB vor. Lediglich die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind nicht als Teil des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" einzustufen und daher einer Bebauung bislang entzogen.

Um jedoch auch dort den bauwilligen Grundstückseigentümern die Umsetzung ihrer Vorhaben zu ermöglichen, um eine Ungleichbehandlung nebeneinanderliegender Grundstücke zu vermeiden und um den notwendigen Einfluß auf die Struktur der neu entstehenden Bebauung nehmen zu können, stellt die Gemeinde Oyten den Bebauungsplan Nr. 72 - Heckenweg auf.

5.2 Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes

Nach eingehender Prüfung verschiedener Varianten für die Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes hat sich die Gemeinde Oyten dafür entschieden, auf die Planung einer gesonderten Erschließungsstraße innerhalb des Gebietes zu verzichten. Damit wird auch den Wünschen der betroffenen Anlieger und Grundstückseigentümer entsprochen, die sich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung überwiegend gegen eine solche Erschließungsstraße ausgesprochen haben.

Dieser Verzicht bedeutet, daß jeder Grundstückseigentümer selbst die erforderlichen Vorkehrungen für eine ordnungsgemäße Erschließung der entstehenden Baugrundstücke zu treffen hat. Die Einhaltung der entsprechenden verkehrs-, erschließungs- und brandschutz-technischen Vorschriften wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Möglichkeiten für die Grundstücksererschließung bieten alle das Planungsgebiet berührenden Straßen.

Insgesamt soll die Bebauung des Planungsgebietes nur zu einer relativ geringen baulichen Verdichtung führen, dies drückt sich auch in der überwiegend sehr niedrig angesetzten Grundflächenzahl von 0,2 aus. Zugleich soll durch die Neuanlage einer Obstwiese möglichst viel vom ursprünglichen, dörflichen Charakter gewahrt bzw. wiederhergestellt werden. Mit dieser Obstwiese sollen auch die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes so weit wie möglich ausgeglichen werden.

Die Verpflichtung zur Anlage dieser Obstwiese wird den einzelnen Grundstücken im Planungsgebiet flächenmäßig so zugeordnet, daß die aufgrund der vorliegenden Planung erstmalig eingeräumten Möglichkeiten einer baulichen Nutzung annähernd im Verhältnis stehen zur Größe der Fläche, die mit Obstbäumen zu bepflanzen ist. Nähere Angaben zu den Flächengrößen enthält der Abschnitt 5.5 "Natur und Landschaft" der vorliegenden Begründung.

5.3 Art der baulichen Nutzung, Immissionsschutz

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg ist die Ausweisung der innerörtlichen Freiflächen zwischen Feldstraße und Großer Straße als Flächen für die Wohnbebauung. Damit wird auf die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Strukturwandels reagiert, nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Flächen werden einer neuen Nutzung zugeführt.

Die gegebene Immissionsbelastung des Planungsgebietes macht es jedoch erforderlich, für Teilflächen auch - verglichen mit dem Wohnen - weniger schutzbedürftige Nutzungen vorzusehen. Dies gilt vor allem für die unmittelbar an die Große Straße (L 168) angrenzenden Flächen, die einer sehr hohen Schallbelastung ausgesetzt sind.

Es wird daher im Bebauungsplan Nr. 72 entlang der Großen Straße ein Mischgebiet (MI₁) festgesetzt. Dieses Mischgebiet wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten gegliedert, um stöempfindliche und weniger stöempfindliche Nutzungen sinnvoll zuordnen zu können. Unmittelbar an der Landesstraße werden Wohnungen im Erdgeschoß völlig ausgeschlossen. Hier sollen gewerblich genutzte Räume, zum Beispiel Läden oder Werkstätten angeordnet werden. Für den Bereich der Obergeschosse wird hier - unmittelbar an der L 168 - festgesetzt, daß Schlafräume nicht zur Straße hin orientiert werden dürfen.

Zusätzlich wird wegen des hohen Geräuschpegels in diesem Bereich festgesetzt, daß die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Mischgebiet passiven Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 bieten müssen. Durch Festsetzung einer Baulinie entlang der

Großen Straße soll außerdem erreicht werden, daß die neu zu errichtenden Gebäude auch tatsächlich unmittelbar an der Straße gebaut werden, und somit ihre abschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Flächen erfüllen können.

Im rückwärtigen Teil des Mischgebietes (MI₂) hingegen sollen alle für ein Mischgebiet typischen Nutzungen zugelassen werden, also insbesondere das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe nebeneinander. In dieses Mischgebiet wird auch die Hofstelle an der Ecke Heckenweg / Feldstraße einbezogen. Damit werden Möglichkeiten für eine gewerbliche Nachfolgenutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz geboten, die sich in den Charakter der Umgebung einfügt. Grundsätzlich wäre aber auch eine vollständige Umnutzung zu Wohnzwecken möglich.

Für alle Teile des Mischgebietes ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art, weil diese Nutzungen mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht im Einklang stünden und zusätzliche Immissionsprobleme aufwerfen könnten.

Die verbleibenden Teile des Plangeltungsbereiches werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Hier ist wegen der angestrebten Abschirmung durch die Bebauung an der Großen Straße zu erwarten, daß ein relativ ungestörtes Wohnen möglich sein wird. Im beigehefteten Berechnungsbogen wurde die abschirmende Wirkung der straßenbegleitenden Bebauung versuchsweise berechnet. Nicht berücksichtigt sind dabei allerdings Geräusche, die zwischen den Häusern an der Großen Straße durchdringen und trotz der vorgesehenen Abschirmung auf das Wohngebiet einwirken werden. Auch der fehlende seitliche Überstand wird zur Folge haben, daß die tatsächliche Schutzwirkung der abschirmenden Bebauung geringer ausfallen dürfte, als es die generalisierende Berechnung zeigt.

Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, daß zumindest die städtebaulichen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im geplanten Allgemeinen Wohngebiet und im rückwärtigen Teil des Mischgebietes eingehalten werden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Geräusche, die von der Autobahn A 1 her das Planungsgebiet erreichen. Die Qualität eines ungestörten Wohngebietes hingegen läßt sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes - wie in vielen Teilen des Dorfes Bassen - nicht gewährleisten.

Aus Sicht der Gemeinde Oyten kommt der städtebaulich sinnvollen Nutzung der innerörtlichen Freifläche zwischen Großer Straße und Feldstraße eine hohe Bedeutung zu. Hier auf eine Bebauung zu verzichten würde bedeuten, eine nach der Verkehrsauffassung zur Bebauung anstehende Fläche brachliegen zu lassen und das Dorf statt dessen an seinen Rändern zu erweitern, um dem gegebenen Bauflächenbedarf zu entsprechen. Ein solches Vorgehen entspräche nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde Oyten, wie sie bereits im Dorferneuerungsplan Bassen dokumentiert wurden. Man hat sich daher entschieden, die gegebene Vorbelastung durch Verkehrslärm hinzunehmen und mit den verfügbaren planerischen Mitteln zu gut wie möglich darauf zu reagieren. Gleichwohl ist sich die Gemeinde darüber bewußt, daß den künftigen Bewohnern des Planungsgebietes eine überdurchschnittliche Lärmbelastung auferlegt wird.

5.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg soll - wie bereits erwähnt - durch differenzierte Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zoniert werden. In diesem Zusammenhang ist es außerdem erforderlich, auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen unterschiedliche Festsetzungen zu treffen.

Für die unmittelbar an der Großen Straße vorgesehene Bebauung wird im Mischgebiet (MI₁) eine Baulinie festgesetzt, die dafür sorgen wird, daß die neuen Gebäude direkt vorne an der Landesstraße errichtet werden. Hier wird außerdem eine geschlossene Bauweise vorgegeben, um Lücken in der Neubebauung zu vermeiden, durch die der Straßenverkehrslärm in die rückwärtigen Flächen eindringen kann. In Anlehnung an die benachbarte, ältere Bebauung wird für das (MI₁) eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zugelassen.

Die Grundflächenzahl schöpft mit 0,6 den von der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebotenen Spielraum aus. Dabei ist aber zu berücksichtigen, daß dieses Nutzungsmaß nur für Teilflächen der künftigen Baugrundstücke gilt, für die übrigen Grundstücksteile wird eine erheblich niedrigere Grundflächenzahl festgesetzt. Im Schnitt wird sich für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl um 0,4 ergeben. Mit der Unterteilung wird jedoch berücksichtigt, daß die Baukörper vorrangig entlang der Großen Straße angeordnet werden sollen. Die Geschosflächenzahl von 1,2 ergibt sich als logische Folge der zuvor erläuterten Festsetzungen.

In den übrigen Teilen des Plangeltungsbereiches wird mit 0,2 bzw. 0,25 eine sehr geringe Grundflächenzahl festgesetzt, um hier eine möglichst aufgelockerte Bebauung zu erreichen. In diesen Teilen des Plangebietes soll außerdem die offene Bauweise gelten, es sollen ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein und die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei beschränkt. Als Wohngebäude im Sinne dieser letztgenannten Festsetzung gilt das Einzelhaus bzw. das Doppelhaus in seiner Gesamtheit. Auch in Doppelhäusern soll also pro Hälfte höchstens eine Wohnung zulässig sein. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in diesem Bereich durchweg mit I festgesetzt.

Entlang der festgesetzten Flächen für die Anlage von Obstwiesen und für sonstige Bepflanzungen werden die Baugrenzen in einem Abstand von fünf Metern geführt. So wird den Neuanpflanzungen ausreichender Entwicklungsraum gegeben, auch wenn sie am Rand der für sie festgesetzten Flächen gepflanzt werden.

5.5 Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 72 - Heckenweg wird voraussichtlich Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Verschiedene Schutzgüter des Naturschutzrechts werden voraussichtlich beeinträchtigt werden. Eine schutzgutbezogene Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes des Plangeltungsbereiches ist im 4. Kapitel dieser Begründung enthalten.

Soweit Grundstücke Teil des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" sind, werden sie in die Bilanzierung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen nicht eingestellt, da hier durch den Bebauungsplan Nr. 72 - Heckenweg keine Veränderung in den Nutzungsmöglichkeiten begründet wird.

Im überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg sind in dieser Hinsicht nämlich keine Eingriffe zu erwarten, die nicht vorher schon auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig waren. Zur ordnungsgemäßen Durchgrünung und Gliederung des Gebietes, werden gleichwohl in diesen schon bisher als bebaubar geltenden Bereichen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Vor allem auch als Abgrenzung zwischen gewerblich genutzten Flächen und Wohngrundstücken sollen diese Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen - nicht zuletzt für das Ortsbild - entfalten. Durch eine textliche Festsetzung werden Einzelheiten zur Ausführung der Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorgegeben.

Zum Ausgleich der erst aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird darüber hinaus im Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die als Obstwiese angelegt werden soll. Positive Wirkungen auf die von der Planung betroffenen Schutzgüter "Arten und Biotope", "Boden" sowie "Vielfalt, Eigenart und Schönheit" können auf diese Weise erreicht werden. Außerdem wird aufgrund dieser Festsetzung eine für das Dorf Bassen typische Biotopstruktur, die im Gebiet früher auch vorhanden war, wiederhergestellt. Dies steht im übrigen auch im Einklang mit den Zielen der Dorferneuerung in Bassen.

Insgesamt werden rund 8.400 Quadratmeter, die bislang landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt sind und nicht als Teil des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" gelten können, durch den Bebauungsplan Nr. 72 - Heckenweg erstmalig als Bauland festgesetzt. Diese Flächen sind in ihrer bisherigen Ausprägung als mesophiles Grünland, als Gemüsegarten oder als Ruderalfläche von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie für den Boden.

Für diese Flächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf darüber hinaus durch die Flächen von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden. Insgesamt ist daher auf diesen Flächen mit der Überbauung bzw. Versiegelung von rund 2.500 Quadratmetern zu rechnen, wodurch die betroffenen Flächen lediglich noch von geringer Bedeutung für die obengenannten Schutzgüter sein werden.

Im Gegenzug soll auf einer ebenfalls rund 2.500 Quadratmeter großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Obstwiese aus hochstämmigen Kernobstsorten angelegt werden. Damit wird diese Fläche zukünftig von hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, für Vielfalt, Eigenart und Schönheit und für den Boden sein. Die Eingriffe durch die zu erwartende Bebauung und Versiegelung können auf diese Weise ausgeglichen werden. Die verbleibenden rund 5.900 Quadratmeter sind als Hausgärten anzulegen und verändern sich in ihrer Bedeutung für die oben bezeichneten Schutzgüter nicht wesentlich.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut "Wasser" drohen aufgrund der zu erwartenden Versiegelung und der damit verbundenen Einschränkung der Grundwasserneubildung. Die Erfahrungen aus unmittelbar angrenzenden Flächen lassen jedoch den Schluß zu, daß eine Versickerung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers auf den einzelnen Hausgrundstücken ohne weiteres möglich ist. Die insgesamt niedrige Grundflächenzahl trägt im übrigen dazu bei, die Menge des zu entsorgenden Niederschlagswassers gering zu halten. Bei Bedarf stehen schließlich noch die als Obstwiesen festgesetzten Flächen zur Verfügung, die durchaus auch als Bereiche für eine oberflächennahe Versickerung genutzt werden können. Insgesamt kann daher festgestellt werden, daß eine Beeinträchtigung des Schutzgutes "Wasser" letztlich vermieden werden kann.

Negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer, auf das Orts- oder Landschaftsbild sowie auf das örtliche Klima werden durch den Bebauungsplan Nr. 72 - Heckenweg voraussichtlich nicht ausgelöst.

5.6 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, Spielplatz

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes wurde bereits im 4. Kapitel dargelegt. Die Baugrundstücke im Gebiet sollen ausschließlich von den umliegenden Straßen (Große Straße, Heckenweg, Feldstraße) her erschlossen werden. Zusätzliche Erschließungsstraßen werden nicht festgesetzt. Damit bleibt es dem einzelnen Grundstückseigentümer überlassen, für eine ordnungsgemäße Erschließung der geplanten Bauvorhaben zu sorgen. Für die Bewohner der hinterliegenden Grundstücke wird es zukünftig erforderlich werden, ihre Abfälle zur Abholung an die nächsterreichbare Straße (Große Straße, Heckenweg oder Feldstraße) zu bringen, weil Müllfahrzeuge nicht in das neu entstehende Baugebiet werden hineinfahren können.

Am Heckenweg werden durch die Ausweisung einer zwei Meter breiten, zusätzlichen Straßenverkehrsfläche die Voraussetzungen für eine eventuelle spätere Verbreiterung der Straße geschaffen. Damit kann der Heckenweg bei Bedarf so ausgebaut werden, daß er Verbindungsfunktionen zwischen der Großen Straße und den an der Feldstraße liegenden Baugebieten erfüllen kann.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen vorhanden, der Anschluß der neu hinzukommenden Bebauung ist problemlos möglich. Das im Gebiet anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken versickert oder verwendet werden, ein Anschluß an die Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Aufgrund der Erfahrungen mit den im Gebiet gelegenen, bereits bebauten Grundstücken kann davon ausgegangen werden, daß die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse einer Versickerung nicht entgegenstehen.

Der vorhandene Kinderspielplatz jenseits der Feldstraße soll zur Spielplatzversorgung des Planungsgebietes mitgenutzt werden. Der nach den Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes errechnete Spielplatzbedarf (2% der zulässigen Geschoßfläche) des Pla-

nungsgebietes beläuft sich auf rund 175 Quadratmeter. Innerhalb des Plangeltungsbereiches bieten sich insbesondere auch die festgesetzten Obstwiesen als Bereiche an, in denen Kinder zwischen sechs und zwölf Jahren spielen können.

6. Flächenübersicht

Durch den Bebauungsplan Nr. 72 - Heckenweg werden - überschlägig ermittelt - folgende Flächen festgesetzt:

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 25.000 Quadratmeter
- davon WA mit GRZ 0,25	ca. 4.500 Quadratmeter
- davon WA mit GRZ 0,20	ca. 7.800 Quadratmeter
- davon MI mit GRZ 0,60	ca. 3.600 Quadratmeter
- davon MI mit GRZ 0,20	ca. 8.800 Quadratmeter
- davon Straßenverkehrsfläche	ca. 300 Quadratmeter

Innerhalb der Baugebiete werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, auf denen Obstwiesen angelegt werden sollen. Diese Flächen sind insgesamt ca. 2.500 Quadratmeter groß und in den oben angegebenen Bauflächen enthalten. Sie bleiben Bestandteil der einzelnen Baugrundstücke und sind als Berechnungsgrundlage für die zulässige Grund- und Geschoßfläche einzubeziehen. Dies gilt entsprechend auch für die rund 460 Quadratmeter große Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträucher innerhalb des festgesetzten Mischgebietes.

7. Kosten

Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg werden der Gemeinde Oyten voraussichtlich nicht entstehen. Lediglich für die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer werden voraussichtlich Kosten für den Anschluß der Baugrundstücke an die Erschließungsanlagen (insbesondere Hausanschlüsse) und für die Anlage der festgesetzten Obstwiesen entstehen.

8. Hinweise

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl. S. 517)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

9. Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren

9.1 Trägerbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Landkreis Verden Bedenken vorgebracht gegenüber der von der Gemeinde Oyten vorgenommenen Abgrenzung zwischen dem Außenbereich und dem "im Zusammenhang bebauten Ortsteil". Außerdem wurden seitens des Landkreises die gemeindlichen Entwicklungsprognosen für den Fall eines Verzichts auf die Planung nicht geteilt.

Nach weiteren Abstimmungsgesprächen mit dem Landkreis wurde daraufhin die vorgenommene Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" überarbeitet, die vorliegende Begründung wurde dementsprechend geändert. Eine aufgrund der Bedenken des Landkreises überarbeitete Bilanzierung der Eingriffe und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen hat zu Verschiebungen der Festsetzungen auf den Flurstücken 78/5, 78/11, 78/12 und 78/44 geführt. Hier wurde der für die Anlage von Obstwiesen vorgesehene Flächenanteil vergrößert. Die Ausführungen in der Begründung wurden überarbeitet.

Auf dem Flurstück 307/78 wurden die ursprünglich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehenen Flächen verkleinert und nunmehr als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Diese Anpflanzungen dienen insbesondere der Durchgrünung und optischen Gliederung des Baugebietes aus städtebaulicher Sicht. Gleichwohl verbessern sie auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Orts- und Landschaftsbild. Eine textliche Festsetzung über die Bepflanzung dieser Flächen sowie entsprechende Ausführungen in der vorliegenden Begründung wurden ergänzt.

9.2 Öffentliche Auslegung

Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom Landkreis Verden vorgebrachten Anregungen wurde die in der Begründung zuvor bereits enthaltene Pflanzenliste noch in die Planzeichnung aufgenommen. Auch ein vom Landkreis vorgeschlagener Hinweis zum Denkmalschutz wurde noch in die Planzeichnung aufgenommen. Das Kapitel 3.1 der vorliegenden Begründung wurde - unter Berücksichtigung des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) - noch überarbeitet.

10. Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg öffentlich in der Zeit vom 07.12.1998 bis zum 06.01.1999 ausgelegen.

Oyten, den 16 JUNI 1999

im Vertretung

.....
Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Oyten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 72 - Heckenweg in der Sitzung am 10.05.1999 beschlossen.

Oyten, den 16 JUNI 1999


.....
Bürgermeister


im Vertretung

.....
Gemeindedirektor

Pflanzenliste

Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Feldulme, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Liguster, Holunder, Schneeball, Schlehe, Hasel, Hartriegel, Weißdorn.

Sträucher sind als Baumschulware, mindestens zweimal verpflanzt und mindestens 60 bis 100 Zentimeter hoch anzupflanzen.

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort :	Bassen, Heckenweg	DTV [Kfz/24h]:	59184	D v T/N [dB(A)]:	3,2	2,6
Straße :	BAB A 1	M T [Kfz/h]:	3551	D StrO [dB(A)]:	0,0	
Straßengattung:	Autobahn	M N [Kfz/h]:	829	D Stg [dB(A)]:	0,0	
V zul [Km/h] :	200	P T [%]:	25,0			
Straßenoberfläche:	nicht geriffelter Gußasphalt	P N [%]:	45,0			
Steigung [%]:	2			L m,E,T/N [dB(A)]	80,8	75,8

Immissionsort	Beurteilungspegel ohne Abschirmung							Beurteilungspegel ohne Abschirmung					Beurteilungspegel mit Abschirmung			
	s m	Ds dB(A)	H m	h m m	D BM dB(A)	K dB(A)	D refl dB(A)	L r,T dB(A)	L r,N dB(A)	h m	a m	Dz dB(A)	b m	dü m	L r,T dB(A)	L r,N dB(A)
Punkt 1	700	-17,8	58,0	2,0	-4,8			58,2	53,2							
Punkt 2	750	-18,4	5,8	2,9	-4,7			57,6	52,6							
Punkt 3	100	-5,1	5,8	2,9	-4,0			71,7	66,7							

Verwendete Abkürzungen

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	D Sig	Korrektur für unterschiedliche Steigungen
M T/N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	D z	Abschirmmaß eines Lärmschirmes
P T/N	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	d ü	Überstandslänge der Abschirmeinrichtung
V zul	zulässige Höchstgeschwindigkeit	s	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort
L m,E,T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht)	H	Höhendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
L r,T/N	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	h m	mittlerer Abstand zw Grund und Verbindungslinie zw Emissions- u. Immissionsort
D BM	Pegeleränderung durch Boden- und Meteorologiedämpfung	K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtzeichenanlagen
D s	Pegeleränderungen durch unterschiedliche Abstände	h	Höhe der Abschirmeinrichtung über Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten	a	horizontaler Abstand zw. Fahrbahnachse u. der 1. Schirmkante (Beugungskante)
D StrO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen	b	horizontaler Abstand zwischen letzter Beugungskante und Immissionsort
D refl	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion		

Orient -Werte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

Reine Wohngebiete,	50 / 40	dB(A)
Wochenendhaus- u.		
Ferienhausgebiete		
Allgemeine Wohngebiete	55 / 45	dB(A)
Kleinsiedlungen u.		
Campingplatzgebiete		
Friedhöfe, Kleingarten- u.	55 / 55	dB(A)
Parkanlagen		
Besondere Wohngebiete	60 / 45	dB(A)
Dorf- u. Mischgebiete	60 / 50	dB(A)
Kern- u. Gewerbegebiete	65 / 55	dB(A)

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort :	Oyten-Bassen, B-Plan Nr. 72	DTV [Kfz/24h]:	8451	D v T/N [dB(A)]:	-3,4	-4,2
Straße :	Große Straße	M T [Kfz/h]:	507	D StrO [dB(A)]:	0,0	
Straßengattung:	Landesstraße	M N [Kfz/h]:	68	D Stg [dB(A)]:	0,0	
V zul. [Km/h] :	50	P T [%]:	20,0			
Straßenoberfläche:	nicht geriffelter Gußasphalt	P N [%]:	10,0			
Steigung [%]:	0			L m,E,T/N [dB(A)]:	65,2	54,0

Immissionspunkt (IP)								Beurteilungspegel ohne Abschirmung				Beurteilungspegel mit Abschirmung			
	s m	H m	h m m	Ds dB(A)	D BM dB(A)	K dB(A)	D refl dB(A)	L r,T dB(A)	L r,N dB(A)	h m	a m	b m	Dz dB(A)	L r,T dB(A)	L r,N dB(A)
vorh. Bauflucht, 1. OG	12	5,8	2,9	4,9	-0,0			70,0	58,9						
DIN f. MI, tags	55	5,8	2,9	-2,1	-3,1			60,0	48,8						
DIN f. MI, nachts	46	5,8	2,9	-1,3	-2,6			61,2	50,1						
BlmSch f. MI, tags	32	5,8	2,9	0,4	-1,6			63,9	52,8						
BlmSch f. MI, nachts	27	5,8	2,9	1,2	-1,2			65,2	54,1						
Abschirmung	30	5,8	2,9	0,7	-1,5			64,4	53,3	5,0	12,0	18,0	10,3	55,6	44,5
Abschirmung	150	5,8	2,9	-7,3	-4,3			53,6	42,4	6,0	12,0	138,0	13,1	44,8	33,7

Verwendete Abkürzungen :

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	D Stg	Korrektur für unterschiedliche Steigungen
M T/N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	Dz	Abschirmmaß eines Lärmschirmes
P T/N	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	s	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort
V zul	zulässige Höchstgeschwindigkeit	H	Höhendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
L m,E,T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht)	h m	mittlerer Abstand zw Grund und Verbindungslinie zw Emissions- u Immissionsort
L r,T/N	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtzeichenanlagen
D BM	Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung	h	Höhe der Abschirmeinrichtung über Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
D s	Pegeländerungen durch unterschiedliche Abstände	a	horizontaler Abstand zw Fahrbahnachse u der 1 Schirmkante (Beugungskante)
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten	b	horizontaler Abstand zwischen letzter Beugungskante und Immissionsort
D StrO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen		
D refl	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion		

Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

Reine Wohngebiete,	50 / 40	dB(A)
Wochenendhaus- u Ferienhausgebiete		
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungen u Campingplatzgebiete	55 / 45	dB(A)
Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen	55 / 55	dB(A)
Besondere Wohngebiete	60 / 45	dB(A)
Dorf- u. Mischgebiete	60 / 50	dB(A)
Kern- u. Gewerbegebiete	65 / 55	dB(A)

Berechnungsgrundlagen: Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)

