

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 83

„Westlich der Straße Am Berg“

Begründung

27. September 2004



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

**Gliederung:**

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Anlass und Planungsziel	2
3	Rahmenbedingungen	2
3 1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	2
3 2	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
4	Ergebnisse der Bestandsaufnahme	3
4 1	Siedlungs-, Nutzungs- und Baustruktur	3
4 2	Natur und Landschaft	4
5	Grundlagen für die Abwägung	8
5 1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
5 1 1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	8
5 1 2	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	8
5 1 3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der parallel durchgeführten Trägerbeteiligung	9
5 2	Immissionsschutzrechtliche Belange	10
5 3	Erschließung	10
5 4	Belange des Spielplatzgesetzes	11
5 5	Natur und Landschaft	11
5 6	Umweltbericht	18
5 7	Altlasten/Kampfmittel	19
6	Inhalte des Bebauungsplanes	19
7	Ver- und Entsorgung	20
8	Städtebauliche Übersichtsdaten	21
9	Daten zum Verfahrensablauf	21

1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan Nr 83 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990) und die Niedersächsische Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung

2 Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, am sudwestlichen Siedlungsrand auf einer 0,5 ha großen Fläche die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Grenze zur Stadt Achim und sudwestlich der Straße „Am Berg“. Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Planungsrechtlich handelt es sich aktuell um einen Außenbereich nach § 35 BauGB. Daher ist nach derzeitigem Planungsrecht eine Bebauung nicht unmittelbar möglich. Daraus ergibt sich Erfordernis, den Bebauungsplan Nr 83 aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden.

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Berg“ bereits erschlossen. Die Straße „Am Berg“ ist bislang auf der nordöstlichen Seite mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern bebaut. Auch nordwestlich des Plangebietes sind Einfamilienhäuser vorhanden. Insofern wird mit der Bebauung auf der sudwestlichen Straßenseite eine Lucke im städtebaulichen Kontext geschlossen und der bestehende Siedlungszusammenhang arrondiert. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand geht mit der Realisierung der Planung nicht einher. Insofern bietet sich die Entwicklung des Baugebietes auch aus ökonomischen Gründen an. Die Ausweisung der Bauplätze ist auch vor dem Hintergrund der in der Nähe des Plangebietes vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kinderspielflächen und Freizeiteinrichtungen etc. sinnvoll.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aus dieser Darstellung ist das Allgemeine Wohngebiet nicht entwickelbar. Daraus ergibt sich das Erfordernis, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und im Rahmen der 19. Flächennutzungsplanänderung anstelle der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft eine Wohnbaufläche darzustellen.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr 83 wird im Nordosten durch die Straße „Am Berg“ begrenzt. Weiter nordöstlich und nördlich schließen Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser an. In Richtung Westen und Süden grenzt freie Landschaft an.

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes ist dem Übersichtsplan, der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Planbereich weist eine Größe von ca. 0,498 ha auf.



3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aus dieser Darstellung ist das Allgemeine Wohngebiet nicht entwickelbar. Daraus ergibt sich das Erfordernis, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und im Rahmen der 19. Flächennutzungsplanänderung anstelle der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft eine Wohnbaufläche darzustellen.

Östlich und nördlich angrenzend werden ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt. Westlich und südlich werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungspläne

Unmittelbar nordöstlich an den Geltungsbereich schließt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 II „Am Berg“ an. Der Bebauungsplan Nr. 1 II umfasst die Straße „Am Berg“ sowie den gesamten nordöstlich dieser Straße gelegenen Siedlungsbereich. Er setzt Reine und Allgemeine Wohngebiete sowie Grünzüge fest. Zulässig sind im Bebauungsplan Nr. 1 II Einzel- und Doppelhäuser sowie teilweise auch Reihenhäuser.

4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

4.1 Siedlungs-, Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftliches Grünland und Acker dar. Im nördlichen Bereich befinden sich drei Wegeparzellen. Die zwei nördlichen Wege sind jedoch in der Realität nicht vorhanden. Das Gelände im Plangebiet fällt stark in Richtung Südwesten ab. Die Höhendifferenz zwischen der Straße „Am Berg“ und dem westlichen Plangebietsgelände beträgt teilweise mehr als 4 Meter. Aufgrund der Höhendifferenz bestehen vom Plangebiet aus gute Sichtbeziehungen in die freie Landschaft.

Nordöstlich an den Geltungsbereich grenzen Reihenhäuser an. Nördlich und südöstlich befinden sich freistehende Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Flächen westlich und südlich des Geltungsbereiches werden als landwirtschaftliches Grünland, teilweise auch als Pferdeweiden und Acker genutzt. Weiter westlich und südlich befinden sich Gehölzstrukturen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Straße „Am Berg“. Die Straße „Am Berg“ ist als Sammelstraße einzustufen und erfüllt eine wichtige Erschließungsfunktion für die östlich dieser Straße liegenden Wohngebiete.

In ca. 1,5 Kilometern südwestlicher Richtung befindet sich die Bundesautobahn A 27, in ca. 500m Entfernung liegt die Bundesautobahn A 1.



4.2 Natur und Landschaft

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen und der landschaftlichen Charakteristika erfolgte eine Geländebegehung. Weiterhin wurden verschiedene Quellen zu den relevanten Schutzgütern ausgewertet. In diesem Zusammenhang sind insbesondere der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden¹ und der Entwicklungsplan Natur und Landschaft der Gemeinde Oyten² zu nennen.

Naturräumliche Grundlagen und Bestand

Naturraum

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet an der Grenze der Untereinheit Achim-Badener Geestinsel zur Fischerhuder Niederung mit einem deutlich sichtbaren Geländegefälle bzw. eine deutlich sichtbare Geländekante mit einem Höhenunterschied von 3-4 m.

Boden

Ausgangsgestein der Bodenbildung im Plangebiet sind verarmte sandigen Böden über Geschiebelehm über glazifluviale Ablagerungen, auf denen sich Gley-Podsole entwickeln³. Der Gley-Podsol vermittelt zwischen dem westlich anschließenden Niedermoor in der Niederung und der östlich anschließenden Pseudogley-Braunerde auf der Geestinsel.

Heute bestimmt in weiten Bereichen die derzeitige, bzw. ehemalige Grünlandnutzung die Bodengenese. Der Bereich ist stark überformt. Es wurden Rampen für landwirtschaftliche Fahrzeuge angelegt. Die Geländesituation legt den Schluss nahe, dass es z.T. zum oberflächennahen Bodenabbau gekommen ist, um z.B. das Material für die Rampenaufschüttung zu gewinnen. Auf den Ruderalflächen und im Böschungsbereich ist eine naturnähere Bodengenese zu erwarten.

Die Böden im Geestbereich werden als beeinträchtigt, die der angrenzenden Niederung als wenig beeinträchtigt eingestuft. Es liegen keine besonderen Wertigkeiten vor.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 100-200 mm/a und die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist hoch⁴.

Die Funktionsfähigkeit des Grundwassers wird als mäßig beeinträchtigt eingestuft. Es liegen keine besonderen Wertigkeiten vor.

¹ Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan 1995

² Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, Stand 02/2002

³ Bodenübersichtskarte 1:50 000

⁴ Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Geowissenschaftliche Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200 000, 1979; vgl. Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan 1995

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auf Grund der starken Reliefenergie und des durchlässigen Bodenmaterials befinden sich keine Entwässerungsmulden oder -gräben im Plangebiet.

Klima / Luft

Das Großklima ist überwiegend ozeanisch geprägt mit vorherrschenden südwestlichen bis nordwestlichen Winden und einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von etwa 650 mm. Im örtlichen Klima ist die von der Grünlandnutzung geprägte Vegetationsbedeckung und das von Nordosten nach Südwesten abfallende Geländere Relief im Übergangsbereich zwischen bebautem Bereich und freier Landschaft bestimmend.

Die Niederung ist ein wichtiger Frischluftentstehungsbereich.

Arten und Lebensgemeinschaften – Biotoptypen

Als Biotoptypen werden Lebensräume mit ähnlicher Artenzusammensetzung und ähnlicher struktureller Ausprägung zusammengefasst. Sie sind in hohem Grade abhängig von den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasserhaushalt und Klima sowie von Art und Ausmaß der Nutzung.

Die im Plangebiet und in der naheren Umgebung ausgeprägten Biotoptypen sind in einer Karte im Anhang dargestellt und werden nachfolgend in ihrer Ausprägung und Biotopwertigkeit beschrieben. Die angeführten Biotopkurzel sind dem zitierten Kartierschlüssel entnommen.

Die Bewertung der Biotoptypen beruht auf den Hinweisen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie⁵. Folgende Wertstufen (WS) sind definiert:

WS V	Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung
WS IV	Biotoptyp mit hoher Bedeutung
WS III	Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung
WS II	Biotoptyp mit geringer Bedeutung
WS I	Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung

Das Plangebiet befindet sich an einer ausgeprägten Geländekante (s. o. „Naturraum“). Auf Grund dieser Grenzsituation und der hohen Reliefenergie nehmen gehölzbestandene Böschungen einen großen Teil ein. Der Hangfuß wird entweder als Grünland und Acker genutzt oder aber ist ruderalisiert. Auf Grund des Gehölzreichtums des Plangebietes wurde ein Baumeinmaß vorgenommen (Lage der Gehölze s. Bestandsplan).

Stellvertretend für die vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften werden nachstehend die Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung zu Biotoptypen⁶ zusammengefasst und

⁵ NLÖ Hinweise zur Ausarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 3/ 2001

⁶ vgl. Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Hannover 1996



beschrieben. Auf vertiefende faunistische und floristische Erhebungen wird auf Grund der einfachen örtlichen Gegebenheiten verzichtet.

Gebüsch- und Kleingehölze

Strauchhecke (HFS)	Gehölzreihen aus Sträuchern und strauchförmigen Bäumen entlang eines Gartens	III
Strauch-Baumhecke (HFM)	Gehölzreihen aus Sträuchern und hoherwuchsigem Bäumen entlang der nördlichen Zuwegung	III
Baumhecke (HFB)	In Verlängerung der nördlichen Strauchhecke verläuft eine Baumhecke aus Eichen, Erlen und Birken. Ein verwilderter Garten wird nach Westen von einer Baumhecke aus Birken und Fichten eingefasst.	III
Einzelbaum (HB)	Im Plangebiet befinden sich vor allem im Böschungsbereich eine Vielzahl von Einzelbäumen, die eingemessen worden sind. Die Nummerierung folgt den Angaben der Vermessung und sind im Bestandsplan entsprechend vermerkt.	-

Gehölzfreie Biotope der Sümpfe, Niedermoore und Ufer

Seggenried nährstoffreicher Standorte (NSG (§))	Schlankseggenried auf Niedermoor in der Niederung (außerhalb des Plangebietes). Eine Gefährdung des Biotops durch die Planungen kann nicht abgeleitet werden.	IV
---	---	----

Grünland

Intensivgrünland trockener Standorte (GIT)	Relativ artenarmes, durch intensive Nutzung als Weide oder Mähweide geprägtes und im Aspekt von Süßgräsern dominiertes Grünland. Hierbei handelt es sich um Grünlandbereiche, die sich direkt am Hang bzw. Hangfuß auf mineralischem Untergrund befinden.	II
Intensivgrünland auf Niedermoorstandorten (GIN)	Relativ artenarmes, durch intensive Nutzung als Weide oder Mähweide geprägtes und im Aspekt von Süßgräsern dominiertes Grünland. In der Niederung befinden sich intensiv genutzte Grünlandflächen, die in den Wintermonaten z. T. überflutet werden. Entsprechend der Situation haben sich z. T. artenarme Flutrasenbestände gebildet.	II

Acker- und Gartenbaubiotope

Acker	Am südlichen Rand befindet sich eine ackerbaulich genutzte Fläche	II
-------	---	----

Ruderalfluren

Ruderalflur (UR)	Die Böschungsbereiche werden als Ruderalfluren erfasst, der Baumbestand (s. o.) wird separat behandelt.	III
Ruderalflur trockenwarmer Standorte (URT)	Auf Grund der Exposition und der Hangsituation haben sich auf einer Fläche eine trockenwarme Ruderalflur mit typischen Arten ausgebildet (z. B. <i>Galium verum</i> , <i>Rumex acetosella</i> etc.). Auf der Fläche haben sich auch schon z. T. 60 cm hohe Eichen angesiedelt.	III
Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)	Die Ruderalfläche feuchter Standorte befindet sich in der Niederung und ist mit folgende typischen Arten bestanden: <i>Deschampsia cespitosa</i> , <i>Glechoma hederacea</i> , <i>Holcus lanatus</i> , <i>Juncus effusus</i> , <i>Ranunculus repens</i> , <i>Rumex spec.</i> Zwischen dem UHF und dem UHM gibt es einen Übergangsbereich.	III



Halbruderales Gras- und Stau- denflur mittlerer Standorte (UHM)	Auf einer am Hangfuß gelegenen, leicht erhöhten Fläche befindet sich eine Ruderalflur, die typische Arten des Intensivgrunlands aufweist. Die Rampen für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge und deren Böschungen sind zum größten Teil ruderalisiert.	III
---	---	-----

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

Komplexbiotop Garten/ Halbruderales Fläche/Gehölz des Siedlungs- bereichs (PH/UH/HS)	Hierbei handelt es sich um einen stark verwilderten Schrebergarten, in dem sich Ziergehölze und vor allem Brombeeren stark ausgebreitet haben. Der Bereich ist zur Niederung von einer Baumreihe aus Kiefern und Birken eingefasst, zum angrenzenden Weg mit Fichten und Kiefern. Der Walnussbaum, der sich in dem Bereich befindet, wird auf Grund seiner Größe und Ausprägung gesondert unter den Einzelbäumen aufgelistet.	II
Neuzeitlicher Garten (PHZ)	Außerhalb des Plangebiets grenzt ein neuzeitlicher Garten an	I

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

Fläche mit was- sergebundener Decke (TFW) / Halbruderales Gras- und Stau- denflur (UH)	Die Rampen für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge wurden vor längerer Zeit mit einer Asphaltdecke versehen, die derzeit stark verwittert ist und somit den Charakter einer wassergebundenen Wegedecke aufweist. Sie sind stark verzahnt mit halbruderaler Gras- und Staudenflur.	II
---	--	----

Der angrenzende Niederungsbereich ist ein Bereich mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Teilbereich 25, Landschaftsrahmenplan). Es handelt sich um einen Bereich mit mesophilem Grünland, im Zentrum Feuchtgrünland und einzelne Erlenbruchwaldbestände.

Arten und Lebensgemeinschaften – Fauna

Es liegen keine Hinweise über besondere Wertigkeiten bezüglich der Fauna vor.

Hinweise zum Biotopverbund

Anhand der örtlichen Biotopausprägung des Plangebietes und vor dem Hintergrund der umgebenden Lebensräume einschließlich der vorhandenen Straßen dürfte dem Plangebiet allenfalls eine geringe Bedeutung im örtlichen Biotopverbund beizumessen sein.

Landschaftsbild

Prägend für das Landschaftsbild ist die bestehende Siedlungsrandsituation östlich der Straße „Am Berg“, der Siedlungsrand verläuft nordwestlich des Plangebietes westlich der Straße „Am Berg“. Das Plangebiet ist somit eine Fortführung der bestehenden Bebauung westlich der Straße. Eine besondere Wertigkeit stellt der markante, gut erlebbare Geländeübergang zwischen der Niederung und der Geestinsel mit hoher Reliefenergie dar. Der Bestand mit z. T. sehr gut ausgebildeten, geesttypischen Einzelbäumen (Eichen, Buchen) grünt den Siedlungsrand gut ein und unterstreicht den naturräumlichen Wechsel. Die anschließende Niederung wird von einem Bach durchzogen und hauptsächlich als Grünland genutzt, z. T. haben sich Seggenriede ausgebildet.



Die Niederung ist gemäß Landschaftsrahmenplan ein Bereich von besonderer Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes

Die naturraumtypische Eigenart, Vielfalt und Schönheit ist durch die aktuelle Nutzung und die Vorbelastungen entsprechend hoch zu bewerten. Die Niederung ist als Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 NNatG geschützt (LSG-Ver 39 „Baggersee Oyten“). Die Grenze zum LSG befindet sich in ca. 100 m Entfernung (Grenze ist der Königgraben). Allerdings sind die Sichtbeziehungen auf Grund des Wald- und Gehölzvorkommens in der Niederung als gering anzusehen. Nur ein schmaler Streifen des LSG ist von der Geestkante frei einsehbar (ca. 25m).

Es liegt in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild ein besonderer Schutzbedarf vor.

5 Grundlagen für die Abwägung

5.1 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.

5.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden insbesondere die Belange des Verkehrs, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die Dichte des Baugebietes angesprochen. Die Anregungen sind in die Abwägung eingestellt worden. Für das Verständnis der Planung relevante Aussagen sind in der Begründung ergänzt worden.

5.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind lediglich seitens des Landkreises Verden Anregungen zu Planinhalten vorgetragen worden. Darüber hinausgehende Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind, soweit noch nicht vorhanden, in den Unterlagen ergänzt worden.

Die Anregungen des Landkreises Verden haben auf die grundsätzliche Standortwahl des Baugebietes abgehoben. Diese wird jedoch durch die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Die inhaltliche Abwägung der Anregungen des Landkreises Verden ist daher auch vorrangig im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens erfolgt, so daß auf eine detaillierte Wiedergabe der Anregungen an dieser Stelle verzichtet und auf die entsprechenden Ausführungen im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen wird.



5.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der parallel durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der parallel zur Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind seitens des Landkreises Verden erneut Anregungen zu Planinhalten vorgetragen worden. Weiterhin haben zwei Bürger abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben.

Der Landkreis Verden hat wiederum den Standort in Frage gestellt. Auf die entsprechenden Ausführungen im Rahmen der parallel durchgeführten 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit der die Standortfrage grundsätzlich festgelegt wird, wird verwiesen.

Die Bürger regen einen Verzicht auf die Planung an. Ein Bürger kritisiert, dass durch die vorgesehene Bebauung die Einsehbarkeit der Geländesituation von der Straße am Berg mit Blick in das Landschaftsschutzgebiet vollständig durch die vorgesehenen Wohn- und Nebengebäude abgeriegelt wird. Den Anregungen folgt die Gemeinde Oyten nicht, da wichtige städtebauliche Gründe die Gemeinde Oyten bewegen haben, diese Bauleitplanung durchzuführen. Mit der Bebauung auf der südwestlichen Seite der Straße „Am Berg“ wird der städtebauliche Kontext arrondiert und ein abgerundetes städtebauliches Erscheinungsbild durch die beidseitige Bebauung erzielt. Die auch bereits auf der südwestlichen Straßenseite bzw. nördlich des Plangebietes vorhandene Bebauung wird durch die geplante Bebauung fortgesetzt. Der Charakter der vorhandenen Siedlung wird durch entsprechende Festsetzungen aufgenommen und weitergeführt. Zudem besteht grundsätzlich kein rechtlicher Anspruch auf Beibehaltung einer bestimmten Situation bzw. wie im vorliegenden Fall auf die Freihaltung eines Blickes in die freie Landschaft. Dennoch bleibt auch bei Realisierung der Planung die Landschaft und insbesondere der angesprochene Naturraumwechsel für die Öffentlichkeit erlebbar. Zum einen sieht der Bebauungsplan keinen durchgängigen Bauteppich vor, sondern wird durch nicht überbaubare Flächen unterbrochen. Insofern wird man auch künftig zwischen den Häusern die Landschaft erleben können. Außerdem sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, so dass auch keine überdimensionalen Baukörper den Blick abschirmen können. Zum anderen ist innerhalb des Plangebietes eine Verkehrsfläche (Weg) festgesetzt. Der Weg ist damit rechtlich gesichert. Der Weg führt in die südwestlich des Plangebietes gelegene freie Landschaft. Von diesem Weg aus kann man die Landschaft wahrnehmen.

Weiterhin stellt der Bürger in Frage, dass die geplanten Ausgleichsmaßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll sind und hinterfragt die Absicherung der geplanten Maßnahmen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde Oyten nicht verändert. Es handelt sich bei den ausgearbeiteten Maßnahmen um externe Kompensationsmaßnahmen, die in großer Nähe zum Eingriff umgesetzt werden sollen. Somit entsprechen die Maßnahmen den Anforderungen des § 10 (1) NNatG, der die Wiederherstellung der betroffenen Funktionen oder Werte an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise vorsieht, wobei der raum-funktionale Zusammenhang erhalten bleibt. Die Maßnahmen, hier v.a. die Gehölzanpflanzungen erfolgen in Verlängerung der nördlich angrenzenden bestehenden Gehölzpflanzungen entlang der Gartengrundstücke. Darüber hinaus führen Gehölzstreifen in die Niederung hinein (s. Bestandsplan) und untergliedern die Niederung. Auch dies wurde in der Maßnahmenplanung, insbesondere der Gehölzanpflanzung berücksichtigt. Die Kompensationsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der UNB entwickelt. Die Gemeinde Oyten ist sich fachlich der Bedeutung der Abbruchkante bewusst. Eine gleichartige Kompensation der geplanten Veränderung ist hinsichtlich der Inan-



sprichnahme der Geländekante, d.h. Herstellung einer entsprechenden Kante an anderer Stelle, nicht möglich. Mit den o.g. Kompensationsmaßnahmen wird aber der zu erwartende Eingriff gleichwertig ausgeglichen. Die Eingriffszuordnung der Kompensationsflächen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Oyten und den Eigentümern der Flächen.

Der Bürger regt eine Reduzierung der Traufhöhe von 4,2 m auf 3,5 m und eine maximal eingeschossige Bauweise an. Der Anregung wird nicht nachgekommen. Bei Berücksichtigung und Ausnutzung der besonderen Reliefenergie des Standortes ist unterhalb des Niveaus der Straße Am Berg ein weiteres Vollgeschoss realisierbar. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten stehen einer derartigen Architektur keine Belange entgegen. Das unterste Geschoss wird aber aufgrund der Hanglage von der Straße „Am Berg“ aus kaum wahrnehmbar sein und sich quasi als Kellergeschoss darstellen. Um von der Straße „Am Berg“ optisch eine eingeschossige Bebauung sicherzustellen, wird zusätzlich eine Traufhöhe von 4,20 m festgesetzt. Die Höhe von 4,20 m ist erforderlich, um eine zweckmäßige Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen und den Anforderungen an eine zeitgemäße Bebauung gerecht zu werden. Die geplante Bebauung passt sich mit diesen Festsetzungen in die von eingeschossigen Baukörpern geprägten Strukturen der Umgebung ein. Mit der Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bauweise in Kombination mit einer maximalen Traufhöhe von 4,20 m werden die Gebäudekörper ausreichend in ihrer Höhe beschränkt.

5.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Westlich des Plangebietes – in einer Entfernung von ca. 1,5 Kilometern – befindet sich die Bundesautobahn A 27. Nördlich – in einer Entfernung von ca. 500 Metern – liegt die Bundesautobahn A 1. Von den Autobahnen gehen Lärmemissionen aus. Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den Autobahnen ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden. Nördlich des Plangebietes befinden sich zahlreiche Wohngebiete, die deutlich näher an der A 1 liegen als das Plangebiet.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „Am Berg“ erschlossen. Die Straße „Am Berg“ verfügt auf der östlichen Seite über einen Fußweg. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand ist daher nicht erforderlich. Die Grundstücke können über Zufahrten direkt von der Straße „Am Berg“ angefahren werden. Um eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, ist jedoch teilweise eine Geländeanhöhung erforderlich.

Die Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist über das übrige landwirtschaftliche Wegenetz sichergestellt.

Das durch das Plangebiet verursachte, zusätzliche Verkehrsaufkommen ist relativ gering. Es wird wie folgt überschlägig ermittelt: Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500 qm sind ca. 10 Grundstücke im Plangebiet realisierbar. Auf Basis der EAE 95 ergibt sich daraus für die morgendliche Spitzenstunde bei einem PKW-Besatz von 2 Autos je Haushalt eine Belastung von 7 Fahrzeugen (= 0,35 x PKW-Besatz). Die Belastung in der morgendlichen Spitzenstunde macht ca. ein Fahrzeug je 8,5 Minuten aus. Die morgendliche Spitzenstunde entspricht nach der



EAE 95 ca. 10 % der Tagesbelastung, d.h. entsprechend ca. 70 Fahrten je Tag. Insgesamt ist die zusätzliche Belastung durch das Plangebiet für die Altanlieger nicht erheblich und daher zumutbar. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen PKW problemlos aufnehmen.

Was den ruhenden Verkehr anbetrifft, ist auf den geplanten Grundstücken ein entsprechender Stellplatznachweis zu erbringen. Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird damit ausreichend Rechnung getragen. Durch die Schaffung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken wird der öffentliche Straßenraum durch die PKW der neuen Anlieger nicht dauerhaft in Anspruch genommen.

5.4 Belange des Spielplatzgesetzes

Gemäß § 1 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes sind die Gemeinden verpflichtet, im Zuge der Bauleitplanung die erforderlichen Spielplätze bereitzustellen. Spielplätze für Kinder im Alter von 6-12 Jahren müssen in einer Entfernung von maximal 400 m erreichbar sein. Die Größe des Spielplatzes muß mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche betragen, mindestens jedoch 300 qm.

Im unmittelbar nordöstlich angrenzenden Baugebiet sind bereits mehrere Spielplätze realisiert worden. Sie sind in großzügige, das Plangebiet querende Grünzüge integriert. Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich in einer maximalen Entfernung von ca. 240 m zum Bebauungsplangebiet Nr. 83. Der Kinderspielplatz ist vom Plangebiet aus über gering frequentierte Siedlungsstraßen zu erreichen. Er ist bereits ausreichend dimensioniert und gut ausgestattet und kann daher den zusätzlichen Bedarf des Bebauungsplangebietes Nr. 83 aufzunehmen. Außerdem grenzt unmittelbar südwestlich an den Geltungsbereich freie Landschaft mit vielfältigen Spielmöglichkeiten an. Insgesamt kann den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder damit ausreichend Rechnung getragen werden.

5.5 Natur und Landschaft

Gemäß § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. In § 1 a BauGB werden als umweltschützende Belange in der Abwägung insbesondere genannt:

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen,
- die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz,
- die Aussagen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), sofern im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden soll,
- die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und
- der Europäischen Vogelschutzgebiete, sofern diese erheblich beeinträchtigt werden können.

Durch die Planung wird kein Vorhaben vorbereitet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. Kap. 5). Entsprechend sind in der Abwägung keine Aussagen einer UVP zu berücksichtigen. Die übrigen umweltschützenden Belange werden nachfolgend für



die Abwägung aufbereitet, wobei die relevanten Inhalte der übergeordneten Fachpläne und –programme im Rahmen der Eingriffsregelung aufgegriffen werden.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Da in der Gemeinde Oyten ein entsprechender Bedarf an Wohnbauflächen besteht, dem die Gemeinde im Rahmen ihres Abwägungsspielraumes ein höheres Gewicht beimisst als der Verhinderung von Neuversiegelungen, lässt sich eine Versiegelung bisher unversiegelter Grundflächen nicht vermeiden.

Durch die Darstellung der Wohnbauflächen entlang des bisherigen Siedlungsrandes von Oyten werden insofern Möglichkeiten zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden eröffnet, als der erforderliche Umfang an Erschließungsflächen minimiert werden kann.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Mindestanteil an unversiegelten Flächen im Plangebiet gesichert.

Hinweise zur Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild vorbereitet. Zur Berücksichtigung der umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG werden im folgenden die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufgezeigt und die im Zuge der Eingriffsregelung vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet und beschrieben.

Beschreibung der Planung in seinen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet erstreckt sich auf 4.986 m² (ca. 0,5 ha) landwirtschaftlicher Nutzfläche und ruderalisierter, baumbestandener Böschungen, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden sollen

In dem Wohngebiet ist bei einer Grundflächenzahl von 0,3 von einer Versiegelung von 45% auszugehen (Gesamtversiegelung: ca. 2.244 m²).

Nachstehend sind die mit Planung einhergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft beschrieben.

Auswirkungen auf den Boden

Bodenaustausch und Versiegelung in den Bauflächen sowie sonstige Maßnahmen zur Bodenmodellierung unterbrechen die Bodenentwicklung und zerstören den Bodenaufbau. Dabei verliert der Boden in den versiegelten Flächen vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt, unter anderem auch als Standort für Flora und Fauna.

Belebter Oberboden wird beseitigt. Damit ist mit Verwirklichung der Planung von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auszugehen.



Auswirkungen auf das Grundwasser

Das auf zukünftig versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser kann nicht direkt in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen. Die Grundwasserspende wird reduziert. Vor dem Hintergrund der bestehenden vergleichsweise geringen Grundwasserneubildungsrate sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser zu erwarten (s. auch Maßnahmen zur Vermeidung).

Auswirkungen auf Oberflächengewässer

Auf Grund der geringen Bautiefe und der vorliegenden Geländesituation wird kein Oberflächenwasser in die Vorflut abgeleitet werden müssen. Das Niederschlagswasser kann auf den nicht versiegelten Flächen versickern. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Oberflächenwasser liegen nicht vor.

Auswirkungen auf Klima/Luft

Durch die Bebauung und in erster Linie über versiegelten Flächen/Gebäudeflächen wird das Kleinklima verändert. Die Verdunstung wird verringert und die Temperaturschwankungen erhöht bei insgesamt wärmerer Durchschnittstemperatur. Besondere klimawirksame Landschaftsstrukturen sind nicht betroffen.

Über das Plangebiet hinausgehende Wirkungen/Änderungen sind nicht zu erwarten, so dass die Auswirkungen auf das Klima insgesamt nicht erheblich sind.

Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften

Versiegelung, Bodenaustausch und grungestalterische Maßnahmen in den neuen Bauflächen überformen bzw. beseitigen die im Plangebiet vorhandenen vorrangig grunland-, gehölz- und ruderalgeprägten Lebensraumqualitäten für Arten und Lebensgemeinschaften. Die vorhandenen Einzelbäume und Hecken werden durch das Bauvorhaben zu einem großen Teil betroffen sein.

Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung von Arten und Lebensgemeinschaften im Plangebiet auszugehen.

Die in der Niederung anschließenden Bereiche werden von den Planungen nicht erheblich betroffen, da sie in erster Linie durch den Gebietswasserhaushalt unabhängig von der kleinflächigen Situation am Geestrand sind.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die acker-, grunland- und gehölzgeprägten Aspekte eines durch starke Reliefenergie gekennzeichneten Bereichs werden durch Siedlungsaspekte (Wohnen) ersetzt. Obwohl es sich hierbei um eine Fortführung einer bestehenden Siedlungsreihe entlang der Straße „Am Berg“ handelt, wird die Erlebbarkeit der Geländesituation erheblich im Nahbereich beeinträchtigt. Der besonders gut erlebbare Naturraumwechsel zwischen Geest und Niederung wird auf ganzer Länge



des Plangebietes beeinträchtigt. Auf Grund der geringen Sichtbeziehungen (Waldbestände und Gehölze in der Niederung) wird die Beeinträchtigung ohne Fernwirkung sein

Aus den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms ist die Freihaltung der Geestkante, hier zwischen der Achim-Badener Geestinsel (Untereinheit der Achim-Verdener Geest) und der Fischerhuder Niederung (Untereinheit der Wummeniederung), nicht ableitbar

Die Gemeinde Oyten ist sich fachlich der Bedeutung der Geländekante bewusst. Diese besteht im wesentlichen im Hinblick auf das Landschaftsbild, d.h. die Erlebbarkeit der besonderen Reliefenergie. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass mit der hier geplanten begrenzt neu zulässigen Bebauung die Geestkante und damit die Eigenart der unterschiedlichen Naturräume weiterhin gesichert bleibt

Diese Bewertung erfolgt hier vor dem Hintergrund der aktuellen Landschaftsgestalt mit der hier auf der Geestkante verlaufenden Straße *Am Berg*, der westlich der Straße schon auf über 550 m Länge in einer Grundstückstiefe vorhandenen Bebauung und des östlich der Straße anschließenden geschlossenen Siedlungsbestandes von Oyten

Gleichwohl gewährleistet die Planung, u.a. durch die Festsetzung nicht überbaubarer Fläche weiterhin die Transparenz der naturräumlichen Übergänge. Auch begründet die Straße „Am Berg“ mit der hier charakteristischen Siedlungsstruktur z.T. die besondere Eigenart des naturräumlichen Übergangs

Insofern entspricht die Planung den örtlichen Charakter des naturräumlichen Überganges. Dabei wird aus städtebaulicher Sicht der städtebauliche Kontext arrondiert und ein abgerundetes städtebauliches Erscheinungsbild durch die beidseitige Bebauung erzielt

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsprinzip wird der Bebauungsplan wie folgt beurteilt

Standortwahl

Bei der Baugebietsplanung wird dem Minimierungsaspekt der Eingriffsregelung bezüglich der Standortwahl insofern entsprochen, als die Bauflächen an vorhandene Siedlungsstrukturen anschließen. Die Erschließung ist über die Straße „Am Berg“ gesichert. Der Verbrauch freier Landschaft bleibt gering

Reduzierung der Versiegelung

Bei der Baugebietsplanung wird dem Minimierungsaspekt der Eingriffsregelung bezüglich der Reduzierung der Versiegelung insofern entsprochen, als durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 eine geringe Gesamtversiegelung zu erwarten ist

Bilanzierung von Eingriffsfolgen und Kompensationsmaßnahmen

Um feststellen zu können, inwieweit den Anforderungen der Eingriffsregelung durch die beschriebenen Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich Genüge getan ist und



inwieweit noch zusätzlicher Kompensationsbedarf besteht, wird nachfolgend eine Gegenüberstellung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Hierbei werden die „Empfehlungen zur Einrichtung eines Ausgleichspools für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im LK Verden“⁷ sowie die Hinweise zur Eingriffsregelung des NLÖ⁸ berücksichtigt.

Eingriffsbilanzierung Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden werden vier Wertstufen in Anlehnung an den Landschaftsrahmenplan definiert:

WS IV Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt sehr wenig beeinträchtigt

WS III Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt wenig beeinträchtigt

WS II Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt beeinträchtigt

WS I Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt stark beeinträchtigt

Die Berechnung des Flächenbedarfs für Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich entsprechend den Empfehlungen des Landkreises Verden aus der Wertstufe des Bodens in Verbindung mit der maximal möglichen versiegelbaren Fläche. In den Hinweisen zur Eingriffsregelung des NLÖ werden für versiegelungsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden folgende Grundsätze definiert:

- Vollversiegelung von Böden mit besonderer Bedeutung: Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,5
- wasserdurchlässige Versiegelung von Böden mit besonderer Bedeutung: Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,3
- Vollversiegelung von Böden mit allgemeiner (mittlerer) Bedeutung: Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,3
- wasserdurchlässige Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung: Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,2

Im Plangebiet kommen Böden der Wertstufe II (beeinträchtigte Böden) vor, es wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt.

Tabelle 1: Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

	Flächengröße	WS	Kompensationsfaktor	Flächenbedarf
Zulässige Neuversiegelung	2.244 m ²	II	0,3	673 m ²
Summe des Bilanzierungsbereichs	2.244 m ²			673 m²

Eingriffsbilanzierung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Flächige Biotope

⁷ Arbeitsgruppe „Bauleitplanung und Naturschutz“: Empfehlungen zur Einrichtung eines Ausgleichspools für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im LK Verden 1999

⁸ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994



Das Bewertungsmodell des Landkreises Verden ist stark funktionsorientiert, d. h. der Flächenbedarf für die Kompensation ergibt sich aus der Flächengröße des erheblich betroffenen Biotops, der wieder herzustellen ist. Bei Acker und Intensivgrünland liegt keine erhebliche Beeinträchtigung vor und führt somit auch nicht zu einem Flächenbedarf

Tabelle 2: Bewertung des derzeitigen Zustandes der flächigen Biotope

Biototyp	Flächengröße	Wertung	Flächenbedarf
Acker (A)	567 m ²	II	-
Intensivgrünland trockener Standorte (GIT)	1 229 m ²	II	-
Ruderalflur (UR) - Böschungsbereich an der Straße „Am Berg“	400 m ²	III	400 m ²
Ruderalflur trockenwarmer Standorte	865 m ²	III	865 m ²
Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	323 m ²	III	323 m ²
Komplexbiotop Garten/Halbruderales Fläche/Gehölz des Siedlungsbereichs (PH/UH/HS)	968 m ²	III	968 m ²
Weg (OVW)	91 m ²	I	-
Fläche mit wassergebundener Decke (TFW) / Halbruderales Gras- und Staudenflur (UH)	543 m ²	II	-
Summe des Bilanzierungsbereichs	4.986 m²		2.556 m²

Einzelbäume und Hecken

Insgesamt werden 47 eingemessene Einzelbäume durch die Planungen entfernt, die ersetzt werden müssen. Aus der Berechnung der betroffenen Trauffläche ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **ca. 1.000 m²** (s. Anhang).

Darüber hinaus werden insgesamt 110 m Hecke entfernt, die sich aus Birken, Fichten, Haselnuss, Holunder, Eichen u. a. Gehölzen zusammensetzen.

Eingriffsbilanzierung Schutzgut Landschaftsbild (Besonderer Schutzbedarf)

Der besonders gut erlebbare Naturraumwechsel zwischen Geest und Niederung wird auf ganzer Länge des Plangebietes beeinträchtigt, wobei die räumliche Fernwirkung durch die Wälder und Gehölze in der Niederung begrenzt sein wird. Der Verlust der geologischen Ausprägung kann nicht kompensiert werden, der Verlust der landschaftsbildprägenden Gehölzreihe kann durch entsprechend ausgerichtete Gehölzpflanzungen kompensiert werden.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Auf Grund der besonderen Wertigkeiten, die im Plangebiet vorliegen, liegt ein vergleichsweise hoher Kompensationsbedarf vor.

Die oben aufgezeigten Defizite können durch folgende Maßnahmen kompensiert werden, wobei funktional zwischen dem Bedarf für die flächigen Biotopausprägungen und somit dem Verlust der Standortqualitäten und dem Bedarf für die Gehölze unterschieden wird.

Die angrenzende Niederung bietet sich für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen im besonderen Maße an. Hierbei ist vor allem die Schaffung einer Pufferzonen um das bestehende

Seggenried und eine lockere Abpflanzung des geplanten Wohngebiets zur Niederung möglich und naturschutzfachlich sinnvoll. Auf Grund der Nähe von Eingriff und Kompensation und des unmittelbaren Zusammenhangs ist in diesem Falle von einer strengen naturräumlichen Zuordnung abzusehen.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen befinden sich auf dem Gebiet der Stadt Achim und sind Eigentum der Eigentümer der Eingriffsflächen, die sich bereit erklärt haben, die Kompensationsmaßnahmen auf diesen Flächen durchzuführen.

Die Eingriffszuordnung der Kompensationsflächen erfolgt in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Oyten und den Eigentümern der Flächen.

Im Folgenden werden die einzelnen Kompensationsmaßnahmen (Maßnahme 1 bis 3) erläutert. Sie werden entsprechend grafisch dargestellt.

Maßnahme 1:

Kompensation des Verlustes der Einzelbäume:

Die Kompensation der Einzelbäume wird durch standortgerechte Anpflanzungen auf insgesamt **1.000 m²** ausgeglichen. Die Anpflanzung erfolgt im Übergangsbereich zwischen Geest und Niederung entlang der Plangebiets. Die Anpflanzung erhält dadurch eine langgestreckte, heckenähnliche Struktur, die dem Charakter des Lebensraums der betroffenen Einzelbäume entspricht. Die Pflanzung wird funfrehig, locker versetzt (Pflanz- und Reihenabstände ca. 1,5 m) durchgeführt, so dass keine Barrierewirkung erzielt wird. Höherwüchsige Gehölze werden in Gruppen gepflanzt, wobei deren Anteil ca. 10 % beträgt.

Tab. 1: Artenliste (Gehölzanpflanzung)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhutchen	<i>Euonymus europaea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Kompensation des Verlustes der Hecken im nördlichen Bereich:

Die sehr durch siedlungsbedingte Einflüsse geprägten Hecken auf insgesamt 90 m Länge können durch Anlage einer 60 m langen, naturnahen Hecke kompensiert werden (dreireihig versetzt, Gesamtbreite ca. 5m). Insgesamt wird eine Fläche von ca. 300 m² benötigt, die zusammen mit der Kompensation der Einzelbäume verwirklicht werden kann, da es sich bei der Anpflanzung um eine heckenähnliche Struktur handelt. Die Anpflanzung erfolgt wie oben beschrieben.

Maßnahme 2:

Die 19 m lange Heckenstruktur entlang der Bergstraße an der Ackerfläche wird durch eine Neupflanzung einer 37 m langen, naturnahen Hecke auf dem Nachbargrundstück kompensiert (drei-reihig versetzt, Gesamtbreite ca. 3 m). Die Anpflanzung erfolgt wie unter Maßnahme 1 beschrieben.

Maßnahme 3:

Kompensation des Bodens:

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden von **673 m²** wird durch eine Nutzungsumwandlung von Intensivgrünland in **Ruderalfläche** auf gleicher Fläche kompensiert. Die Kompensation wird räumlich zusammen mit der Kompensation des Verlustes der Standortqualitäten der flächigen Biotopausprägungen (s u.) verwirklicht.

Kompensation des Verlustes der Standortqualitäten der flächigen Biotopausprägungen:

In erster Linie sind Standort- und Lebensraumqualitäten des Grenzbereiches zwischen Geest und Niederung betroffen. Es sind **2.556 m² Ruderalfläche** in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Seggenriedes und als Pufferstreifen für die Niederung herzustellen. Entwässerungsmaßnahmen (Drainage, Gruppen, o.ä.) sind zurückzunehmen und eine freie Sukzession zuzulassen. Die Maßnahme trägt dazu bei, die Einflüsse der Geest (nährstoffreiches Sickerwasser, Lärm, Bewegung, etc.) zu puffern und eine ungestörtere Entwicklung der Niederung zu ermöglichen.

Kompensation des besonderen Schutzbedarfs Landschaftsbild:

Die Anlage und Entwicklung der oben genannten Landschaftselemente an gut einsehbarer Stelle führt zu einer Kompensation des besonderen Schutzbedarfs für das Landschaftsbild.

Die vorgestellte Planung der Kompensationsmaßnahmen ist geeignet, den mit Verwirklichung der Planung einhergehenden Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung ausreichend zu kompensieren.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

In der Umgebung des Plangebietes sind keine derartigen Gebiete vorhanden. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht zu befürchten.

5.6 Umweltbericht

Mit dem Artikelgesetz „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“, veröffentlicht am 03.08.2001 und damit in Kraft getreten, ist das BauGB geändert worden. Danach ist u.a. für Bebauungspläne für Industriezonen und Städtebauprojekte mit einer festgesetzten Grundfläche ab 100.000 qm - also für solche Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist - eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Diese ist in Form eines Umweltberichtes in die Begründung einzuarbeiten. In sachlich, räumlich und zeitlich



engem Zusammenhang aufgestellte Bebauungspläne gelten bei den o g Grenzwerten als ein Projekt

Es werden ca 4 986 qm Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die maximale Grundfläche beträgt entsprechend ca 2 244 qm. Insofern werden die o g Schwellenwerte nicht überschritten. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Kumulative Vorhaben sind nicht zu berücksichtigen.

5.7 Altlasten/Kampfmittel

Der Gemeinde Oyten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw dessen Umgebung keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt.

Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung, hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass die Auswertung der alliierten Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw Grundstücksbereiches ergeben hat. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend direkt zu informieren.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird dem Gebietscharakter der angrenzenden Wohngebiete entsprochen. Es werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sie würden sich in die Struktur der angrenzenden Gebiete nicht einfügen und zu einem unerwünscht hohem Verkehrsaufkommen führen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird den angrenzenden relativ lockeren Strukturen und der Lage am Siedlungsrand Rechnung getragen. Eine GRZ von 0,4 würde eine unangemessen hohe Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Außerdem wird eine offene Bauweise und Einzel- und Doppelhäuser als zwingende Bauweise festgesetzt. Damit wird die Lage am Siedlungsrand berücksichtigt. Reihenhäuser und lange Gebäudekörper sind aufgrund der Lage am Siedlungsrand städtebaulich nicht sinnvoll.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Oyten im Hinblick auf die Geschossigkeit ist die Realisierung von Gebäuden, die oberhalb des Geländeniveaus der Straße Am Berg lediglich ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoß erlebbar machen. Diese Gebäudeansicht entspricht der bestehenden Bebauung an der Straße Am Berg und soll daher konsequent weitergeführt werden. Um dieses Ziel sicherzustellen wird die zulässige Gebäudehöhe mittels Trauf- und Firsthöhe im Bebauungsplan festgesetzt. Hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der besonderen Reliefenergie des Standortes kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass unterhalb des Niveaus der Straße Am Berg ein weiteres Vollgeschoss realisierbar ist. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten stehen



einer derartigen Architektur keine Belange entgegen. Daher wird im Bebauungsplan neben der Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe auch die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen geregelt.

Die maximale Traufhöhe wird auf 4,20 m und die maximale Firsthöhe auf 9,5 m begrenzt. Eine Traufhöhe von 4,20 m ist erforderlich, um eine zweckmäßige Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen und den Anforderungen an eine zeitgemäße Bebauung gerecht zu werden. Das bedeutet, dass sowohl die Errichtung eines Kellergeschosses als auch die Nutzung des Dachgeschosses möglich sein soll, ohne jedoch optisch - von der Straßenseite - aus eine eingeschossige Bauweise zu überschreiten. Dazu ist eine Traufhöhe von maximal 4,20 m erforderlich.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht zulässig. Mit diesem Ausschluss wird ein gegliederter und geordneter Straßenraum erzielt.

Für die Festsetzung der Baugrenzen im Plangebiet ist die Stellung der Gebäude auf der gleichen Straßenseite, also nordwestlich der Straße „Am Berg“ von städtebaulicher Bedeutung dementsprechend ist im Plangebiet die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Straßenparzellengrenze festgesetzt. Die bestehende Siedlungsreihe wird damit fortgesetzt. Mit der Aufnahme der bestehenden Strukturen nordwestlich der Straße „Am Berg“ wird der Straßenraum einheitlich gegliedert. Ein Zurückspringen der Baugrenzen würde die bisherige Einheitlichkeit der Straßenraumgliederung stören.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind vorhanden, an diese kann angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung kann ebenfalls über das bestehende Netz erfolgen.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist auf den zukünftigen Baugrundstücken eine schadlose Versickerung des anfallenden Wassers vorzusehen. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches sind auf einer Länge von ca. 550 m bereits Siedlungsnutzungen westlich der Straße Am Berg vorhanden. Die Oberflächenentwässerung dieser Strukturen erfolgt auf dem eigenen Grundstück. Hieraus abgeleitet kann davon ausgegangen werden, dass auch auf den unmittelbar südlich angrenzenden Flächen (Geltungsbereich) eine vergleichbare Oberflächenentwässerung möglich ist. Der Niederschlag ist an Ort und Stelle möglichst großflächig, ggf. nach Vorbehandlung, zu versickern. Bei der Versickerung von Niederschlägen ist der flächigen Versickerung (Flächen- oder Muldenversickerung) gegenüber allen anderen denkbaren Varianten der Vorzug einzuräumen. Abweichungen im Einzelfall werden nur mit technisch begründetem, nachvollziehbarem Nachweis hingenommen. Auf jeden Fall sind Versickerungsanlagen zu vermeiden, bei denen der Niederschlag ohne eine Passage der belebten Bodenzone punktuell oder kleinflächig direkt in den tieferen Untergrund abgeleitet wird. Dazu zählen insbesondere Versickerungsschächte, aber z.T. auch Rigolen.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

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 Stadtwerke Achim haben im laufenden Verfahren auf Gashochdruckleitungen der Druckstufe PN16, sowie ein zugehöriges Steuerkabel und eine Messeinrichtung zur Überwachung des Kathodischen Korrosionsschutzes hingewiesen Die Seitens der Stadtwerke zur Verfügung gestellten Bestandspläne der Leitungen zeigen jedoch auf, das die Leitungen nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verlaufen, sondern innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "Am Berg" Konflikte sind daher durch die Planung nicht zu erwarten Bei Straßenbaumaßnahmen ist die Leitung jedoch zu beachten

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist gem § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) durch die zuständige Stadt/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

8. Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes beträgt ca. 4 980 qm

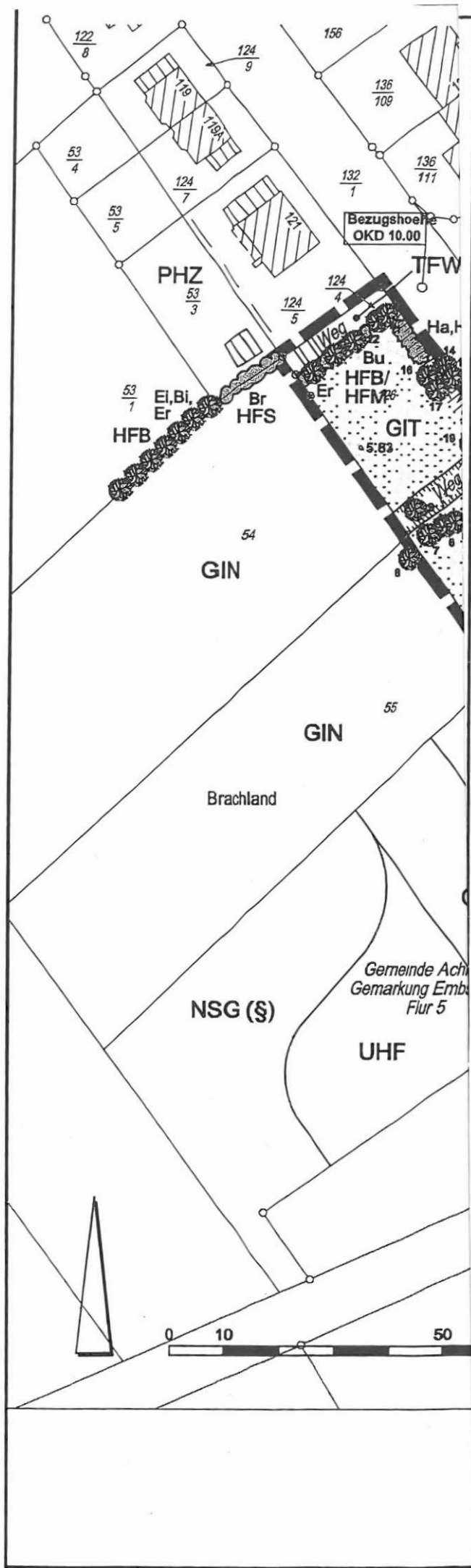
9. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem § 2 (1) BauGB (VA)	10 11 2003
Ortsübliche Bekanntmachung	25 06 2004
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung (VA)	14 06 2004
Ortsübliche Bekanntmachung	25 06 2004
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	05 07 2004 – 05 08 2004
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	27 09 2004







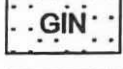
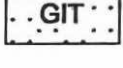
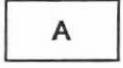

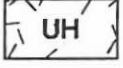


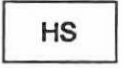
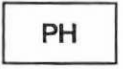
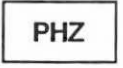
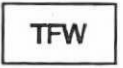
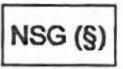

Oyten, den 27 09 2004


Der Bürgermeister





Biotopstrukturen / Biotoptypen

-  Strauchhecke - HFS
-  Strauch-Baumhecke - HFM
-  Baumhecke - HFB
-  Einzelbaum
-  Nadelbaum
-  GI Artenarmes Intensivgrünland
-  GIN Intensivgrünland trockenerer Standorte
-  GIT Intensivgrünland auf Niedermoorstandorten
- b = Brache
-  A Acker
-  URT Ruderalflur trockenwarmer Standorte
-  UH Halbruderales Gras- und Staudenflur
-  UHF Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
-  UHM Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
-  HS Siedlungsgehölz
-  PH Hausgarten
-  PHZ Ziergarten
-  TFW Fläche mit wassergebundener Decke
-  NSG (§) Seggenried nährstoffreicher Standorte Verdachtsfläche nach § 28a NNatG
-  Grenze des Bebauungsplanes

Gemeinde Oyten Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 83 "Westlich der Straße Am Berg" Bestand Natur und Landschaft

April 2004

M. 1 : 1.000



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97174-0 Fax: 0441/97174-73
www.nwp-ol.de info@nwp-ol.de

Kompensationsflächen

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 83

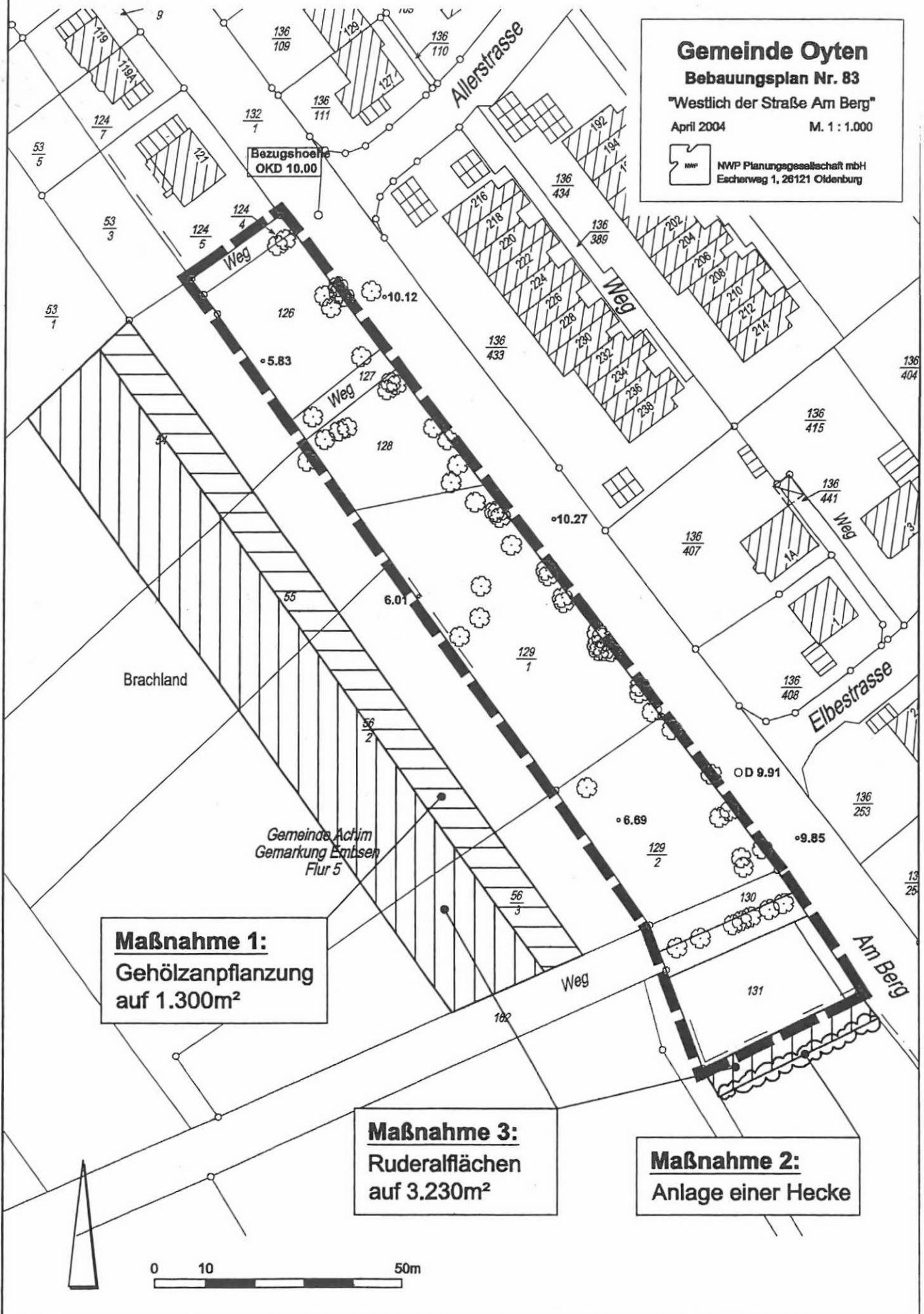
"Westlich der Straße Am Berg"

April 2004

M. 1 : 1.000



NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1, 26121 Oldenburg



Maßnahme 1:
Gehölzanpflanzung
auf 1.300m²

Maßnahme 3:
Ruderalflächen
auf 3.230m²

Maßnahme 2:
Anlage einer Hecke

