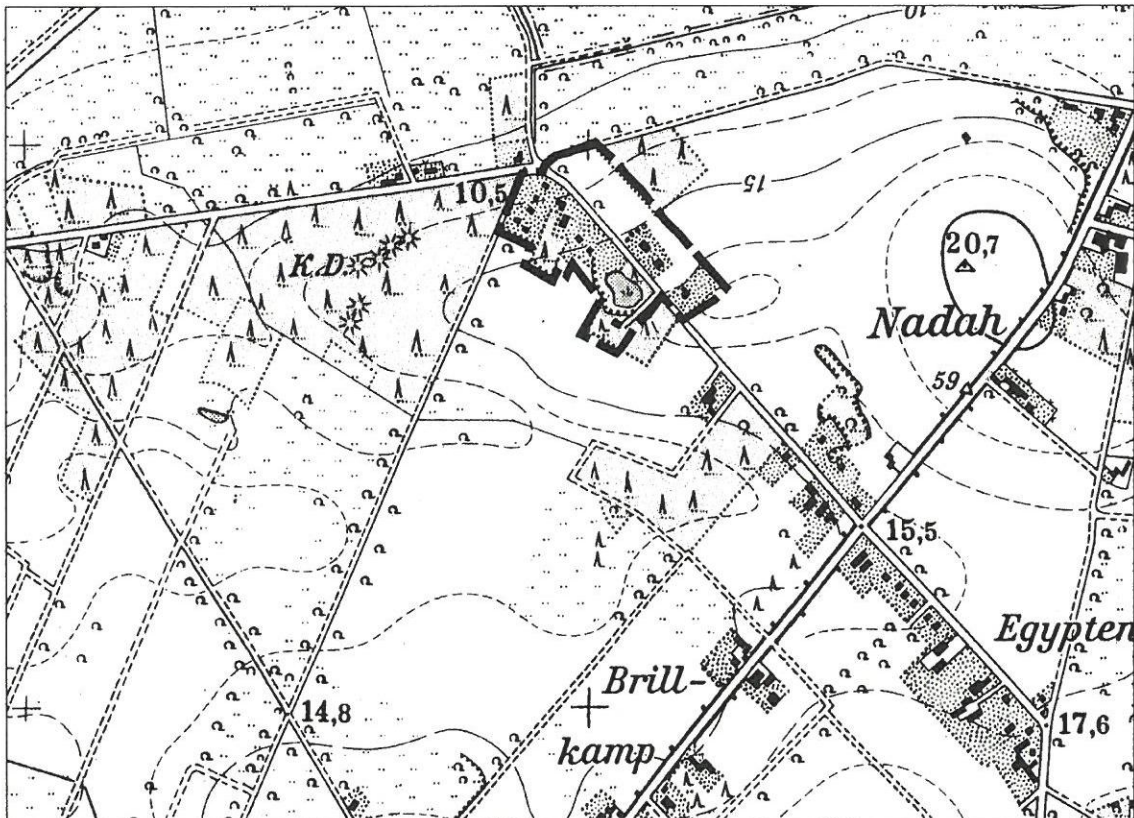


# GEMEINDE OYTEN

Bebauungsplan Nr. 8 - I  
„Weltenohsgrund“

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

**Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Bebauungsplanung	6
3.4	Sonstige Planungen	8
4	Bauliche Nutzung	8
4.1	Bestand	8
4.2	Planung	8
5	Grünordnung	10
6	Immissionen	11
7	Natur und Landschaft	11
7.1	Bestand	11
7.2	Landschaftsplanung	11
7.3	Bestand und Bewertung	12
7.4	Bewertung des Eingriffs	13
7.5	Kompensation	14
8	Verkehr und Infrastruktur	17
9	Denkmalschutz	18
10	Altlasten	19
11	Flächenbilanz	19
12	Hinweise	19
13	Verfahrensvermerke	19

## 1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der Gemeinde Oyten befindet sich am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes eine kleinere Wohnsiedlung, die mit Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken bebaut ist. Beidseitig der Straße „Am Holze“ gelegen, weist die Bebauung, obwohl ländlich gelegen, keinen landwirtschaftlichen Charakter auf, sondern es handelt sich um eine Wohnsiedlung, die durch Neu- und Umbauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts geprägt ist. Auffällig sind die verhältnismäßig großen Einfamilienhäuser mit den ausgedehnten Vorgärten.

Die Gemeinde sieht in diesem Gebiet eine Möglichkeit, das Angebot an Wohnbaumöglichkeiten zu erweitern, da hier eine großzügige Bebauung vorgesehen wird. In den typischen Neubaugebieten der letzten Jahre ist in der Gemeinde eine Bebauung auf Grundstücken mit der Größe von 500 bis 800 qm entstanden. Im Gebiet dieses Bebauungsplanes soll nun einer Nachfrage nach deutlich größeren Baugrundstücken abgeholfen werden. Innerhalb des Gebietes liegt eine Ackerfläche, auf der in diesem Sinne eine Bebauung entlang der vorhandenen Straße „Am Holze“ weitergeführt werden kann, ohne dass eine gänzlich neue Siedlungssituation geschaffen wird. Die randliche Lage des Gebietes bietet sich für diese lockere Bebauung an, während eine stärkere Verdichtung in zentraleren Lagen der Gemeinde angestrebt wird.

Im größeren Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Oyten ist diese Planung mit der geplanten Ausweisung großer Gewerbeflächen südlich der Autobahnanschlussstelle an der A 1 zu nennen. Die Qualität des Standortes Oyten zeigt sich damit für Gewerbetreibende, die nach neuen Gewerbeflächen suchen, nicht nur in der sehr günstigen verkehrlichen Lage des Gewerbegebietes, sondern auch an dem differenzierten Angebot von möglichen Wohnbereichen für die Beschäftigten des Betriebes. Damit verschafft sich die Gemeinde weitere Standortvorteile für eine positive Wohn- und Gewerbeentwicklung.

Das Planungsgebiet unterliegt bereits der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde. Der auf das Jahr 1978 zurückgehende Bebauungsplan zeigt allerdings einige Mängel, insbesondere was die Festsetzung der überbaubaren Flächen angeht, die mit einer Neuplanung bereinigt werden können. Damit wird für die Nutzung auf den bereits bebauten Grundstücken, die Möglichkeit einer flexibleren Anordnung von Gebäuden gegeben. Von Grundsatz her soll jedoch die lockere Siedlungsstruktur in diesem Gebiet beibehalten werden.

Mit der Planung eines 37.475 qm großen Allgemeinen Wohngebietes mit einer zulässigen Grundfläche von 7.495 qm wird weder der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung (20.000 qm) noch für eine Regel-UVP (100.000 qm) beim Bau eines Städtebauprojektes gem. Anlage 1 Nr. 18. 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erreicht. Gem. §§ 3a ff UVPG besteht damit keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP oder einer Vorprüfung für dieses Vorhaben.

## 2 LAGE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der nordöstlichen Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Ottersberg an der Gemeindestraße Im Holze in etwa 500 m Entfernung zur Landesstraße 168. Er umfasst einen Teil der beidseitig der Straße Im Holze gelegenen Grundstücke kurz vor der Gemeindegrenze. Die Lage und genaue Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und aus der Planzeichnung ersichtlich.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,7 ha.

### 3 PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Für den Landkreis Verden liegt das Regionale Raumordnungsprogramm 1997 (RROP) vor, das im Jahre 1998 in Kraft getreten ist.

Die Gemeinde Oyten gehört zum Ordnungsraum Bremen und hat die Funktion eines Grundzentrums mit der Entwicklungsaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ erhalten. In der zeichnerischen Darstellung des RROP sind für den Geltungsbereich und dessen Umgebung folgende Aussagen getroffen worden:

Allseitig grenzen Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft an. Die besondere Funktion besteht in der Gestaltung und Erhaltung des ländlichen Raumes, u.a. im Erhalt der bäuerlichen Strukturen des Dorfes. Die generalisierte Abgrenzung aus dem Landesraumordnungsprogramm (Vorsorgegebiet für Landwirtschaft) wurde hier im RROP räumlich konkretisiert. Die Darstellung lässt erkennen, dass hier Entwicklungsmöglichkeiten von Siedlungsansätzen mit eingeplant wurden, da eine Freihaltung dieses Bereiches und der umliegenden Felder ersichtlich ist.

Im Westen schließt sich eine Fläche als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft an. Im Grenzbereich zur Nachbargemeinde Ottersberg soll eine Fläche vorrangig der Grünlandbewirtschaftung dienen.

Die nördlich gelegenen Wümmeniederung ist insgesamt als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Darin verläuft die Haupteisenbahnstrecke Bremen-Hamburg mit Haltepunkten in Sagehorn und Bahnhof Ottersberg, die auch für den Park-Ride-Verkehr ausgelegt sind.

Die Landesstraße 168 ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung in das RROP aufgenommen worden.

Weitere zeichnerische Darstellungen liegen für die nähere Umgebung des Geltungsbereiches nicht vor. Der Geltungsbereich selbst hat keine zeichnerisch keine Aufgabenzuweisung erhalten.

Aus den Zielen des Landkreises für die Raumordnung, wie sie im Textteil des RROP dargestellt sind, sind für diese gemeindliche Planung folgende von Relevanz:

Im räumlichen Leitbild für den Landkreis Verden liegt die Gemeinde Oyten, auch mit ihrem Ortsteil Bassen, auf der Siedlungsachse Bremen-Ottersberg-Rotenburg. Hier ist Oyten als Grundzentrum und Bassen als Zentrum zur Sicherung vorhandener Infrastruktur angegeben.

Für den Landkreis Verden wird mit einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung und einem damit steigenden Baulandbedarf gerechnet. Die sich daraus ergebende Siedlungsentwicklung wird auf Siedlungsschwerpunkte in dem Landkreis verteilt. Neben den Grundzentren sind dabei auch andere Gemeindeteile als Schwerpunkte genannt. Dazu gehört auch der Ortsteil Bassen der Gemeinde Oyten. Hier soll zur Sicherung vorhandener Infrastruktur eine Siedlungsentwicklung ermöglicht werden. Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist so zu gestalten, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Insbesondere gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Lebensweise der Einwohner prägende Strukturen sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiter zu entwickeln.

Zum Schutz von Menschen und Gebäuden, zum Schutz der Waldfunktionen und deren Rändern sollen im Landkreis Wald(ränder) einschließlich einer ausreichenden Pufferzone grund-

sätzlich von jeder Bebauung freigehalten werden. Konkrete Abstände können in der Bauleitplanung geregelt werden.

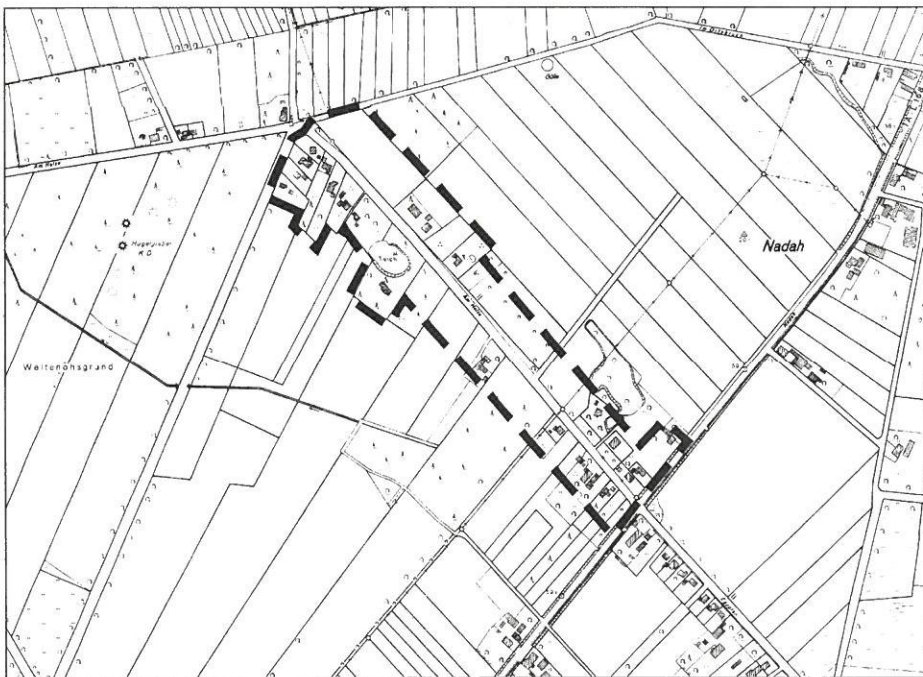
Im Zum Schutz des Waldrandes neben den geplanten Neubauf lächen werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Der Wald an nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches stellt sich als Kiefernwald dar, der teilweise mit einem Gürtel aus Eichen umgeben ist. Der Waldrand ist schlecht ausgebildet. Die auf der benachbarten Fläche zur Zeit stattfindende Ackernutzung wird bis dicht an den Wald heran betrieben. Die in den Erläuterungen des RROP genannten Eigenschaften für den Naturschutz und die Erholung hat dieser Wald aufgrund seiner Größe und Ausprägung nur in eingeschränktem Maße.

Als Puffer für das zukünftige Nebeneinander von Wohnen und Wald wird in der Planung ein 20 m breiter Streifen zur Entwicklung eines standortgerechten Waldrandes geplant. Darüber hinaus wird in diesem Bebauungsplan der Wald und der neu geplante Waldrand so berücksichtigt, dass eine Bebauung erst in 44 m zum Wald und 24 m zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft möglich ist. Die Nutzung durch Bebauung auf den nicht überbaubaren Flächen wird außerdem durch den Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen stark eingeschränkt. Mit diesen Festsetzungen wird auch dem Sicherheitsgedanken in Bezug auf umfallende Bäume ausreichend Rechnung getragen.

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich war bisher nicht im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Baufläche dargestellt. Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich parallel mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 – I in die Bauflächendarstellung der Gemeinde aufgenommen. Die Ziele der Gemeinde hier Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen, drücken sich in der Darstellung als Wohnbauflächen aus. Die geplante Anordnung von privaten Grünflächen wird ebenfalls in die Änderungsplanung aufgenommen.

Aus den Darstellungen der Wohnbauflächen und der Grünflächen können die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 – I gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.



Flächennutzungsplan, 14. Änderungsbereich (Entwurf)

### 3.3 Bebauungsplanung

Im Plangebiet galten bisher teilweise die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Weltenohsgrund“ vom April 1978. Dieser Bebauungsplan sah im Wesentlichen neben der Verkehrsfläche zwei Arten der Nutzung im Geltungsbereich vor. Südwestlich der Straße wurde ein Allgemeines Wohngebiet mit eng umgrenzten, überbaubaren Flächen festgesetzt, so dass große Grundstücksteile im nicht überbaubaren Bereich zu Gartenflächen wurden, dazu gehörten oft auch große Vorgartenbereiche. Östlich der Straße wurde noch ein Baugrundstück als Allgemeines Wohngebiet überplant, während die übrigen Flächen östlich der Straße als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt wurden.

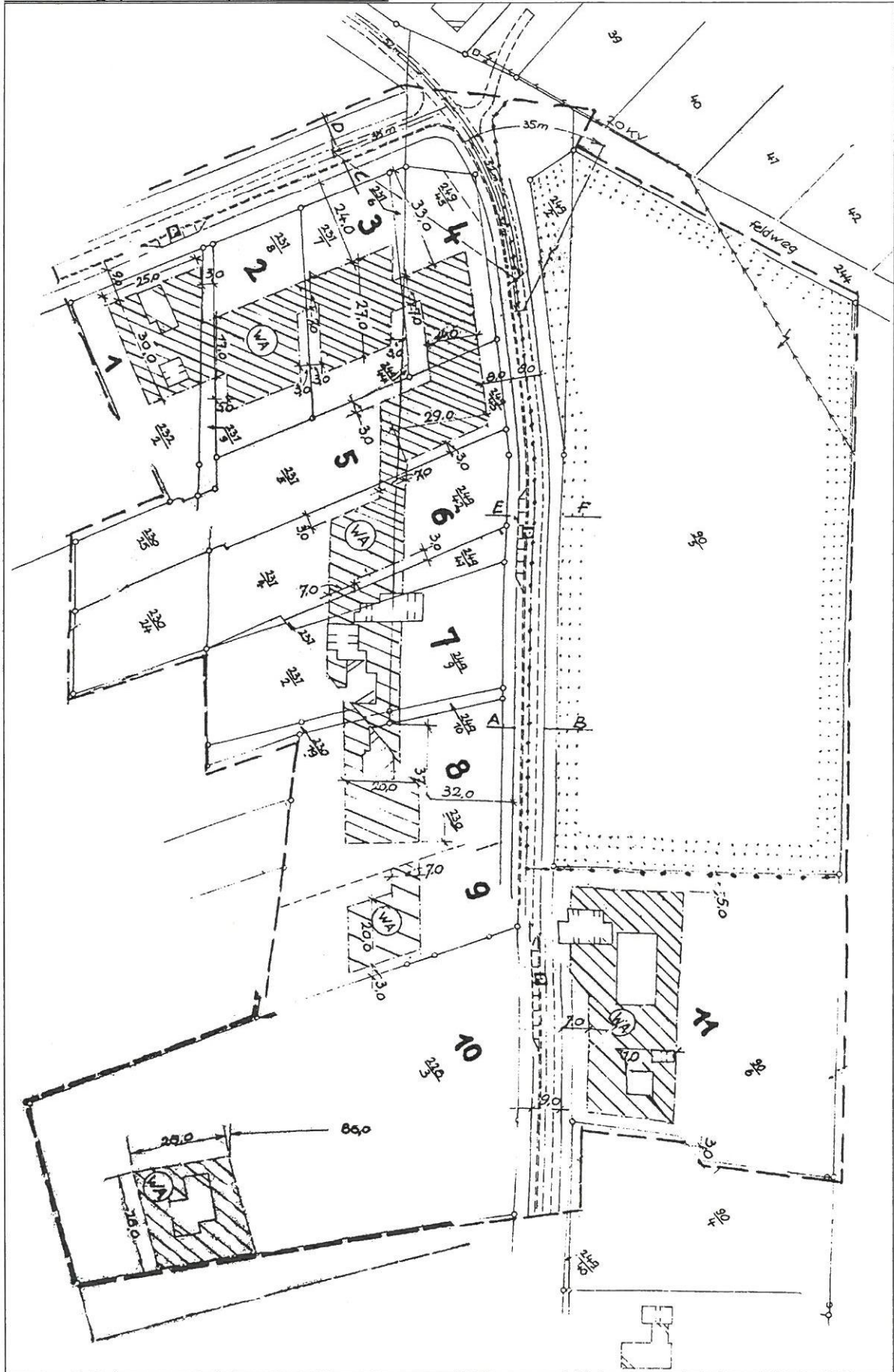
Durch die erste vereinfachte Änderung wurde im Mai 1978 auf dem Flurstück 228/3 die überbaubare Fläche verschoben, ohne dass dadurch die Grundzüge der Planung berührt wurden.

1995 wurde der Plan ein zweites Mal geändert, um das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich neu zu ordnen. Die bis dahin für jedes Baugrundstück speziell festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen wurden durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen von 250 qm, die im gesamten Geltungsbereich gleichermaßen galt, abgelöst. Weiterhin wurde eine Mindestgröße für Baugrundstücke mit 1.300 qm festgesetzt. Ergänzend wurde eine Festsetzung über Anpflanzungen auf den Baugrundstücken in den Plan aufgenommen. Bei der Verwirklichung von Bauvorhaben waren mindestens 6 standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu pflanzen.

Unverändert blieben bei dieser Änderung die Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung, ebenso wie die Bebaubarkeit in offener, eingeschossiger Bauweise und die überbaubaren Flächen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 – I „Weltenohsgrund“ werden die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 „Weltenohsgrund“ außer Kraft gesetzt. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes überlagert den Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes vollständig und zieht weitere Flächen, die bisher nicht durch die verbindliche Bauleitplanung erfasst waren, mit ein. Es handelt sich dabei um die Grundstücke 90/4, 90/8 und 249/47 sowie um das Flurstück 228/5 der Flur 6.

Bebauungsplan Nr. 8 (unmaßstäblich)



### 3.4 Sonstige Planungen

Seit 1994 liegt für die Gemeinde Oyten ein Gemeindeentwicklungsplan (GEP) vor. Da der Geltungsbereich nicht von einem der drei im GEP bearbeiteten Teilrahmenplänen erfasst wird, liegen nähere Entwicklungsaussagen für diesen Bereich nicht vor. Im Gesamtrahmenplan „Landschaftlicher Strukturplan“ wird für die Gemeinde eine Zuordnung zu naturräumlichen Strukturen und Kulturlandschaften vorgenommen. In dieser Aufteilung gehört der Geltungsbereich zur Kulturlandschaft Raum 5, die im Text als „Kulturland um Bassen - geprägt durch Strukturvielfalt“ definiert wird und nicht den besonders empfindlichen Räumen zugeordnet wird. Die vorhandene Bebauung ist im Plan als rote Siedlungsfläche markiert.

## 4 BAULICHE NUTZUNG

### 4.1 Bestand

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um Wohnhäuser, die zu unterschiedlichen Bauzeiten nach dem zweiten Weltkrieg entstanden sind. Das letzte Haus wurde erst im Jahr 2000 errichtet. Traditionelle landwirtschaftliche Hofstellen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Bei den Gebäuden handelt es sich um Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise, die zumeist auch ein ausgebautes Dachgeschoss aufweisen. Die Wohnhäuser haben eine Grundfläche zwischen ca. 100 und 200 qm. In Baustil, -form und -farbe weisen die Gebäude starke Unterschiede auf, als gemeinsames Merkmal sind die verhältnismäßig großen, gepflegten Gartenbereiche zu nennen. In diesen Gärten befinden sich auch z.T. recht große Nebengebäude.

Trotz der für eine Einfamilienbauweise verhältnismäßig großen Baukörper ergibt sich der Eindruck eines lockeren Siedlungsgefüges. Der Eindruck wird unterstrichen von dem breiten Straßengrundstück mit nur schmaler Befestigung und breiten, begrünten Seitenstreifen, an die sich großzügige Vorgärten anschließen.

### 4.2 Planung

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Damit findet eine Fortführung der bisher auf den bebauten Grundstücken ausgeübten und im Bebauungsplan Nr. 8 auch festgesetzten Nutzung statt.

Eine wesentliche Änderung der Planung tritt auf dem Flurstück 90/5 ein, da hier nun auch eine Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht wird, wo bisher nur landwirtschaftliche Nutzung möglich war. Die nun in die Planung einbezogenen Flurstücke 90/8 und 90/4 werden ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Mit den Wohnhäusern Im Holze Nr. 21 und 28 endet der Bebauungszusammenhang an diesem Abschnitt der Straße Im Holze, so dass hier auch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gezogen wird.

Der Anregung aus der öffentlichen Auslegung ein weiteres Wohngebiet auf dem südlich des Geltungsbereiches liegenden Flurstück 228/9 auszuweisen und damit weitere Baumöglichkeiten zu schaffen, ist die Gemeinde nicht gefolgt. Die hier entstehenden Baumöglichkeiten würden einer siedlungsstrukturell unerwünschten baulichen Außenbereichsnutzung weiteren Vorschub leisten. Hier gilt es die Zersiedelung des Außenbereichs zu verhindern. Den privaten Belangen der baulichen Nutzung eines weiteren Flurstücks stehen hier die öffentliche Belange der Schonung des Außenbereichs und des Schutzes von Natur und Landschaft gegenüber.

Eine bauliche Ausdehnung in südöstliche Richtung hätte eine verstärkte Inanspruchnahme des Außenbereichs zur Folge, für die weder was den Standort noch was den Bedarf angeht, städtebauliche Gründe vorgebracht werden können. Hier ist eine Zersiedelung des Außenbereichs zu verhindern, so wie es auch das wesentliche gesetzgeberische Anliegen zum Schutz des Außenbereichs ist.

Im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen der überbaubaren Flächen wird nun in den Bereichen WA 1, WA 3 und WA 4 ein größerer Spielraum bei der Anordnung von (weiteren) Baukörpern auf dem Grundstück zugelassen. Da es sich um recht große Grundstücke handelt, sollen hier weitere Baumöglichkeiten, im Rahmen der zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) geschaffen werden. Da im Planungsgebiet keine eindeutigen Baufluchten oder regelmäßige Anordnungen von Haupt- und Nebengebäuden die Bebauung prägen, besteht hier kein Erfordernis einer einengenden Ordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück.

Im Bereich der Neubebauung (WA2) verlangt die festgesetzte überbaubare Fläche eine Bebauung in der Nähe der Straße, bietet aber auch Raum für einen Vorgarten. Darüber hinaus werden die hinteren Grundstücksteile von Bebauung freigehalten. Aber mit einer Bautiefe von 27 m erfordert die festgesetzte überbaubare Fläche keine strenge Bebauung in einer Zeile, sondern lässt Versätze in der Gebäudeabfolge zu, wie sie auch im Bestand zu finden sind.

Auch die Festsetzung der Bauweise orientiert sich am Bestand und den bisher rechtskräftigen Festsetzungen. So sind die Gebäude in offener, eingeschossiger Bauweise zu errichten. Zusätzlich wird festgelegt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden dürfen, in denen höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude eingerichtet werden dürfen. Damit wird der Charakter des Einfamilienhausgebietes – so wie er bereits beidseitig der Straße vorhanden ist – auch für die Neubebauung gesichert.

Charakteristisch für die vorhandene Bebauung sind die relativ großen Grundstücke, die bei der Neuaufteilung des neu zu bebauenden Bereiches östlich der Straße Am Holze als Orientierung dienen sollen. Im Bebauungsplan werden dazu verschiedene Mindestgrundstücksgrößen festgelegt. Für die bereits bebauten Grundstücke Am Holze 30 – 48 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 1300 qm und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 650 qm. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit den geraden Hausnummern wird die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser mit 1100 qm und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte mit 550 qm festgesetzt.

Die bisher gültige Grundfläche von max. 250 qm wird nun von der Festsetzung einer GRZ von 0,2 für den Bestand und für die Neubaubereiche (WA1, WA2, WA4) festgesetzt. Für alle bisherigen Baugrundstücke ergibt sich damit die Möglichkeit weiterer Bebauung, die auf den nun vergrößerten überbaubaren Flächen realisiert werden kann.

Im WA 3 wird aufgrund der besonderen Verhältnisse eine zulässige Grundfläche von 800 qm festgesetzt, um Probleme der Zuordnung des anzurechnenden Baugrundstücks zu vermeiden.

Durch die Kombination der Festsetzungen von Mindestgrundstücksgrößen und einer relativ geringen GRZ wird die vorhandene lockere Baustruktur gesichert und fortgesetzt, denn eine höhere Verdichtung wäre dem Gebiet in dieser ländlichen Umgebung nicht angemessen.

Für die Fläche WA 2, die nun erstmals als Wohnbaugebiet festgesetzt wird und die in der Nähe des wertvolleren Landschaftsbereiches der Wümmeniederung liegt, wird auch die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von höchstens zulässigen Trauf- und Firsthöhen begrenzt (TH höchstens 4,5 m, FH höchstens 9,0 m). Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten, in dem keine allzu hohen Baukörper auf das Landschaftsbild einwirken.

Zur Übersicht zeigt die folgende Tabelle die unterschiedlichen Festsetzungen für die verschiedenen Wohngebiete, die in der Planzeichnung mit den Bezeichnungen WA1 bis WA4 versehen sind.

	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
Mindestgrundstücksgröße	1300 qm	1100 qm	-	1100 qm
Maß der Bebauung	GRZ 0,2	GRZ 0,2	GR 800 qm	GRZ 0,2
Zahl der Vollgeschosse	I	I	I	I
Bauweise	o, ED, 2 Wo	o, ED, 2 Wo	o, ED, 2 Wo	o, ED, 2 Wo
Höhe baulicher Anlagen	-	TH 4,5m FH 9,0 m	-	-

## 5 GRÜNORDNUNG

Das Planungsgebiet ist durch einen hohen Freiflächenanteil auf den nicht baulich genutzten Grundstücksteilen geprägt. Es sind außerdem Gehölzbestände vorhanden, die sowohl aus Gründen des Naturschutzes als auch aus Gründen des Ortsbildes erhaltenswert sind. Um diesen Bestand zu sichern und durch weitere Bauvorhaben so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, werden in den Bebauungsplan einige grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

### Private Grünflächen

In den WA1, WA2 und WA4 werden (teilweise) die hinteren Grundstücksteile als privaten Grünflächen festgesetzt. Damit wird der hohe Gartenanteil im Planungsgebiet in Teilbereichen ausdrücklich gesichert und es wird verdeutlicht, dass der Übergang zur freien Landschaft möglichst wenig gestört und nicht durch bauliche Anlagen geprägt werden soll. Im Bereich des Hauses Nr. 28 (WA3) handelt es sich um eine größere Parkanlage mit sehr altem Baumbestand. Im WA 1 und WA 4 werden vorhandene (Obst)Gärten als Grünflächen überplant. Im WA 2 handelt es sich dagegen um eine Grünfläche, die sich aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erst entsprechend entwickeln soll.

### Zu erhaltender Baumbestand

Der alte Baumbestand auf dem parkartigen Grundstück Nr. 28 (WA3) wird insgesamt als zu erhalten festgesetzt. Im Bereich der übrigen Hausgärten gibt es neben Obst- und Nadelgehölzbestand auch erhaltenswerten Laubbaumbestand, der das Orts- und Landschaftsbild prägt. Den Eckbereich der Straße Am Holze markiert eine Baum-Strauch-Gruppe sowie ein Gehölzstreifen überwiegend aus Birken. Die sonst verhältnismäßig breite Straße wird durch die vorhandenen Gehölze an dieser Stelle eingengt und der sich verändernde Verlauf der sonst geraden Straße wird betont. Für Zufahrten zu Baugrundstücken ist es allerdings erforderlich, durch den Gehölzstreifen an der nordwestlichen Seite der Straße Zufahrten zu gestatten.

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Bauvorhaben im WA2 sollen im Gebiet Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden, die dazu führen werden, dass der Waldsaum des nördlich angrenzenden Waldes in seiner Abstufung und Artenzusammensetzung verbessert wird. Weitere Ausführungen dazu finden sich in Kapitel 7.

## 6 IMMISSIONEN

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine emittierenden Nutzungen vorhanden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Gebiet führen würden.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Eisenbahnstrecke Bremen-Hamburg in Ost-West-Richtung in ca. 800 m Entfernung. Zwar ist auch nachts mit erheblichen Emissionen aus dem Bahnverkehr zu rechnen, allerdings ist aufgrund des Abstandes der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu rechnen.

Durch die geplanten Nutzungen werden keine Immissionskonflikte ausgelöst, da nur nicht störende Nutzungen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind.

## 7 NATUR UND LANDSCHAFT

### 7.1 Bestand

Bei den Freiflächen, die zum bereits bebauten Bereich zu zählen sind (WA1 und WA4), handelt es überwiegend um große, neuzeitliche, intensiv gepflegte Hausgärten mit einem geringen Anteil an Obstbäumen und wenigen auffallenden Solitärbäumen. In Randbereichen der Grundstücke und der Straße sind Reihen und Gruppen aus Laubgehölzen und Sträuchern vorhanden. Große Flächen treten als Scherrasen in Erscheinung. Bei dem neu zu bebauenden Bereich (WA2) handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Dies ist auch die Nutzungsform, die sich im Süden und Osten an das Planungsgebiet anschließt. Bei den größeren Gehölzbeständen im Gebiet und daran anschließend handelt es sich um Nadelwaldbestände, die teilweise mit einem Gürtel von großen Buchen und Eichen umgeben sind.

### 7.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden aus dem Jahre 1995 (LRP) stellt die Ziele der Landschaftspflege und des Naturschutzes für den Landkreis dar. Hinsichtlich der Bestandssituation im Gebiet und der relevanten Umgebung lassen sich aus Texten und Karten des LRP Hinweise entnehmen, die zur Zustandsbeurteilung beitragen können.

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Einheit Achim - Badener Geestinsel (630.00), grenzt aber nördlich an die Fischerhuder Niederung (631.00).

Darstellung des LRP in den Karten „Wichtige Bereiche“ für das Gebiet dieses Bebauungsplanes

Arten und Lebensgemeinschaften	Bereich mit geringer Bedeutung
Boden	Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt beeinträchtigt
Oberflächenwasser	Grenzgraben Bassen-Ottersberg: Fließgewässer stark beeinträchtigt Gewässergüte II – III Ausbauzustand naturfern/naturfremd Teich im Gebiet: Stillgewässer mit Bedeutung für den Wasserhaushalt

Grundwasser	Funktionsfähigkeit der Grundwassers im Naturhaushalt mäßig beeinträchtigt hohe bis sehr hohe Grundwasserneubildungsrate Nitratauswaschungsrisiko hoch/sehr hoch auf den westlichen und südlich angrenzenden Flächen
Vielfalt, Eigenart und Schönheit/ Landschaftsbild	Bereich mit besonderer Bedeutung
Anforderungen an Nutzungen	umgeben von Gebiet mit vorrangigen Maßnahmen zum Grundwasserschutz (Nitratauswaschungsrisiko) Gebiet mit Vorrangigen Maßnahmen zum Bodenschutz (Winderosionsrisiko) Sicherung / Entwicklung der Grundwasserregeneration in der Geest (Naturraum 630)

Die Plankarte „Schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft“ enthält keine Darstellungen für das Plangebiet.

Aus der Textkarte 3 und 5 ist zu entnehmen, dass im Bereich des Bebauungsplanes Pseudogley–Esch ansteht und dass die Böden wechselfeucht, stauwasserbeeinflusst und nährstoffarm sind. Es handelt sich nicht um seltene Böden.

Die Textkarte 12 zeigt mit 250 – 300 mm/a für das gesamte Geestgebiet südlich von Bockhorst eine hohe Grundwasserneubildungsrate. In Textkarte 13 ist dargestellt, dass die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung größtenteils vorhanden (relativ hoch) ist. Nur ein schmaler Streifen hat eine geringe Schutzwirkung. Das bedeutet, dass das versickernde Niederschlagswasser größtenteils ausreichend mächtige Erdschichten mit einer entsprechenden Filterwirkung passiert, bevor es ins Grundwasser gelangt. Daher ist die Verschmutzungsempfindlichkeit hoch. Das Nitratrückhaltevermögen der Böden ist nur gering, wie die Textkarte 14 zeigt.

Nach Textkarte 19 zählt der bebaute, schmale Bereich entlang der Straße Im Holze zum Klimatotyp „Siedlungsklimatope“, das von einem Kaltluftentstehungsgebiet umgeben wird.

### 7.3 Bestand und Bewertung

#### Boden

Böden naturnaher Standorte tragen erheblich zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei. Biotische und abiotische Vorgänge erfüllen wichtige Funktionen, wie z.B. Versickerung, Speicherung und Filterung von Niederschlagswasser, Verdunstung von Bodenwasser, Gas- bzw. Luftaustausch, Standort für Pflanzen etc. Dies gilt auch für Böden unter ehemaliger und heutiger landwirtschaftlicher Nutzung, da von einer nachhaltigen Beeinträchtigung bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht auszugehen ist. Dagegen ist der Untergrund überbauter oder versiegelter Flächen in den meisten seiner Funktionen beeinträchtigt und zum Teil auch irreversibel zerstört. Es erfolgt die Einstufung der offenen Acker- und Gartenflächen zur Wertstufe 2.

#### Wasser

Nach Aussage des LRP weisen die Böden im Bereich des Bebauungsplans ein hohes Retentionsvermögen auf, das heißt, sie sind in der Lage, relativ große Niederschlagsmengen aufzunehmen und zu speichern. Soweit diese dann nicht an der Oberfläche verdunsten, durch Pflanzen aufgenommen oder an das Oberflächengewässer abgegeben werden, dienen sie der Grundwasserneubildung.

Oberflächengewässer sind als zwei kleinere Teiche vorhanden, die in einem Garten und innerhalb der Parkanlage als Zierteiche angelegt wurden. Der Teich in dem Garten (Haus Nr. 30) ist relativ neu. Der Teich am Haus Nr. 28 liegt stark verschattet unter den hohen Bäumen der Parkanlage.

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut (Grund)Wasser ist von mittlerer Bedeutung. Es erfolgt die Einstufung zur Wertstufe 2.

### **Klima**

In Kaltluftentstehungsgebieten wirken die Ackerflächen in windarmen Strahlungsnächten als Kaltluftproduktionsflächen. In geneigten Lagen geraten die bodennahen Kaltluftschichten in eine Fließbewegung. Die nun zur neuen Bebauung anstehende Ackerfläche bietet die Voraussetzungen für eine solche Entwicklung. Siedlungsbereiche sind dagegen durch geringe Luftfeuchtigkeit, erhöhte Lufttemperaturen und ein gebremstes Windfeld gekennzeichnet. Im Planungsgebiet sind wegen der ländlichen Umgebung aber keine Extremwerte zu erwarten. Es erfolgt die Einstufung zur Wertstufe 2.

### **Arten und Biotope**

Bei den Biotopen, die von der Planung erheblich betroffen sein werden, handelt es sich um Ackerflächen unter intensiver Nutzung, um Haus- und Ziergärten sowie um Rasenflächen und intensives Grünland. Alle Flächen, auch unter den Obstgehölzen oder in den Randbereichen der Straße und des Ackers machen einen sehr gepflegten Eindruck, so dass sich auch in diesen Bereichen keine wertvolleren Strukturen gebildet haben. In den Bereichen, die mit wertvolleren Laubgehölzen bestanden sind und die zur Vielfalt des gesamten Planungsgebietes beitragen, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sein. Auch die vorhandenen Teichanlagen werden von der Planung nicht betroffen.

Für die Bereiche, in denen eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist, erfolgt die Einstufung zur Wertstufe 3.

### **Landschaftsbild**

Nach der Karte im LP Wichtige Bereiche - Vielfalt, Eigenart und Schönheit / Landschaftsbild ist das Planungsgebiet Teil eines Bereiches mit besonderer Bedeutung. Bei dem abgegrenzten Bereich handelt es sich um Waldteile auf der Geestkuppe Bassen, der im Landschaftsplan folgende Eigenschaften zu gesprochen werden

- mittlere bis hohe Naturnähe, Relikte aus der Naturlandschaft vorhanden
- topographische Merkmale und naturraumbezogene Merkmale vorhanden
- bemerkenswerte Gehölzanteile prägen und gliedern

Das Planungsgebiet liegt zwischen Waldflächen verschiedener Größe, wird aber im Süden von offenen Ackerflächen begrenzt. Die vorhandene Bebauung ist teilweise gegenüber der Landschaft eingegrünt, stellt aber auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, so dass das eine Einstufung für das Planungsgebiet in eine mittlere Wertigkeit erfolgt. (Stufe 2)

## **7.4 Bewertung des Eingriffs**

Die bevorstehenden Eingriffe erfolgen insbesondere durch die Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen, in der teilweisen Beseitigung der vorhandenen Vegetationsdecke und in der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung des Gebietes.

Es sind allerdings nur Biotope von geringer Bedeutung von der Planung betroffen. Eingriffe in den vorhandenen schützenswerten Gehölzbestand werden durch die Erhaltungsfestsetzung

im Geltungsbereich vermieden, so dass es hier nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird, die auszugleichen wären.

Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die zu erwartende Versiegelung verringert, allerdings soll das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung für das Grundwasser verbleibt.

Durch die hinzutretenden Bebauung ist aber mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen, insbesondere da die neue Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes hinzutreten wird, wo der Übergang zur Wümmeniederung deutlich in der Landschaft wahrnehmbar ist.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, wird der Spielplatz, auf dem auch Anpflanzungen stattfinden werden, an den Nordrand des Gebietes gelegt, um so die bauliche Prägung gegenüber dem anschließenden Niederungsbereich zu reduzieren.

## 7.5 Kompensation

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe und der daraus resultierenden Beeinträchtigung ist im vorliegenden Fall zu bedenken, dass im Planungsgebiet bereits Baurechte bestehen und die Eingriffsregelung nur für hinzutretende Beeinträchtigungen aufgrund neuer Baurechte anzuwenden ist.

Durch den Bebauungsplan Nr. 8 waren Baurechte für fast alle bebauten Grundstücke gegeben (nur Nr. 21 nicht). Auf eng umgrenzten überbaubaren Flächen war eine Grundfläche von 250 qm für bauliche Anlagen zulässig und die Baugrundstücke mussten eine Mindestgröße von 1300 qm aufweisen. Neben diesen theoretischen Nutzungszahlen ist die vorhandene Bebauung aus Haupt- und Nebengebäuden sowie Zufahrten bei der Ermittlung des Eingriffsumfanges zu berücksichtigen.

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass durch die geänderten Festsetzungen für alle bebaute Grundstücke eine zusätzliche Bebauung nach berechneter alter Grundfläche und neuer GRZ zwischen 15 qm und 730 qm ermöglicht wird. Aber auch aufgrund der bisherigen Festsetzungen wäre in mindestens drei Fällen eine weitere Bebauung bis zu einer Grundfläche von 250 qm möglich gewesen.

Im bisher rechtskräftigen Plan waren „bei der Verwirklichung von Bauvorhaben“ pro Baugrundstück 6 Bäume zu pflanzen.

Da sich für jedes Grundstück eine andere Situation in einem komplizierten Zusammenhang aus bisher und neu zulässigen Festsetzungen sowie bebautem Bestand ergibt, werden für zukünftige Planungen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in einem vereinfachten Verfahren ermittelt. Aufgrund des komplizierten Zusammenhanges von vorhandener Bebauung, bisher unbebauten Grundstücken und gegebenen Baurechten sowie geplanten Baurechten wird kein modellhaftes Verfahren zur Abarbeitung der Eingriffsregelung angewendet. Eine auf den besonderen Planungsfall zugeschnittene Vorgehensweise hat hier Vorteile gegenüber der strengen Abarbeitung eines Modells. Gleichwohl ist es sinnvoll Teile des Modells des NLÖ in die Überlegungen einzubeziehen, wo es um die Betrachtung der Schutzgüter oder die Berechnung des Kompensationserfordernisses im Bereich der Neubebauung auf dem Ackerstandort geht (WA 2).

Für die Grundstücke im WA 1, WA 3 und WA 4, die bereits vorher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 lagen bzw. die bereits bebaut sind, wird festgesetzt, dass bei Bauvorhaben pro angefangene 50 qm neu versiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein standort-

gerechter Laubbaum zu pflanzen. Damit wird der Grünanteil im Gebiet weiter erhöht und das Landschaftsbild wird mit typischen Elementen bereichert. Im Bereich der neu gepflanzten Bäume wird eine intensive Bodennutzung vermieden und der Boden kann unbeeinträchtigt seiner Funktionen als Pflanzenstandort dienen.

Für die übrigen Bereiche lässt sich für das Schutzgut Boden die zu erwartenden Beeinträchtigung durch die neu festgesetzte GRZ (0,2) ermitteln, die eine Überschreitung um 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen und Zufahrten zulässt. Ein konkreter Kompensationsbedarf ergibt sich in der Bewertung des Bodens, der als Boden von allgemeiner Bedeutung (WST 2) einzustufen ist. Eine Entsiegelung von Boden an anderer Stelle kommt bei dieser Planung nicht in Frage, so dass andere Maßnahmen als Ausgleich erfolgen. Bei der Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sind nach dem Modell des NLÖ (NLÖ 1/94, S. 9 und 30) im folgenden Verhältnis Kompensationsmaßnahmen durchzuführen: 1 : 0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge

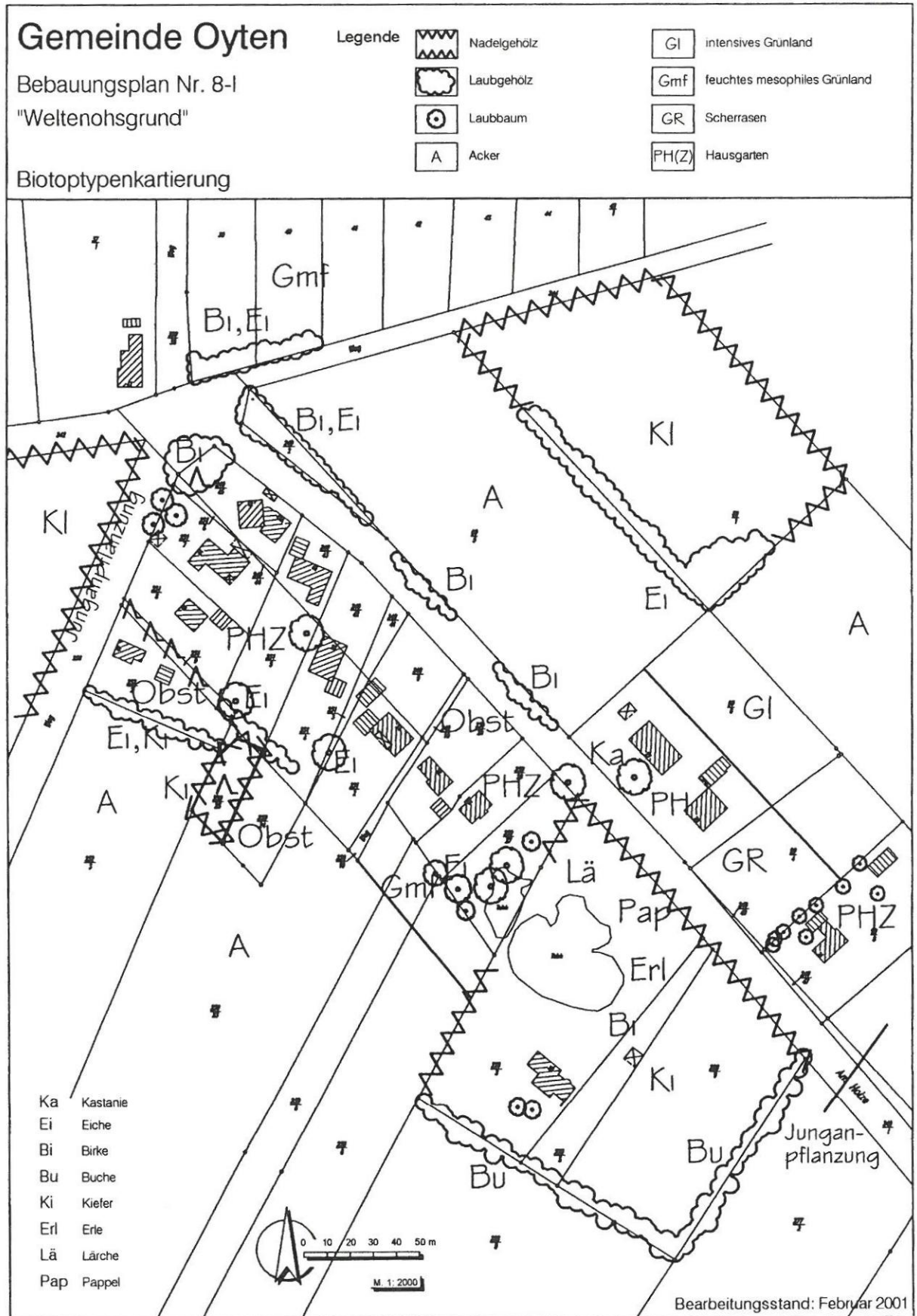
Flurstück	WA in qm	GRZ 0,2 + 50%	Faktor nach NLÖ x 0,3	Maßnahmenfläche in qm
90/5	10.600	3.180	954	3.400
90/4	2.740	822	246,6	400

Die Größe der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind größer als der errechnete Bedarf. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sollen allerdings nicht nur die erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ausgleichen, sondern dienen auch dazu, die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu kompensieren.

Im Geltungsbereich sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Die Fläche mit der Kennzeichnung A, die noch als Acker genutzt wird, befindet sich am Rand des benachbarten Waldes. Hier soll die Qualität des Waldrandes durch einen abgestuften Pflanzenaufbau verbessert werden. Gleichzeitig wird die Fläche aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung genommen und der Boden kann seine natürlichen Bodenfunktionen regenerieren. Eine genaue Beschreibung der Maßnahmen befindet sich auf der Planzeichnung in Verbindung mit dem textlichen Festsetzungen. Durch den Ausschluss von baulichen Anlagen in der Nähe der geplanten Maßnahmen wird die Entwicklung des Waldrandes unterstützt, da sich in einer Tiefe von 24 m nur Gartenflächen und keine Bauflächen anschließen.

Bei der Fläche mit der Kennzeichnung B handelt es sich um ein rückwärtiges Gartengrundstück, das durch weitere Bepflanzungen von einer intensiveren Gartennutzung ausgenommen werden soll, wodurch gleichzeitig eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes eintritt.

Die Maßnahmen werden durch textliche Festsetzungen gesichert.



## 8 VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

Das Planungsgebiet ist über die Straße „Am Holze“ direkt mit der Landesstraße 168 (Brillkamp) verbunden. Über die Landesstraße besteht eine direkte Verbindung zum Ortsteil Bassen mit den dortigen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Kindergarten, Sportplätze) und zur Ortsmitte von Oyten in ca. 6 km Entfernung mit allen Einrichtungen für die Versorgung des täglichen Bedarfs und weiteren sozialen Einrichtungen.

Die Straße „Am Holze“ ist nur etwa 3 m breit befestigt, weist aber einen guten Zustand und breite Seitenstreifen auf, die das Ausweichen auch bei Begegnungen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ermöglichen.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Bushaltestelle zur Schülerbeförderung zu den Schulen in Oyten und Bassen.

Durch die zu erwartenden neuen Bewohner im Plangebiet wird der Verkehr nicht so stark zunehmen, dass die Straße „Am Holze“ den zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen könnte. Weitere Ausbaumaßnahmen sind an der Straße daher nicht erforderlich.

Die bereits vorhandene Bebauung ist an die leitungsgebundene Infrastruktur der Gemeinde Oyten und der Versorgungsträger angeschlossen. Die Kapazitäten sind ausreichend, um dort weitere Nutzer anzuschließen.

Das im Gebiet auf den Dächern und versiegelten Flächen anfallende Regenwasser wird bereits auf den Grundstücken versickert. So soll auch auf den Neubaugrundstücken vorgegangen werden und es wird textlich festgesetzt, dass eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück stattfinden muss. Die Entwässerung der Straße erfolgt durch Straßenseitengräben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Er liegt am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Seine Größe beträgt 760 m<sup>2</sup>. Die Größe des Spielplatzes liegt damit über der gem. Nds. Spielplatzgesetz geforderten Fläche. Nach der gesetzlichen Berechnungsformel sind 2 % der zulässigen Geschossfläche aber mindestens 300 m<sup>2</sup> Nettospielfläche im Baugebiet erforderlich.

Für diesen Bebauungsplan ist folgende Berechnung anzustellen:

WA 37.475 m<sup>2</sup> x 0,2  
(da eingeschossig = Geschossfläche) = 7.495 m<sup>2</sup>

$$7.495 \text{ m}^2 \times 2 \% = 150 \text{ m}^2$$

Damit ist der Spielplatz auch unter Abzug der Flächen für Bepflanzungen und Wege ausreichend dimensioniert. Die weiteste Entfernung im Baugebiet zum Spielplatz beträgt ca. 250 m, womit die gesetzlichen Vorgaben, wonach die Entfernung 400 m nicht überschritten werden darf, ebenfalls eingehalten werden.

## 9 DENKMALSCHUTZ

Nach Aktenlage befindet sich im Planungsgebiet ein ausgedehntes Bodendenkmal nach § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Östlich der ausgewiesenen Wohnbauflächen ist eine größere Siedlungsstelle aus dem 1. Jahrhundert nach Chr. bekannt (Gemarkung Bassen, Fundstelle 31, nach Angaben von D. Schönemann, Verden). Fundplätze aus der Zeit haben durchweg eine größere Ausdehnung als anhand von Funden, die an der Oberfläche vom Acker aufgelesen werden, festgestellt werden kann. Ein gutes Beispiel war die Siedlungsstelle von Groß Meckelsen bei Sittensen. Die wirkliche Begrenzung kann im allgemeinen erst durch Probegrabungen (Testschnitte) festgestellt werden. Probegrabungen, die auf Veranlassung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Veden am 31.03.2004 durchgeführt wurden, erbrachten aber den Nachweis, dass die Fundstelle höchstens randlich mit wenigen Befunden in das Plangebiet hineinragt, ihre hauptsächliche Ausdehnung ist weiter nördlich. Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung. Allerdings ist nach § 13 NDSchG für jedes einzelne Bauvorhaben eine denkmalgerechte Genehmigung erforderlich, damit die Bauarbeiten (das ist insbesondere das Entfernen des Mutterbodens) archäologisch beobachtet und ggf. Funde geborgen werden können.

Ein Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden befindet sich gesondert auf dem Plan.



Bekannte Ausdehnung des Bodendenkmals gem. § 3 Abs. 4 NDSchG (ohne Maßstab)

## 10 ALTLASTEN

Der Gemeinde Oyten liegen zur Zeit keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten im Gebiet vor.

## 11 FLÄCHENBILANZ

Allgemeine Wohngebiete	4,00 ha
Verkehrsflächen	0,74 ha
Spielplatz	0,07 ha
private Grünflächen	1,73 ha
Wasserflächen	0,16 ha
Geltungsbereich	6,70 ha

## 12 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517)


Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 8 - I öffentlich in der Zeit vom 08.03.2004 bis zum 08.04.2004 ausgelegen.

Oyten, den 18.08.2004




  
.....  
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Oyten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 8 - I in der Sitzung am 19.07.2004 beschlossen.

Oyten, den 18.08.2004



  
.....  
Bürgermeister