

Gemeinde Oyten

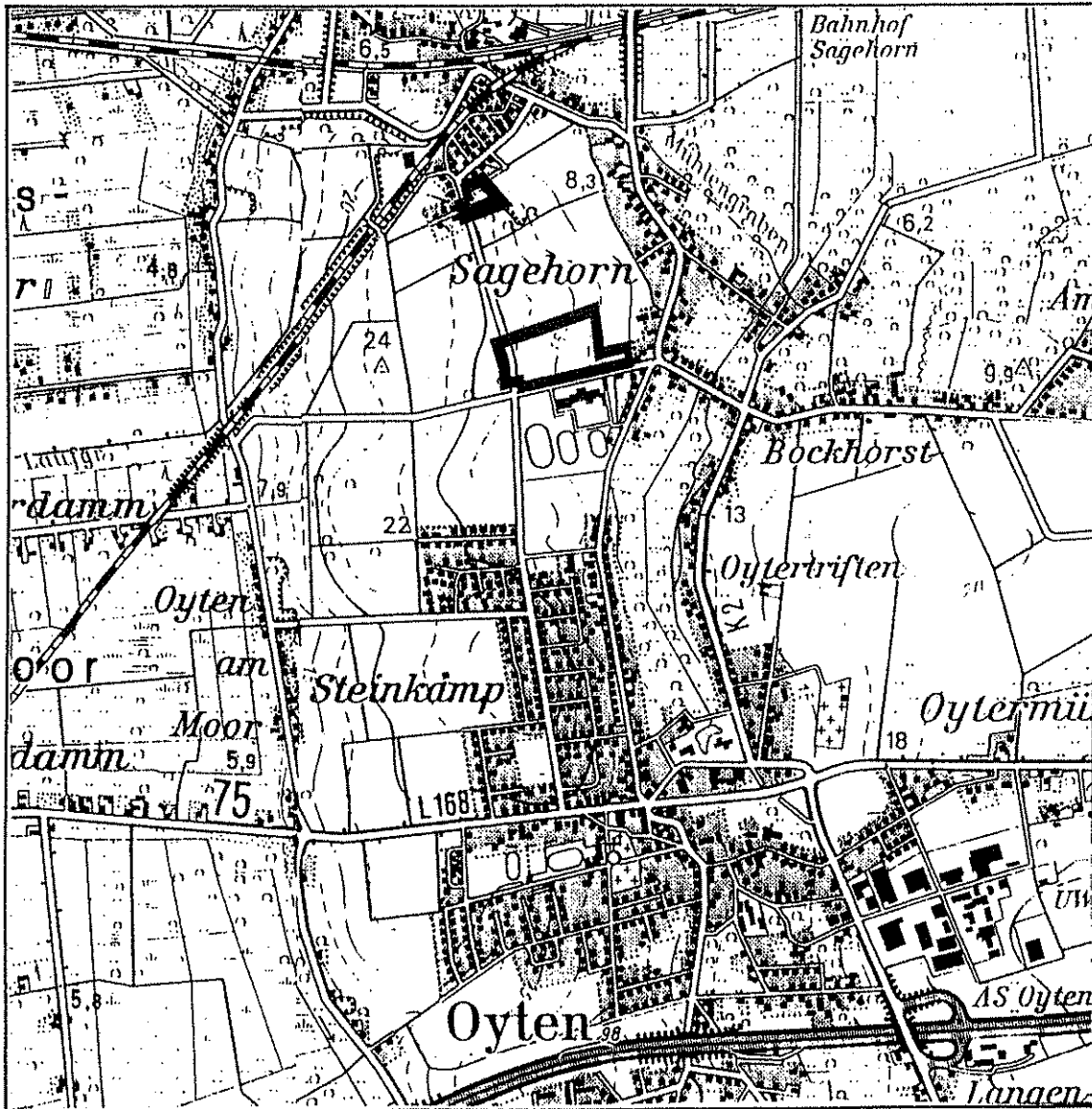
Landkreis Verden

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 'Unten im Holz'

(Teilbereich A und B)

und zu den Örtlichen Bauvorschriften

ENTWURF



Aufgestellt:



ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU  
ORTS- U. REGIONALPLANUNG  
G. CLÉMENTS DIPL. ING.

BRAUNSCHWEIGER STRASSE 22  
28205 BREMEN  
TELEFON 0421 / 44 18 58  
TELEFAX 0421 / 44 59 08

Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

Begründung zum **Bebauungsplan Nr. 65 'Unten im Holz'**

(Teilbereich A und B)

und zu den **Örtlichen Bauvorschriften**

ENTWURF



ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU  
ORTS- U. REGIONALPLANUNG  
G. CLEMENS DIPL. ING.

BRAUNSCHWEIGER STRASSE 22  
28205 BREMEN  
TELEFON 0421 / 44 18 56  
TELEFAX 0421 / 44 59 06

aufgestellt: Plan Werk Stadt, Bremen 3.9.92

Einarbeitung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Plan Werk Stadt, Bremen 30.11.92

Einarbeitung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung, Plan Werk Stadt, Bremen, 1.3.93

Fassung Satzungsbeschuß des Gemeinderats vom 14.6.93

Überarbeitung bzgl. Ersatzmaßnahme entspr. der 7. Änderung des FNP, Plan Werk Stadt 24.11.94

Einarbeitung der Bedenken und Anregungen aus der 2. Öffentl. Auslegung und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, 31.1 97

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 'Unten im Holz' (Teilbereiche A und B)</b>	
1.	Vorbemerkung, Anlaß	3
1.1	Aufstellungsbeschluß	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3.	Verfahrensstand	4
2.	Planungsgrundlagen	5
2.1	Flächennutzungsplan und regionalplanerische Vorgaben	5
2.2	Standortgutachten Grundschulen	5
3.	Bestandsituation Siedlungs- und Landschaftsstruktur	6
4.	Ziele des Bebauungsplans	8
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans	8
5.1	Fläche für den Gemeinbedarf	8
5.2	Allgemeines Wohngebiet	9
5.3	Dorfgebiet	11
5.4	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Garagen und Stellplätze	11
5.5	Regelungen zur Bepflanzung	12
5.6	B-Plan Nr.65 Teilbereich B (Ersatzmaßnahme)	13
6.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
7.	Ver- und Entsorgung	15
8.	Städtebauliche Werte	16
9.	Durchführung, Kosten und Finanzierung	16
10.	Sonstige Hinweise	16
<b>II.</b>	<b>Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
	Anlage 1: Blatt 'Entwurf Grundschule' (Verkleinerung)	18
	Anlage 2: Blatt 'Ersatzmaßnahmen'	19

## I. Bebauungsplan Nr. 65 'Unten im Holz'

### 1. Vorbemerkung Anlaß

Aufgrund starker Bevölkerungsentwicklungen in der Gemeinde Oyten bestand im Jahre 1992 dringlicher Handlungsbedarf zur Anpassung der Grundschulversorgung an die neue Bedarfslage. Ein im Gemeindebesitz befindliches Grundstück sollte für eine Schulbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. In den angrenzenden Bereichen sollte im Zuge dessen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Nachdem die parallel ins Verfahren gegangene 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Maßgabe einer zusätzlichen Ersatzfläche zwischenzeitlich von der Bez.-Reg. Lüneburg genehmigt wurde (14.6.93 - 309.6-21101-VER 59/FL-7), die Baugenehmigung für die Schule erteilt ist und die Ausführung des Bauvorhabens begonnen hatte, sollte die bei der F-Plan-Änderung eingeführte Ersatzmaßnahme in den Entwurf des B-Planes eingearbeitet werden. Die Zielsetzungen des Bebauungsplans bleiben bestehen.

#### 1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Oyten am 7.12.1992 gefaßt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro 'Plan Werk Stadt', Braunschweigerstr. 22, 28205 Bremen beauftragt.

#### 1.2. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teilbereichen.

Der Teilbereich A ist die Fläche der eigentlichen Planung einer Schule, der westlich angrenzenden Wohnbauergänzungsflächen und der vorhandenen Hofstelle an der Ecke Sagehorner Dorfstraße, Lindenstraße, Pestalozzistraße. Der Teilbereich B umfaßt die Fläche für Ersatzmaßnahmen an der Mühlenbergstraße (siehe Übersichtskarte).

Das Plangebiet (Teilbereich A) liegt nördlich des Ortszentrums am südlichen Rand des Ortsteils 'Sagehorn' an der 'Pestalozzistraße'. Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 125/1 tlw. Flur 2 (Mühlenberstraße); 3/1 tlw. Flur 3 und Flur 47: 105/2, 105/3, 116/1, 116/2, 236/2 tlw. (Mühlenbergstr.) und 240 tlw.

Der Geltungsbereich des Teilbereichs B umfaßt das Flurstück 152/5, Flur 47, Gemarkung Oyten.

### 1.3. Verfahrensstand

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.9.92 zur Stellungnahme vorgelegt. Es ergaben sich daraus folgende Änderungen der Planung:

- die Spezifizierung 'schulgebundene, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Anlagen' als Nutzung und II-geschossig als Höchstzahl der Vollgeschosse wird bei der Gemeinbedarfsfläche eingefügt
- die Textlichen Festsetzungen Nrn.3, 6.1 und 6.7 (6.6 nach öff. Auslegung) sowie die Örtliche Bauvorschrift Nr.3 werden umformuliert bzw. neu eingesetzt
- die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist auch durch den landwirtschaftlichen Verkehr zu nutzen
- die Begründung wird inhaltlich und redaktionell überarbeitet.

Aus der Eingabe einer betroffenen Eigentümerin ergeben sich folgende Überarbeitungen der Planung:

- der Geltungsbereich wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets etwas weiter gefaßt (Grundstückstiefe)
- die WA - Fläche wird zu Lasten der Gemeinbedarfsfläche nach Westen erweitert
- die überbaubare Grundstücksfläche des MD- Gebiets wird erweitert.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 18.12.92 bis 18.1.93 öffentlich aus-  
gelegen. Es ergab sich daraus die geringfügige Änderung der Textlichen Festsetzung Nr.6 und die redaktionelle Überarbeitung der Begründung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Oyten beschlossen. Im Rahmen des Anzeigeverfahrens hat sich eine Überarbeitungsnotwendigkeit bzgl. der Eingriffsregelung in Bebauungsplänen vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich geltenden Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz ergeben.

Der B-Plan wurde im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung den Trägern öffentlicher Belange erneut vorgelegt. Es wurden vom Landkreis noch immer Bedenken bzgl. der Anwendung der Eingriffs- Ausgleichsregelungen und zum Geltungsbereich angemeldet sowie Hinweise zu redaktionellen Änderungen (Gesetzesnovellen, anzuwendende Normen, archäologische Fundstellen, Flurstücksbezeichnungen) eingebracht. Die Bedenken zu den Eingriffsregelungen können ausgeräumt werden, in dem der Geltungsbereich durch die Bezeichnung von Teilbereich A (Planzeichnung und Textliche Festsetzung) und Teilbereich B (Fläche für Ersatzmaßnahmen und Textliche Festsetzung) exakt definiert und die Begründung überarbeitet wird. Der Bebauungsplan soll erneut öffentlich ausgelegt werden.

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan und regionalplanerische Vorgaben

Im gültigen F-Plan ist für das Plangebiet eine **Fläche für die Landwirtschaft** und eine **Mischbaufläche** dargestellt. Der westliche Teil des Gebiets ist mit der Darstellung **'Gebiet mit wertvollen Rohstoffen - Rohstoffe für den Hoch- und Tiefbau'** überlagert. Diese Darstellung resultiert aus dem RROP, in dem für das Plangebiet Gebiete mit **'besonderer Bedeutung für die Rohstoffsicherungen'** und **'mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft'** dargestellt wird.

Die Darstellungen des F-Plans wurden durch die **7. Änderung des F-Plan** als **Gemeinbedarfsfläche** und **Wohnbaufläche** im Bereich der heute dargestellten Fläche für die Landwirtschaft neu festgelegt. Die Rohstoffsicherungsdarstellung wurde aufgehoben. Bei der Genehmigung wurde ein Grundstück für Ersatzmaßnahmen als Maßgabe der **7. Änderung des FNP** beigelegt.

Wegen der geringen Planausdehnung und somit nur geringen Beeinträchtigung hinsichtlich der vorgegebenen Globalziele wird von den regionalplanerischen Vorgaben im direkten Planbereich abgewichen (vgl. **7. Änderung F-Plan**).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 sind aus den Darstellungen und Maßgaben der **7. Änderung des Flächennutzungsplans** entwickelt.

### 2.2. Standortgutachten Grundschulen vom 1.7.1992

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde der jetzt bauleitplanerisch zu überplanende Standort einer kritischen Würdigung durch ein von der Gemeinde im Auftrag gegebenes **'Standortgutachten Grundschulen'** vom 1.7.1992 (Plan Werk Stadt) unterzogen. Der Standort wird wegen seiner kurz-, mittel- und langfristig bedarfsangepaßten räumlichen Lage im Gemeindegebiet positiv bewertet. Günstig sind weiterhin:

- die räumliche Nähe zum angrenzenden Schulzentrum (Koppelungsmöglichkeiten Schulbusversorgung und Quartierszentralität)
- die vorhandenen Erweiterungsspielräume,
- die konfliktfreie Lage zu vorhandenen Wohnbebauungen (Lärm) wegen der Einrahmung der Schulfläche durch Gemeinbedarfsflächen, sowie
- die städtebaulich, topographische Integrierbarkeit eines Schulgebäudes auf dem avisierten Grundstück.

Die weiteren diskutierten Standorte im Gemeindegebiet kamen wegen ihrer schwächeren städtebaulichen Beurteilung (Lagekriterien) und fehlenden Verfügbarkeit (Verkaufsbereitschaft der Eigentümer) nicht in Betracht.

### 3. Bestandsituation

#### Siedlungs- und Landschaftsstruktur

Das 5.5 ha große Plangebiet befindet sich naturräumlich an der dem 'Oyter Triften' zugewandten Seite des westlichen Geesthöhenausläufers ('Steinkamp'), der die Ortschaft gegenüber der Wümmeniederung im Norden und dem Königsmoor im Westen abgrenzt. Das über die 'Pestalozzistraße' erschlossene Plangebiet wird heute größtenteils geest- standorttypisch als Getreideacker genutzt. Es sind keine für den Naturhaushalt besonders hochwertigen oder vielfältigen Naturlandschaften im Plangebiet vorhanden; auch nicht an den Ackerrändern, da bis an die Flurgrenzen heran gewirtschaftet wird. Der Boden ist durch die hohen Sandanteile von einer mittleren Ertragsfähigkeit.

Die im direkten siedlungsnahen Einzugsbereich gelegene Ackerfläche schließt an freie Landschaftsbereiche im Norden an.

Verbindungen zur Landschaft bestehen über tiefe Blickbeziehungen von der 'Pestalozzistraße' aus nach Norden. Der Blick verläuft hier parallel zum Höhenausläufer bis zum markanten Siedlungsrand an der 'Sagehorner Dorfstraße', welcher tlw. durch Neupflanzungen ergänzt werden sollte. Nach Westen werden die Blicke durch die Kuppe (Ackernutzung) und die vorhandene Aufforstung begrenzt.

Die Bezüge zur freien Landschaft werden durch die Überplanung des Areals beeinträchtigt.

Auf dem östlichen Grundstück des Bebauungsplans befindet sich eine alte Hofstelle, welche heute zum Wohnen genutzt wird sowie ein neueres zweigeschossiges Wohnhaus. Die Hofstelle erscheint durch die vorhandenen Haupt- und Nebengebäude, die Altbaumbestände, die Obstwiesen und die Hecken in einem dörflichen Gepräge. Der schon erwähnte Siedlungsrand ist an den hinteren Grundstücksgrenzen durch Koniferenpflanzungen tlw. gestört.

Auf der Südseite der 'Pestalozzistraße' liegt das Schulzentrum Oyten mit Sporthalle und großflächigen Sportanlagen. Westlich des Plangebiets befindet sich eine junge Aufforstung. Im Norden schließen Ackerflächen an das Gebiet an.

Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche tangieren das Plangebiet an der Ostseite bandartig entlang der Hauptstraßen:

- nach Norden beidseitig der 'Sagehorner Dorfstraße' zur Ortschaft 'Sagehorn' (Bahnhof) und
- nach Süden an der Lindenstraße Richtung Ortszentrum (500 m) mit angrenzenden Wohnquartieren.

Südlich der 'Pestalozzistraße' stehen Einfamilienhäuser im Bereich zwischen Schulzentrum und 'Lindenstraße'. Der Gemeindeteil 'Sagehorn' ist wegen der typischen Nutzungsmischung von Landwirtschaft, kleineren Gewerbebetrieben und Wohnen dörflich strukturiert. In den südlich angrenzenden Wohnquartieren dominieren freistehende Einfamilienhäuser unterschiedlichen Baualters.

Die 'Pestalozzistraße' ist im westlichen Abschnitt als Platanenallee mit 14 m weiten Abständen bepflanzt. Im Bereich des Schulzentrums (Busbucht) springt die Bepflanzung aus den Straßenraum weiter zurück, so daß die klare optischen Linienführung hier verloren geht. Zwischen den Bäumen auf der dem Plangebiet zugewandeten Seite befinden sich Heckenpflanzungen.

Das heutige Fahrbahnprofil der 'Pestalozzistraße' kann so bestehen bleiben. Die vorhandenen seitlichen, von der Fahrbahn abgesetzten Gehwege sind für die Erschließung der Schule sinnvoll. Eine Veränderung des Fahrbahnprofils ist im Bereich des Grundschulgrundstücks nicht notwendig. Die Buswendeanlage am Ende der 'Pestalozzistraße' und die Einmündung zur 'Mühlenbergstraße' sollen nach aktuellen Planungen der Gemeinde umgestaltet werden. Diese Planungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Die 'Mühlenbergstraße' ist mit einer 3 m breiten Fahrbahn und dem seitlichen Trittrasen/Schotterstreifen für die angrenzende Nutzung ausreichend dimensioniert. Die Straßenverkehrsverbindung zur Ortschaft 'Sagehorn' erfolgt über die breit ausgebaute 'Sagehorner Dorfstraße'.

Das Grundstück im Teilbereich B befindet sich unmittelbar am südlichen Ortsrand des Siedlungsbereiches Mühlenbergstraße / Ziegeleiweg. In der bisherigen baurechtlichen Einschätzung war es ein Baugrundstück nach § 34 BauGB (positiver Bauvorbescheid vom 28.7.1992). Der südliche und östliche Teil des Grundstücks ist durch den vorhandenen Gehölzaufwuchs geprägt. Die Fläche ist früher als Lehmabbaustelle genutzt worden.

Als äußerer Einfluß auf das Gebiet ist die Verschallung durch Eisenbahnlärm anzuführen. Es werden Nachtwerte von ca. 47 dB(A) und Tageswerte unter 50 dB(A) erreicht (Quelle TÜV - Gutachten). Eine planungsrechtliche Einschränkung für die vorgesehenen Nutzungen besteht durch die Lärmimmissionen nicht. Der Nachtwert rangiert im Grenzbereich des im Beiblatt der DIN 18005 angegebenen Orientierungswertes für WA-Gebiete. Der Tageswert ist für die Schul- und Wohnnutzung unproblematisch. Die Orientierungswerte sind keine Grenzwerte. Die Überschreitungen um 2 dB(A) liegen unterhalb der Wahrnehmungsschwelle. Diese wird in der Planungspraxis i.d.R. erst ab einem Wert von 3 dB(A) maßgeblich. Die Überschreitung ist dementsprechend geringfügig und unerheblich.

Für Erweiterungen des Schienenverkehrs gelten gemäß 16. BImSchV v. 12.6.91 die folgenden hinzunehmenden Grenzwerte: für Schulen tagsüber 57 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete nachts 49 dB(A).

Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen bestehen im Plangebiet nicht. Die nächstgelegene Hoflage an der 'Sagehorner Dorfstraße' befindet sich in einem ausreichendem Abstand von 180 m vom Plangebiet.

#### 4. Ziele des Bebauungsplans

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Planungsziele:

- 1.) Deckung des Grundschulbedarfs im unterversorgten nördlichen Gemeindeteil durch die Ausweisung von Bauflächen mit den dazugehörigen Sport- und Freiflächen sowie Anlagen.
- 2.) Anbindung des Schulgrundstücks an die umgebenen Ortsteile, mit fuß- und radläufiger Erreichbarkeit, um den Schulbusverkehr zu verringern ('Ortsteil Sagehorn').
- 3.) Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten der Schule (kommunaler Bedarfsflächen) im Umfeld bestehender Einrichtungen.
- 4.) Städtebauliche Ordnung der verbleibenden Restflächen durch Ausweisung von Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser (Eigentumserwerb, zentrale Wohnlage).
- 5.) Bestandpflegerische Maßnahmen; Sicherung und Verbesserung gewachsener Ortsstrukturen (Ortsrand), Verbesserung der Durchlässigkeiten durch Wegeverbindungen in die freie Landschaft (Naherholung).
- 6.) Grünordnerische Regelungen zur Minderung bzw. Ausgleich/Ersatz für den vorbereiteten Eingriff (Nds.NatSchG) und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

#### 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teilbereiche A und B)

##### 5.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Schule und schulgebundene, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Anlagen

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf soll dem Bauherren die größtmögliche Freiheit bei der Baumaßnahme gelassen werden. Gleichsam sollen sich die Gebäude und Anlagen in das Landschaftsbild einfügen. Neben den zur Bepflanzung getroffenen Regelungen wird dazu **II-geschossig als Höchstzahl der Vollgeschosse** auf der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Somit wird die höhenmäßige Anpassung gewährleistet, da die Baukörper niedriger als die Baumkronenhöhe großkroniger Laubbäume bleiben.

Auf dem Grundstück wird eine dreizügige Grundschule mit den zugehörigen schulbezogenen Freiflächen (Pausenhöfe, etc.) errichtet. Weiterhin sollen die Anlagen für den Schulsport auf der Fläche untergebracht werden, um günstige

Organisationsabläufe für die Schule zu gewährleisten. Der Entwurf der Grundschule ist der Begründung als Anlage zugefügt.

Es besteht die Option, die Schule ggf. später auf eine Vierzügigkeit zu erweitern. Es werden keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen; die bauliche Dimension der Schule mitsamt der zugehörigen Anlagen ist durch die dargelegten unterzubringenden und festgesetzten Nutzungen (siehe auch Textl. Festsetzung Nr.3) und die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Der zunächst für eine Bebauung avisierte westliche Grundstücksteil befindet sich im Besitz der Gemeinde. Sie nimmt als Bauherr direkten Einfluß auf die Gestalt und Anordnung der Gebäude. Es ist somit gewährleistet, daß die Schule sich in das Landschaftsbild einfügt und die Bepflanzungen auch tatsächlich vorgenommen werden. Die Schule soll von der 'Pestalozzistraße' aus erschlossen werden und sich zu dieser Straße hin orientieren. An der nördlichen Grundstücksseite und in dem östlichen Grenzbereich zum WA-Gebiet sollen im Rahmen der Ausführungsplanung Wegeanbindungen auf der Gemeinbedarfsfläche zur freien Landschaft und nach 'Sagehorn' vorgesehen werden.

Für die Fläche des östlichen Grundstücksteils bestehen derzeit noch keine konkreten Bauabsichten.

Im Zuge des Gemeindegewachstums soll die Fläche für zukünftige Bedarfslagen frühzeitig planungsrechtlich gesichert werden. Auf den 3. Abschnitt des 2. Teils des BauGB 'Vorkaufrechte der Gemeinde' wird hingewiesen. An der 'Pestalozzistraße' sollen sich langfristig die öffentlichen Einrichtungen erweitern, um den gebietszentralen Charakter des Bereiches zu entwickeln. Zur Einbindung der Gemeinbedarfsfläche und einer adäquaten Ausbildung des neuen Ortsrandes, sowie zur Abgrenzung gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet sind an der Nordseite des Grundstücks und an der äußeren östlichen Grenze 4 m breite Streifen zur Bepflanzung mit Laubbäumen festgesetzt worden (s.Kap. 5.5).

Die Schulfläche soll frei zugänglich bleiben. Auf diese Weise werden die Beeinträchtigungen zur Wahrnehmung der topografischen Bezüge abgemildert. Ebenso soll der entstehende Spielplatzbedarf nach dem Nieders. Spielplatzgesetz auf der Fläche abgedeckt werden.

Die vorgesehene Wegeanbindung nach Sagehorn soll im Rahmen der Ausführungsplanung öffentlich zugänglich über das Gemeinbedarfsgrundstück geführt werden und an die Pestalozzistraße mit den dort befindlichen Einrichtungen angeschlossen werden.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich des 'Allgemeinen Wohngebietes' soll der gestiegenen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Rechnung getragen werden. Es können 4-7 Hauseinheiten errichtet werden.

Aus dem Verfahren hat sich ergeben, daß die Baugrundstücke bis zur hinteren Grenze des Flurstücks 105/2 zu fassen sind, weil dies der örtlichen Nachfrage für diesen Bereich entspricht. Der Geltungsbereich wurde gegenüber der

Erstfassung erweitert. Das Wohnbaugebiet wurde auch nach Westen etwas größer gefaßt, um die vorhandene Erschließungsstraße maximal zu nutzen. Die überbaubaren Flächen sind in ihrer Tiefe gleichgeblieben, die GRZ wurde von 0.3 auf 0.25 entsprechend herabgesetzt.

Zur Vermeidung von gebietsfremden Zielverkehren im Schulumfeld sind die im WA-Gebiet nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1).

Zur Anpassung an die vorherrschenden Bauformen in der Umgebung sind max. eingeschossige Häuser mit ausgebauten Dächern in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude einschließlich der Garagen und Stellplätze sollen im vorderen zur Straße gerichteten Grundstücksteil gebaut werden, um dem Straßenraum eine Fassung zu geben.

Eine geordnete städtebauliche Orientierung der Bebauung im vorderen Grundstücksteil bringt den Vorteil der gleichberechtigten Nutzungseinteilung der benachbarten Baugrundstücke in Vorgartenzonen, überbaute Bereiche und private zusammenhängende Gartenbereiche in den hinteren Grundstücksteilen. Bei einer so orientierten Bebauung vorne kann im hinteren Grundstücksteil die Konfliktsituation der Verschattung des Gartens durch das Nachbargebäude (tiefstehende Westsonne) vermieden werden.

Es werden weiterhin Örtliche Bauvorschriften zur maximalen Sockelhöhe und zur Dachneigung erlassen. Diese regeln neben der GRZ und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse das Maß der baulichen Nutzung (vgl. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften).

Um dörflich lockere Strukturen aufzunehmen, wird die Grundflächenzahl mit 0.25 festgesetzt. Sie ist so bemessen, daß steuerliche Förderungen für geschaffenen Wohnraum (156 qm - Mietwohnungen im Dachgeschoß) noch voll ausgeschöpft werden können. Die gegenüber § 17 BauNVO knapper festgesetzte Grundflächenzahl bedeutet zusammen mit der baulichen Freihaltung der Gartenzonen (insbes. vor dem Hintergrund entstehender ca. 60 m tiefer Grundstückspartellen) eine Eingriffsminderung im Sinne des Nds. NatSchG.

Je Wohngebäude werden maximal zwei Wohnungen zugelassen, um dem Planungsziel der Eigentumbildung in Form von selbstgenutztem Wohnraum und der gleichzeitigen Ausschöpfbarkeit von steuerlichen Förderungsmöglichkeiten durch die Schaffung von Mietwohnraum gerecht zu werden und gleichzeitig keine Mehrfamilienhäuser bzw. 'Eigentumshauskomplexe' entstehen zu lassen. Bei Doppelhäusern sind max. 4 Wohnungen zulässig.

Das Wohnbauland wird durch die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an den Landschaftsraum angeschlossen (Durchlässigkeit).

Die Unterbrechung der bebaubaren Anliegergrundstücke geschieht neben der Erschließungsfunktion (F+R, LW) auch zu dem Zwecke, die Abriegelung der Landschaft zu unterbrechen und die Blickbezüge, die hier die Perspektive zum alten, markanten Ortsrand an der Sagehorner Dorfstraße eröffnen, zu bewahren.

An den Grundstücksrändern soll durch festgesetzte Bepflanzungstreifen eine landschaftsgerechte Einbindung erreicht werden (s. Kap. 5.5).

Kinderspielflächen sind in dem Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen worden, da Spiel- und Sportmöglichkeiten auf den frei zugänglichen, großflächigen Anlagen des Schulzentrums und auf dem Schulhof der neuen Grundschule zur Verfügung stehen.

### **5.3 Dorfgebiet**

Im festgesetzten Dorfgebiet auf dem Eckgrundstück 'Sagehorner Dorfstraße' / 'Pestalozzistraße' soll der bestehende dörfliche Charakter erhalten bleiben. Hier sind die dorfgebietsspezifischen Nutzungen zulässig. Tankstellen § 5 (2) Nr. 9 BauNVO und Vergnügungsstätten § 5(3) BauNVO werden wegen des schon für das WA-Gebiet geltenden Verkehrsminderungsgrundsatzes und des direkten Schulumfeldes ausgeschlossen (Textliche Festsetzung Nr. 2).

Durch die Festsetzung einer dörflich knappen Grundflächenzahl von 0.2 und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich der Regelungen zu den Stellplätzen und Garagen soll dem vorhanden Bestand neben der planungsrechtlichen Absicherung weiterer Entwicklungsspielraum zugestanden werden.

Die Bebauung soll sich im westlichen Teil an der 'Pestalozzistraße' vorne und im östlichen Grundstücksteil im Bereich der alten Hofstelle gruppieren. In den zur Landschaft gelegenen Grundstücksteilen soll keine starke Bauentwicklung stattfinden, um hier einen weichen Übergang herzustellen. Die Obstwiese im vorderen Grundstücksbereich soll erhalten bleiben - somit werden hier keine überbaubaren Flächen ausgewiesen.

Die Geschoßfestsetzung und die offene Bauweise entsprechen dem heutigen Baubestand.

Die Grundstücksränder sollen zur landschaftsgerechten Einbindung der Bauflächen standortgerecht bepflanzt werden (Textliche Festsetzungen 6.1, 6.2). Die an den vorderen Grundstücksgrenzen vorhandenen Laubschnitthecken sollen erhalten bleiben, da sie das dörfliche Ortsbild charakterisieren. Im Bereich des neueren Wohnhauses soll eine solche Hecke aus dem gleichen Grunde gepflanzt werden.

### **5.4 Verkehrsfläche, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Stellplätze und Garagen**

Die Haupteerschließungsstraße ('Pestalozzistraße') liegt außerhalb des Plangebiets und ist über die Bebauungspläne Nr.34 und 3. Änderung B-Plan Nr.34 planungsrechtlich abgesichert.

Im Bereich der neu überplanten Grundstücke wird ein 1,50 m breiter Streifen zur Erweiterung der 'Pestalozzistraße' als Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Streifen wird benötigt, um bei der Ausführungsplanung Laubbaumreihen im Straßenraum pflanzen zu können.

Am Westrand des Plangebiets wird die 'Mühlenbergstraße' als Verkehrsfläche festgesetzt. Im Zuge des Umbaus der Buswende- und Einmündungsbereiche (Ausführungsplanung) wird die 'Mühlenbergstraße' bepflanzt.

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Dorfgebiet wird ein Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden. Die Fläche dient u.a. der Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die seitlich zu bepflanzen Fläche soll die Zugänglichkeit zwischen Siedlung und Landschaft sichern und den ursprünglichen Ortsrand an der 'Sagehorner Dorfstraße' aufnehmen und wahrnehmbar erscheinen lassen.

Durch die Textliche Festsetzung Nr.6.6 wird die Bepflanzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten auf die überbaubaren Grundstücksteile beschränkt, um ökologisch wirksame und gleichberechtigt nutzbare, zusammenhängende Freiflächen in den hinteren Grundstücksteilen zu erlangen (Textl. Festsetzung Nr. 4).

### 5.5 Regelungen zur Bepflanzung

An den Rändern der Bauflächen sind zur landschaftsgerechten Einbindung Pflanzstreifen mit standortgerechten Arten festgesetzt worden (Textl. Festsetzungen 6.1, 6.2, 6.3).

Zu verwendende Arten sind zum Beispiel:

**Aschweide, Buche, Stieleiche, Esche, Hasel, Hainbuche, Holunder, Heckenrose, Örchenweide, Sandbirke, Süßkirsche, Schlehe, Salweide, Frühe Traubenkirsche (prunus padus), Vogelbeere, Weißdorn und Zitterpappel** (siehe Textliche Festsetzung Nr.6.1).

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche soll eine landschaftsgerechte Bepflanzung in Eigenregie der Gemeinde vorgenommen werden. Um einer Detailplanung nicht vorzugreifen, werden für die Gemeinbedarfsfläche mit Ausnahme der festgesetzten Randbepflanzungen aus Laubbäumen keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen getroffen. In den Pflanzstreifen sollen **überwiegend** großkronige Laubbäume, z.B. Eichen und Birken als Überhälter sowie Vogelbeere und Faulbaum im Unterholz gepflanzt werden.

Im MD-Gebiet sollen zur Stärkung des Gebietcharakters die dorftypischen Heckenfassungen erhalten bzw. wieder hergestellt werden (Textl. Festsetzungen 6.4 und 6.5). Von den Bepflanzungsregelungen werden die notwendigen Einfahrtsbereiche zu den Baugrundstücken ausgenommen, um die Erschließung sicher zu stellen.

Die Bepflanzung großer Freiflächenanteile des Plangebiets ergibt sich aus der vorgegebenen Struktur im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets und der bekannten Nutzungsdimensionen für die Gemeinbedarfsfläche (siehe Kap. 6).

Bei der grünordnerischen Ausführungsplanung, die zeitgleich mit der Hochbauplanung erstellt und durchgeführt wird, soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Anlage von Rasensportplätzen ohne Tartan-Laufbahn sowie durch die inneren Bepflanzungsmaßnahmen zur Gliederung der Fläche erhalten werden. Es sollen keine weiteren Regelungen als Vorgriff auf die Ausführungsplanung festgesetzt werden.

## 5.6 Ersatzmaßnahme (Teilbereich B)

Für die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche zur Bebauung (Gemeinbedarfsfläche und WA-Gebiet) sind neben den im Plangebiet enthaltenen Eingriffsminderungen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Ersatzmaßnahmen notwendig (s.a. Kap.6). Diese bereits bei 7. Änderung des FNP verhandelten Maßnahmen werden im Teilbereich B per Textlicher Festsetzung als Maßnahme nach § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzt:

"Auf dem Flurstück 152/5 Flur 47 in der Ortschaft Sagehorn sind der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten (rd. 2700 m<sup>2</sup>), eine Obstwiese mit 12 Obstbäumen zu pflanzen (Hochstämme 8/10, Flächengröße 1100 m<sup>2</sup>), eine Sukzessionsfläche von rd. 1150 m<sup>2</sup> zu erhalten sowie am westlichen Rand eine 100m lange 'Benjeshecke' anzulegen und unterstützende Sträuchern zu pflanzen."

Die heute bereits ausgeführten Ersatzmaßnahmen auf der gemeindeeigenen Fläche sind formell dadurch gesichert, daß die Gemeinde den im Rahmen der F-Plan-Genehmigung (AZ. 309.6-21101-Ver 59/FI 7) aufgeführten Maßgaben mit Ratsbeschluß vom 25.10.93 beigetreten ist.

## 6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mittlerer Ertragsfähigkeit im Siedlungsnahbereich) müssen im Plangebiet gegenüber den erforderlichen Nutzungen von Schule und Wohnbauland zurückstehen, da ein dringlicher Handlungsbedarf besteht. Die Notwendigkeit zur Inanspruchnahme der Fläche ist in der vorbereitenden Bauleitplanung mit der genehmigten 7. Änderung des FNP nachgewiesen. Der für die Daseinsvorsorge notwendigen Schulversorgung wird auf der dafür sehr gut geeigneten Fläche Priorität eingeräumt. Die mit der Maßnahme verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes können durch die Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzungen (beim Schulgrundstück durch die bekannten Nutzungsdimensionen und bei den Baugebieten durch die Bemessung der überbaubaren Flächen einschl. Stellplätzen und Garagen sowie der GRZ) wird eine geringe bauliche Dichte im Plangebiet entstehen (Eingriffsminderung). Es verbleiben größere zusammenhängende und damit ökologisch wirksame Freiflächen, welche durch die Bepflanzungen verbessert werden. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers und die Erhaltung weitgehend unversiegelter Oberflächen wird der Eingriff gemindert.

Im Bereich der Freiflächen des Schulgrundstücks werden die Bepflanzungen zu einer Verbesserung der Naturausstattung gegenüber der heute monostrukturiert verarmten Ackernutzung führen.

Für die Bebauungen im Plangebiet, die den Naturhaushalt (Schutzgut Boden) und das Landschaftsbild gegenüber dem zuvor unbebauten Zustand beeinträchtigen, sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit direktem Bezug zum Gebiet sind standortgerechte Pflanzungen an der 'Pestalozzistraße' und der 'Mühlenbergstraße', an den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, an den Rändern der Gemeinbedarfsflächen und übrigen Bauflächen sowie Heckenpflanzungen geplant.

Die landschaftsgerechte Ausgestaltung des Schulgrundstücks wird durch die Ausführungsplanungen der Gemeinde für die öffentlichen Flächen sichergestellt. Im Bereich der privaten Baugrundstücke ergibt sich die Bepflanzung durch den Zuschnitt, die überbaubaren Bereiche vorne und die tiefen Gartengrundstücke in den hinteren Grundstücksteilen.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird somit in den nicht zu überbauenden Teilen gegenüber dem vorherigen Zustand (weder Baum noch Strauch im Gebiet vorhanden, nitratbelasteter überprägter Ackerboden) verbessert werden. Hinsichtlich des Landschaftsbildes sind durch die festgesetzten und vorgesehenen Ausführungsmaßnahmen, die Erhaltung der Blickbezüge in Teilbereichen und durch die Festsetzung der Geschoßzahl II auf ein der Wachstumshöhe von großkronigen Laubbäumen angepaßtes Maß Eingriffsminderungen in der Planung verankert. Die Schule wird zwischen der Aufforstung im Westen und den Siedlungsbeständen auf der Ostseite eingebettet.

Als Kompensationsmaßnahmen für die nachhaltige Bodenversiegelung und die Inanspruchnahme einer 'freien' Landschaftsfläche wird in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Landkreis Verden (sowie der Bez. Reg. Lüneburg im Rahmen der Genehmigung der 7. Änderung des FNP) wie folgt verfahren:

- 1.) Seitens der Gemeinde Oyten wird auf eine bauliche Nutzung des Flurstückes 152/5 der Flur 7 Gemarkung Oyten insoweit verzichtet, als der gültige F-Plan diese Fläche als WA-Fläche darstellt. Somit wird auch die Inanspruchnahme des positiven Bauvorbescheides vom 28.7.92 verzichtet.
- 2.) Die Gemeinde verpflichtet sich auf dem genannten Grundstück Ersatzmaßnahmen durchzuführen.
- 3.) Eine Refinanzierung der von der Gemeinde bereits ausgeführten Ersatzmaßnahme durch die Vorhabenträger ist nicht vorgesehen.

Die angewandte Eingriffsregelung kann wie folgt zusammengefaßt werden:

Von den einzeln zu betrachtenden Schutzgütern liegt eine erhebliche Beeinträchtigung lediglich durch die Bodenversiegelung (ca 1 ha insgesamt) durch Bebauung und befestigte Flächen für Wege, Zufahrten und Parkierungen und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Plangebiet vor. Die vorbereiteten Eingriffe werden durch Festsetzungen von GRZ und die Anordnung von begrenzten überbaubaren Zonen im WA Gebiet mit der Erhaltung zusammenhängender Freiflächen und die Anlage von wasserdurchlässigen Freiflächen auf der Gemeinbedarfsfläche und durch die Einpassung der Bebauungen in das Ortsbild gemindert.

Im Bereich der alten Hofstelle wird die Obstwiese vor einer Überbauung geschützt.

Ca. 75% der Wohnbaugrundstücke werden als Gärten bzw. als Freianlagen hergerichtet und gegenüber der vorherigen Intensivackernutzung aufgewertet.

**Ersatzmaßnahmen:**

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wird auf die Bebauung eines Baugrundstückes in Sagehorn verzichtet und statt dessen werden dort rd. 2700 m<sup>2</sup> Gehölzbestandsfläche erhalten, rd. 1150 m<sup>2</sup> Sukzessionsfläche vorgehalten, eine Obstwiese mit 12 Obstbäumen auf 1100 m<sup>2</sup> angelegt und eine 100 m lange Benjeshecke mit unterstützenden Sträuchern 'gepflanzt'.

Hinsichtlich des Schutzgutes '**Arten und Lebensgemeinschaften**' sind auf den 5.0 ha Acker und den 0.1 ha Straßenfläche keine Vorkommen gefährdeter Arten betroffen; im Bereich des Hofgrundstückes werden die Werte erhalten.

Bzgl. des Schutzgutes '**Wasser**' ist die o.a. Bodenversiegelung zu nennen. Bei der in der Gemeinde üblichen Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort liegt keine wesentlich Beeinträchtigung vor. Dasselbe gilt für das Schutzgut '**Luft**'. Das Plangebiet ist und bleibt weiterhin aufgrund der Erhaltung zusammenhängender bepflanzter Freiflächen und der kaum emittierende lichten Bebauung im Plangebiet wenig beeinträchtigt.

Hinsichtlich des '**Landschaftsbildes**' entstehen durch die Bepflanzungen, die gegliederte städtebauliche Struktur und die architektonische Qualität neue Werte, die an die Stelle einer 'freien' Landschaft in diesem Bereich treten.

Die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe sind durch die Ersatzfläche in Sagehorn vollständig kompensiert.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Im Einmündungsbereich '**Pestalozzistraße**'/ '**Sagehorner Dorfstraße**' ist ein bestehendes Trafohäuschen als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - festgesetzt.

Die notwendigen Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Wasser sind in ausreichendem Maße vorhanden. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Verden. Die Schmutzwasserabflüsse werden an das vorhandene von seiner Kapazität ausreichende Kanalnetz der Gemeinde Oyten angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW sichergestellt.

Im westlichen Bereich der '**Pestalozzistraße**' wird das Kanalnetz erweitert um das Schulgrundstück anschließen zu können. Das Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstücken selbst, wie in den angrenzenden Baugrundstücken verrieseln. Von der Versickerungsfähigkeit auf dem Sandboden kann - wie in den umliegenden Bereichen - ausgegangen werden. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigungen zu führen.

## 8. Städtebauliche Werte

Flächen für den Gemeinbedarf	4.09 ha
Allgemeines Wohngebiet	0.62 ha
Dorfgebiet	0.57 ha
Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Flächen für Versorgungsanlagen	0.22 ha
<b>Gesamtfläche des Plangebiets (Teilbereich A)</b>	<b>5.50 ha</b>
<b>Flächengröße Teilbereich B (Ersatzfläche)</b>	<b>0.51 ha</b>

## 9. Durchführung, Kosten, Finanzierung

Das Schulgrundstück und die Fläche für ersatzmaßnahmen sind im Gemeindebesitz. Die Flächen für die festgesetzten Fuß- und Radwege müssen von der Gemeinde erworben werden. Der Schmutzwasserkanal muß im Westteil der 'Pestalozzistraße' weitergeführt werden. Nach dem derzeitigen Stand betragen die Kosten für die notwendige Erschließung und den Kanalbau ca. 500.000,- DM. Sie werden im Rahmen der allgemeinen Deckungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.

## 10. Sonstige Hinweise

Westlich an die 'Mühlenbergstraße' angrenzend befindet sich die Altablagerung Sagehorn. Die Ergebnisse der 'Gezielten Nachermittlungen' im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen liegen z.Zt. noch nicht vor. Nähere Auskünfte erteilt der Landkreis Verden.

Von Seiten der Bez. Reg. Lüneburg bestehen keine Bedenken aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege. Erdarbeiten im Plangebiet sind nach Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtige Maßnahmen.

Im Nahbereich des Plangebiets liegt die archäologische Fundstelle Nr.30. Weitere Funde sind für das Plangebiet zu vermuten.

Die Kreisarchäologie beim Landkreis Verden ist 14 Tage vor Baubeginn zu unterrichten, um Erdarbeiten beobachten zu können und ggf. Funde zu bergen, was zu Verzögerungen der Bauarbeiten führen kann.

B-Plan Nr. 65 'Unten im Holz'; aufgestellt: Plan Werk Stadt Bremen, 31.1.1997

Oyten, den

Gemeindedirektor

Bürgermeister

**II Begründung zur örtlichen Bauvorschrift  
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 65 'Unten im Holz'  
§ 9 (4) BauGB; § 56 und § 97 NBauO**

**Örtliche Bauvorschriften 1 und 2**

Zur Ergänzung der im B-Plan Nr. 65 angestrebten Zielsetzung werden örtliche Bauvorschriften über zulässige Sockelhöhen und zulässige Dachneigungen in den Baugebieten im Huckepackverfahren zum Bebauungsplan Nr. 65 getroffen. Es werden rahmenartige Grundsätze zu einer ortsgerechten Bauweise und Grundstücksnutzung geregelt.

Zum Maß der baulichen Nutzung - im Einklang mit der Geschosfestsetzung - wird die zulässige Dachneigung von 35° bis 50° und die zulässige Sockelhöhe in den WA- und MD- Gebieten geregelt (ÖB Nr. 1 und ÖB Nr. 2). Die ortsübliche Bauform mit geneigten Dächern und der Ausschluß von Souterrain-Wohnungen soll bei den Wohnhäusern gesichert werden. Es sollen Gebäude mit ähnlichen Dimensionen entstehen.

Weitergehende Regelungen sollen wegen der geringen Anzahl der Baugrundstücke und der Umfeldsituation nicht getroffen werden.

**Aufstellung des B-Plans Nr. 65 und der Örtlichen Bauvorschriften  
Plan Werk Stadt, Bremen den 3.9.1992**

**Einarbeitung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Plan Werk Stadt, Bremen 30.11.92**

**Einarbeitung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung, Plan Werk Stadt, Bremen, 1.3.93**

**Satzungsbeschlußfassung 14.6.93**

**Einarbeitung der Bedenken und Anregungen aus der 2. öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**Plan Werk Stadt Bremen 31.1.97**

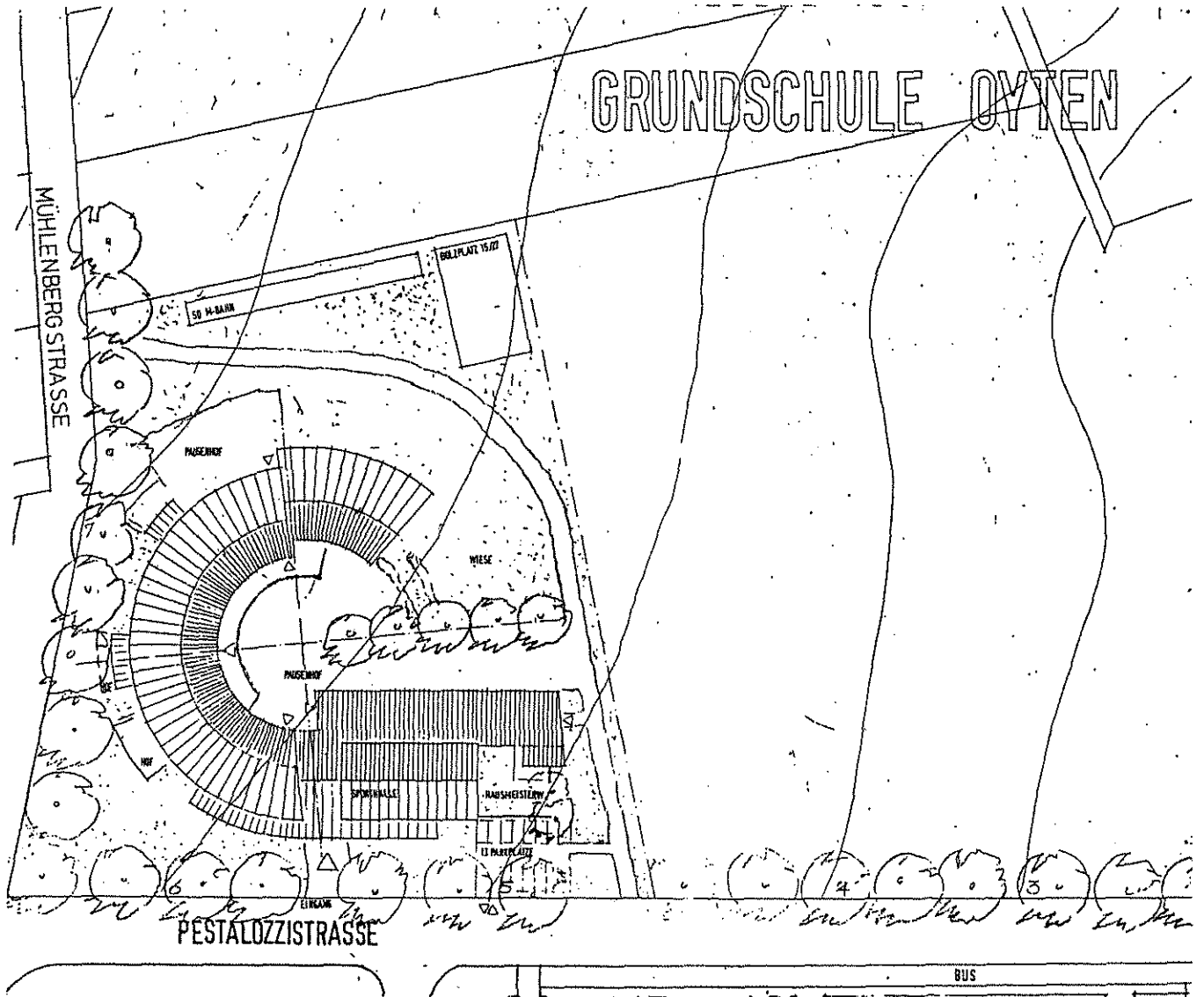
**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr.65 'Unten im Holz'**

Oyten, den

Gemeindedirektor

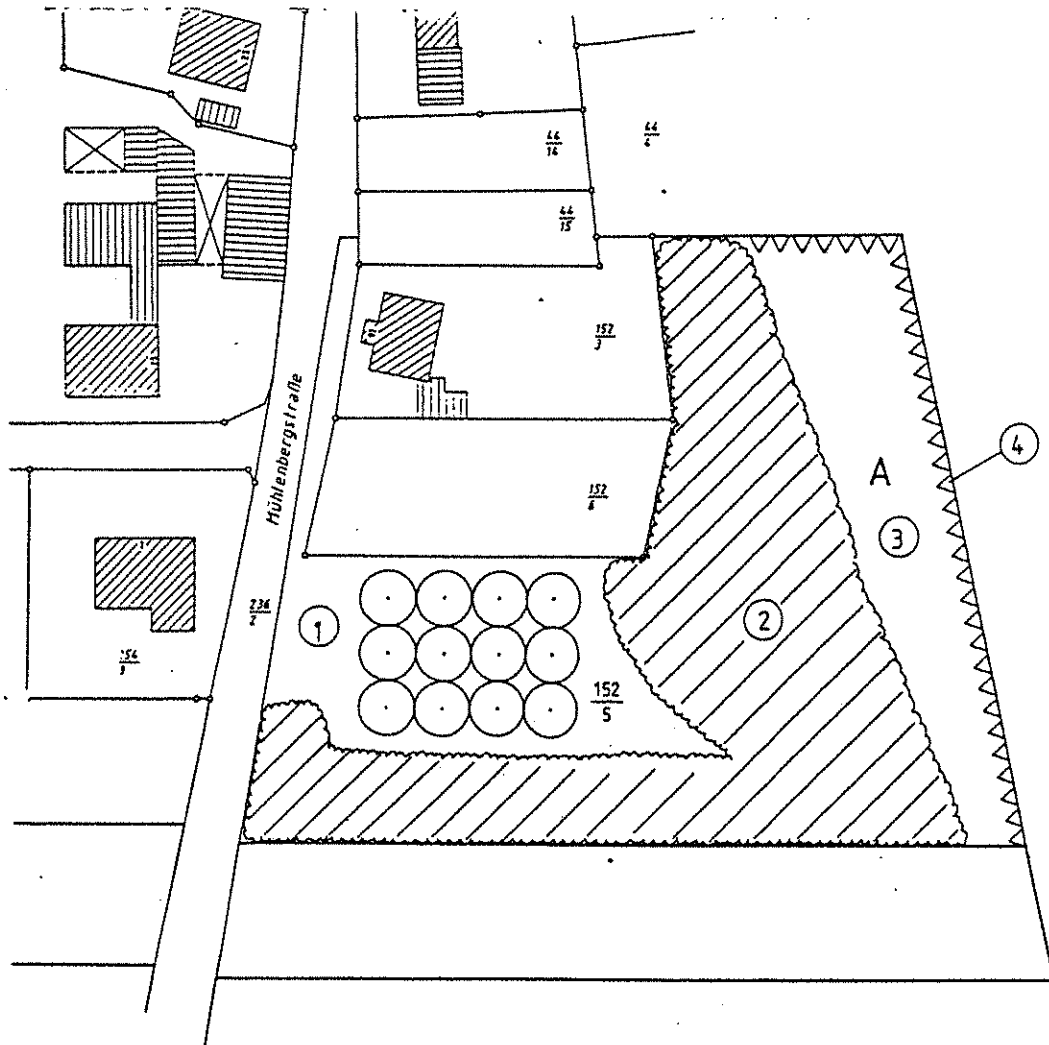
Bürgermeister

Anlage 1: Blatt 'Entwurf Grundschule' (Verkleinerung)



## Anlage 2: Blatt 'Ersatzmaßnahmen'

siehe B-Plan Nr.65 Teilbereich B (Textliche Festsetzung)

LEGENDE

- ① Obstwiese  
12 Obstbäume  
Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm  
(Sorten siehe Beiblatt)
- ② Bestand
- ③ Sukzessionsfläche
- ④ Benjeshecke mit unterstützender  
Strauchbepflanzung

M.: 1: 1000

Flur : 7

Flurstück: 152/5

DATUM: 14.10.1993 GEZ. Krone