

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 97

„Westlich der Stader Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften

nach § 13 a BauGB

Begründung

28. März 2011



NWP

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

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1 Anlass der Planung.....	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	1
1.3 Geltungsbereich der Planung.....	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	2
2. Ziele und Zwecke der Planung	2
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	4
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	4
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	5
3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	5
3.2 Relevante Abwägungsbelange.....	6
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft.....	6
3.2.2 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang.....	8
3.2.3 Belange der Landwirtschaft.....	9
3.2.4 Verkehrliche Belange.....	9
3.2.5 Geruchsimmissionen.....	9
3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung.....	10
3.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung.....	10
4. Inhalte der Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3 Verkehrsflächen.....	11
5. Örtliche Bauvorschriften	12
6. Ergänzende Angaben	12
6.1 Daten zum Verfahrensablauf.....	14
6.2 Städtebauliche Flächenbilanz.....	14



1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 ist die Absicht der Gemeinde Oytén, die Lücke im städtebaulichen Kontext entlang der Stader Straße zu schließen und im geringem Umfang Bauland für Einfamilien- und Doppelhäuser dem Markt zur Verfügung zu stellen. Dazu wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 97 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 97 liegt im nordwestlichen Bereich der Siedlungslage von Oytén. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 umfasst den östlichen Teil des Flurstückes 48/30 der Flur 2. Das Plangebiet wird östlich durch die Stader Straße und südlich durch den Weg „Am Findling“ begrenzt. Westlich grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an den Geltungsbereich an. Die nördliche Grenze wird durch die rückwärtigen Grenzen der bebauten Grundstücke an der Verdener Straße gebildet.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergeben sich aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Geholzstrukturen sind nicht vorhanden. Auch die westlich angrenzenden Flächen stellen sich als Ackerflächen dar. Die Flächen östlich der Stader Straße sind bereits bebaut. Hier befinden sich freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken. Auch nördlich an das Plangebiet angrenzend und südlich des Weges „Am Findling“ sowie westlich der angrenzenden Ackerfläche liegen Einfamilienhäuser. Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch genutzt. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig. In Bezug auf das äußere Erscheinungsbild sind die Gebäude in der Umgebung des Plangebietes sehr unterschiedlich. Es dominiert jedoch das geneigte Dach.



Östlich des Plangebietes liegt die Stader Straße. Sie führt in Richtung Süden zur Ortsmitte von Oyten bzw. zur Hauptstraße (Landesstraße L 168). Damit ist das Plangebiet auf kurzem Wege an das örtliche und überörtliche Erschließungsnetz angebunden. In Richtung Norden ist der Stader Straße eine wichtige Erschließungsfunktion für den nördlichen Siedlungsbereich beizumessen. Der südlich angrenzende Weg „Am Findling“ erschließt lediglich die angrenzenden Wohngrundstücke. Auch die nördlich befindliche „Verdener Straße“ hat nur eine örtliche Erschließungsfunktion für die direkt angrenzenden Wohngrundstücke.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Oyten ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Verden als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ dargestellt. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes trifft das RROP keine Darstellungen.

Flächennutzungsplan

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 97 kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Auch die im Osten, Westen und Norden angrenzenden Flächen werden als Wohnbauflächen dargestellt. Im Süden schließt eine gemischte Baufläche an.

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Rechtskräftige Bebauungspläne oder Satzungen sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Relevante Fachplanungen z.B. Planfeststellungen

Relevante Fachplanungen sind nicht vorhanden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 ist zum einen das Schließen der baulichen Lücke im städtebaulichen Kontext entlang der Stader Straße. Die Stader Straße ist mit Ausnahme des Plangebietes beidseitig bebaut. Mit der Realisierung des Plangebietes bzw. mit dem Schließen der bisherigen Lücke wird sich ein geschlossenes Siedlungsbild ergeben. Damit wird der Lage des Plangebietes in direkter Nähe zur Ortsmitte entsprochen und auch die wichtige Erschließungsfunktion der Stader Straße weiter unterstrichen. Aufgrund seiner zentralen Lage und der vorhandenen Erschließung eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines Wohngebietes. Das Plangebiet liegt einerseits in einer Entfernung von nur ca. 100 m vom Ortszentrum mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmog-



lichkeiten entfernt. Andererseits befindet sich weiter westlich und auch weiter nördlich der Siedlungsrand und anschließend freie Landschaft mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Zum anderen besteht in der Gemeinde Oyten eine konstant hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser, die nicht ausschließlich in dem Baugebiet „Ostlich Triften“ bedient werden kann und soll. Durch die Realisierung von Einfamilienhäusern im baulichen Bestand wird auch die jüngere Generation angezogen und dadurch eine Durchmischung der Generationen im Umfeld des Plangebietes erzielt. Mit 6 130 qm handelt es sich um eine relativ bescheidene Großendimension.

Das Plangebiet kann perspektivisch in westlicher Richtung erweitert werden. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Erweiterungsoption wird im Planteil dieses Bebauungsplanes Nr. 97 durch die Festsetzung einer 8 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung der rückwärtigen Flächen berücksichtigt.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 97 wurden drei verschiedene Parzellierungsvorschläge erstellt¹, in die auch die westlich angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen einbezogen wurden. Die drei Parzellierungsvorschläge zeigen auf, dass eine Erschließung der rückwärtigen Flächen bei Berücksichtigung der 8 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grundsätzlich möglich ist. Damit wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die optionale Bebauung der rückwärtigen Flächen zu einem späteren Zeitpunkt ausreichend berücksichtigt. Die Parzellierungsvorschläge unterscheiden sich hinsichtlich der inneren Erschließungsmöglichkeiten und der Anbindungspunkte an die Rotenburger Straße und die Straße „Am Findling“. In allen Varianten werden Grundstücke zwischen 550 qm und 1 000 qm geschaffen. Die Erschließungskonzepte sind so ausgelegt, dass der überwiegende Teil der Baugrundstücke von Norden oder Osten erschlossen werden kann. Diese Erschließung erlaubt eine Ausrichtung der Freiraumbereiche in Richtung Süden und Westen und damit auch eine gute Belichtung der Gebäude. Die nachstehende Parzellierungsvariante 3 zeigt eine Erschließungsmöglichkeit auf.

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH, Gemeinde Oyten, Baugebiet westlich Stader Straße - Parzellierungsvorschlag, Varianten 1 – 3, Oldenburg Mai 2010



Parzellierungsvorschlag (ohne Berücksichtigung der Anforderungen der Oberflächenentwässerung)

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.



3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine abwagungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

Der ZVBN und der VBN haben angeregt, die Begründung um Aussagen zum OPNV-Anschluss zu ergänzen. Der Anregung wurde nachgekommen.

Behindertenbeirat Oyten/ Behindertenbeauftragter hat in Frage gestellt, dass die Breite der Verkehrsfläche von 8 m ausreichend bemessen ist, insbesondere im Hinblick auf die geforderte Breite für Fußwege auch im Blickpunkt der Barrierefreiheit. Die Bedenken werden von der Gemeinde Oyten nicht geteilt. Eine Verkehrsparzelle von 8 m Breite ermöglicht die Anlage einer Anliegerstraße, die allen Verkehrsteilnehmern gerecht wird und ist daher ausreichend bemessen. Die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 95) werden dabei beachtet. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche ist jedoch Gegenstand der Ausbauplanung. Grundsätzlich ist bei einer Breite von 8 m die Anlage eines separaten Fußweges möglich. Der angesprochene Parzellierungsvorschlag wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet und bildet daher ein sehr frühes Planungsstadium ab. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist die Gemeinde Oyten zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Breite von 8 m ausreichend ist. Dabei sind neben verkehrlichen Aspekten auch wirtschaftliche Gesichtspunkte in die Abwägung eingeflossen.

Der Landkreis Verden hält weitere Ausführungen und abschließende Regelungen zum Artenschutz für erforderlich. Der Eingabe wird insofern gefolgt, als die Belange des besonderen Artenschutzes ausführlicher in der Begründung dargelegt werden und ein Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen auf die Planzeichnung aufgenommen wird. Eine abschließende Regelung ist jedoch nach Rechtslage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weder möglich noch erforderlich.

Darüber hinaus regt der Landkreis Verden die Festsetzung von Baumpflanzungen zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wohnumfeldes an. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, um die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der künftigen Anwohner nicht übermäßig einzuschränken. Ein Erfordernis zur Verbesserung des Kleinklimas oder des Wohnumfeldes durch Pflanzangebote ist im konkreten Planfall nicht ersichtlich.

Aus Sicht der Wasserwirtschaft, ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung, hat der Landkreis Verden dargelegt, dass eine Ableitung des Niederschlagswassers nur zugestimmt werden kann, wenn eine Versickerung an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone nachweislich



nicht möglich ist. Sollte das der Fall sein, hat die Ableitung über ein Regenrückhaltebecken zu erfolgen.

Die Gemeinde hat daher ein Oberflächenentwässerungskonzept durch den INGENIEUR-DIENST NORD, Oytten, erarbeiten lassen, mittels dem die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung gemäß den formulierten Anforderungen des Landkreises sichergestellt wird. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter dem entsprechenden Ordnungspunkt dieser Begründung verwiesen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6.130 qm. Die Fläche wird derzeit ausschließlich als landwirtschaftliches Ackerland genutzt. Das Plangebiet ist bereits in Richtung Norden, Osten und Süden von Siedlungsstrukturen umgeben. Auch weiter westlich befinden sich bebaute Bereiche. Insofern ist die derzeit noch ackerbaulich genutzte Fläche von allen Seiten von Bebauung umschlossen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 97 werden Baurechte für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geschaffen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerhalb des Siedlungszusammenhangs gelegene Ackerfläche von geringer Größe handelt und insbesondere Gehölze nicht vorhanden sind, sind als artenschutzrechtlich relevante Tiervorkommen ausschließlich bodenbrütende Vogelarten geringer Störfähigkeit oder Gastvogelarten geringer Störfähigkeit relevant. Brutvorkommen von störempfindlichen und insbesondere auch von gefährdeten Vogelarten wie Feldlerche oder Kiebitz sind aufgrund der randlich gelegenen Wohnbebauung und Straßen nicht zu erwarten, auch infolge der vermutlich hohen Prädation durch Hauskatzen und freilaufende Hunde.

Auch Fledermause, die sämtlich zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen, sind im Plangebiet zu erwarten. Allerdings ist hier nur eine Nutzung als Nahrungshabitat möglich, da geeignete Habitatstrukturen (Bäume, Gebäude) innerhalb des Plangebietes fehlen.



Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenartenvorkommen sind im Plangebiet weder bekannt noch zu erwarten.

Für die potenziell vorkommenden relevanten Artengruppen wird nachfolgend geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote bei Umsetzung der Planung berührt werden können.

1.) Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Bei Realisierung der Planung wird es während der Bauphase zum Abschieben des Oberbodens und ähnlichen Erdarbeiten kommen. Sofern hier zu dem Zeitpunkt besetzte Vogelbrutplätze vorhanden sind, ist die Verletzung oder Tötung von nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Erdarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, sofern und soweit tatsächlich besetzte Brutplätze betroffen sind. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass aufgrund der ackerbaulichen Nutzung sowie der vermutlich starken Prädation durch Hauskatzen und freilaufende Hunde auch im derzeitigen Zustand kein Bruterfolg auf der Fläche wahrscheinlich ist.

2.) erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So gear-tete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und bereits einer Nutzung unterliegt, die von der Störf Wirkung (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) der geplanten Wohnnutzung ähnelt. Störf empfindliche Tierarten sind deshalb im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist bei Umsetzung der Planung nicht völlig ausgeschlossen, auch wenn das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgrund der randlichen Störfwirkungen und der ackerbaulichen Nutzung unwahrscheinlich ist.

Darüber hinaus kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Dieser Fall ist hier gegeben, da durch die vorliegende Planung lediglich ca. ein



Drittel der innerörtlichen Ackerfläche in Anspruch genommen wird und da zudem in unmittelbarer Nähe nordwestlich die freie Landschaft mit umfangreichen und weniger stark gestörten Ackerflächen angrenzt. Da bodenbrütende Vogelarten i. d. R. zwischen den Jahren eine geringe Brutplatztreue aufweisen, kann davon ausgegangen werden, dass evtl. vorkommende Brutvögel problemlos in umliegende Bereiche ausweichen können.

Eine Beschädigung von außerhalb des Plangebietes gelegenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Verlust essentieller Nahrungshabitate ist ebenfalls nicht zu erwarten, da auch die künftig zu erwartenden Gärten als Nahrungsraum siedlungstoleranter Arten zur Verfügung stehen und da in unmittelbarer Umgebung vergleichbare Ackerflächen als Nahrungshabitate erhalten bleiben.

Fazit Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings ist auf der Ausführungsebene ggf. als Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, die Baufeldraumung außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

3.2.2. Einfügen der Planung in den stadtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet ist bereits zu drei Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben. Bei den angrenzenden Wohnhäusern handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser. Diese bestehende Struktur wird aufgenommen und durch Festsetzungen auch im Plangebiet abgesichert. Zulässig ist demnach eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Die Gebäudelänge wird zudem bei Einzelhäusern auf 20 m und bei Doppelhäusern auf 12 m je Doppelhaushälfte begrenzt. Außerdem sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück nur eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm nur eine Wohneinheit zulässig.

Die Traufhöhe wird auf 7 m, die Oberkante des Gebäudes auf 10 m begrenzt. Damit wird auch die Errichtung von sog. Toskanahäusern ermöglicht. Die Toskanahäuser oder Stadtvillen stellen eine moderne, zeitgemäße und inzwischen relativ verbreitete Bauform dar. Diesem aktuellen Baustil und dieser neuen Entwicklung möchte sich die Gemeinde Oyten nicht verschließen. Es besteht derzeit eine große Nachfrage nach dieser Bauform auf dem Immobilienmarkt. Die angrenzenden bebauten Grundstücke sind durch die Traufhöhe von 7 m nur unwesentlich betroffen. Zum einen wird die absolute Gebäudehöhe auf 10 m gedeckelt, so dass sich die absoluten Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes nicht von den bestehenden Gebäudehöhen „normaler“ Einfamilienhäuser unterscheiden werden. Es wird damit sichergestellt, dass sich die zukünftigen Gebäude in die bestehende Struktur einfügen. Zum anderen bestehen zu den östlich und südlich angrenzenden Gebäuden relativ große Abstände durch die Stader Straße bzw. die Straße „Am Findling“. Auch durch die westliche bzw. nördliche Richtung des Plangebietes zu den bestehenden Grundstücken an der Stader Straße und zur Straße „Am Findling“ sind die bestehenden Wohnnutzungen kaum oder überhaupt nicht von Verschattungen betroffen. Die nördlich angrenzenden Wohngebäude Verdenner Straße Nr. 2 bzw. das Gebäude Stader Straße Nr. 24 stehen in Abständen von ca. 20 m zum nördlichen Rand des Plangebietes, so dass die Gebäude auch hier kaum von Beschattung



tungen betroffen sind. Geringe Verschattungen der Freibereiche sind in Anbetracht der ortsüblichen und angepassten Bebauungsmöglichkeiten hinzunehmen.

3.2.3 Belange der Landwirtschaft

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der Wohnbauflächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert.

Die westlich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können über die angrenzenden Straßen weiterhin erschlossen werden.

3.2.4 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist über die Stader Straße bereits erschlossen. Zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsflächen sind zur Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich. Die Baugrundstücke können direkt über die Straße erreicht werden.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden Parzellierungsvorschläge ausgearbeitet. Dabei wurde eine Anbindung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen über die 8 m breite Erschließungsstraße von der Stader Straße aus berücksichtigt. Im Rahmen der Parzellierungsvorschläge konnte aufgezeigt werden, dass eine sinnvolle Erschließung der rückwärtigen Flächen möglich ist. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 97 wird die Erschließungsstraße für die rückwärtigen Flächen durch die Festsetzung einer 8 m breiten öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgesichert.

In fußläufiger Entfernung des Planungsgebietes befinden sich die Haltestellen Oyten-Busbahn und Oyten-Grundschule. Die Haltestelle Oyten-Busbahn wird durch die Linie 730, die in erster Linie auf den Schulerverkehr ausgerichtete Linie 745 und die in den Abendstunden sowie am Wochenende verkehrende N 73 an die Gemeinden Ottersberg, Achim und Bremen angebunden. Die Haltestelle Oyten-Grundschule wird durch die Linie 722 bedient, die insbesondere auf den Schulerverkehr ausgerichtet ist.

Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 95 m bis zum nördlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 168 Sottrum-Bremen. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

3.2.5 Geruchsmissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind als standorttypisch anzusehen und von den Bewohnern hinzunehmen.



3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Nach dem vorliegenden geotechnischen Bericht Nr. 1 (Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, aufgestellt Grundlabor Bremen am 11.01.2010) ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nur mit erheblichem Aufwand (Erdarbeiten) möglich. Es wird daher eine Sammlung, Zwischenspeicherung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers angestrebt.

Das auf den Grundstücken anfallende Wasser muss an das westliche Grundstücksende geleitet werden. Westlich an die Grundstücksflächen angrenzend (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) wird auf der Ackerfläche eine Anlage für die Wasserfassung erstellt. Die Anlage verläuft von Nord nach Süd und endet in einem Regenrückhaltebecken. Empfohlen wird für die Sammlung eine offene Mulde mit rd. 50 cm Sohlentiefe und Böschungen von rd. 1 : 2. Alternativ ist eine Verrohrung möglich.

Am südlichen Ende der Mulde (Rohrleitung) läuft das Wasser in ein Regenrückhaltebecken. Dieses wird ebenfalls auf der verbleibenden Ackerfläche außerhalb des Bebauungsplanes angelegt. In dem Becken wird das Wasser auf den natürlichen Abfluss ($1,5 \frac{l}{s \cdot ha}$) gedrosselt. Die Drosselung erfolgt durch ein Bauwerk. Das gedrosselte Wasser wird über eine Rohrleitung in den bestehenden RW-Kanal in der Stader Straße eingeleitet.

Die beschriebenen baulichen Anlagen werden im Zuge der Umsetzung des Plangebietes angelegt.

Auf der Grundlage des Konzeptes ist eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt.

3.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung und Wasserversorgung sowie die Strom- und Gasversorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet.

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.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird dem Bestand in der Umgebung Rechnung getragen als auch der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, der Nachfrage nach Wohngrundstücken nachzukommen. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Schank- und Speisewirtschaften



sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Außerdem werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben von der Zulässigkeit ausgenommen. Diese Nutzungen würden zu einem unerwünscht hohem Verkehrsaufkommen führen und sich nicht in die bestehende Struktur einpassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird damit nicht voll ausgeschöpft. Eine Grundflächenzahl von 0,3 trägt der relativ lockeren Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken Rechnung.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt. Auch auf den angrenzenden Grundstücken sind ein- bis zweigeschossige Gebäude realisiert. Zusätzlich wird die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) auf 7 m und die maximale Gebäudehöhe auf 10 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Gebäudehöhe. Bezugsebene ist die Fahrhahnoberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Mittelpunkt des Gebäude). Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Kruppelwalmdachern. Die Festsetzung von 7 m bzw. 10 m trägt der örtlichen Situation Rechnung. Die Stader Straße liegt ca. 0,50 m tiefer als das Plangebiet. Da die Stader Straße als Bezugsebene dient, sind um ca. 0,50 m höhere Trauf- und Gebäudehöhen zulässig, als das auf ebenen Gelände erforderlich wäre.

Auch die Errichtung von sog. Toskanahäusern wird durch die Traufhöhe von 7 m ermöglicht. Die Toskanahäuser oder Stadtvillen stellen eine moderne, zeitgemäße und inzwischen relativ verbreitete Bauform dar. Diesem aktuellen Baustil und dieser neuen Entwicklung möchte sich die Gemeinde Oyten nicht verschließen.

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit werden die Strukturen auf den angrenzenden Grundstücken aufgenommen. Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser entsprechen nicht den umliegenden Strukturen und würden am Siedlungsrand zu einer unerwünscht hohen baulichen Dichte führen. Mehrfamilienhäuser werden durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohnungen ausgeschlossen. Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise, bei Einzelhäusern ist jedoch nur eine Gebäudelänge von 20 m und bei Doppelhäusern eine Gebäudelänge von maximal 12 m je Haushälfte zulässig. Maßgeblich ist jeweils die Außenwand. Längere Gebäudkörper würden als storend wahrgenommen und würden das Siedlungsbild beeinträchtigen.



Zu den Straßenverkehrsflächen und am nördlichen Rand des Plangebietes werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m, zum südlichen Rand in einem Abstand von 5 m eingetragen. Auf den nicht überbaubaren Flächen werden Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss wird der Straßenraum optisch vergrößert und Konflikte aufgrund der räumlichen Nähe von bestehenden und geplanten Nutzungen vermieden.

4.3 Verkehrsflächen

Die zur Erschließung der rückwärtigen Flächen geplante Erschließungsstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 5 NStrG gilt die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Bebauungsplan. Es wird festgesetzt, dass Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdächern oder mit Pult- oder Zeltdächern zu errichten sind.

Bei Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern muss die Dachneigung mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Bei Traufhöhen über 5,50 m darf die Dachneigung bis auf 25° herabgesetzt werden.

Bei Pultdächern muss die Dachneigung mindestens 20° und höchstens 42° betragen. Bei Traufhöhen über 5,50 m darf die Dachneigung einer Dachfläche bis auf 15° herabgesetzt werden.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung vom maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,
- Anbauten und Erweiterungen an bereits bestehenden Gebäuden mit abweichender Dachform,
- Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind,

Zur Herstellung eines Pultdaches ist eine abweichende Höhe der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig, soweit die Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen den gleichen Neigungswinkel aufweist. Diese Regelung erlaubt die Planung eines Lichtbandes, dass der Nutzung der Sonnenenergie dienen kann.



Dachaufbauten/ Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

Diese Festsetzungen orientieren sich an den angrenzenden Wohngebieten. Der Bebauungsplan greift das Gestaltungsmerkmal des geneigten Daches dieser Siedlungen auf und wirkt damit einer Umstrukturierung durch andere Dachformen entgegen. Auch die Spanne der Dachneigung wird aus den angrenzenden Wohngebieten abgeleitet.

Hinweise

Auf die Planzeichnung werden folgende Hinweise aufgenommen.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel 04231/15 432) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, wenn sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Die maßgeblichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) sind zu beachten.



6. Ergänzende Angaben

6.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (VA)	06.09.2010
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	22.10.2010
Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange	15.10.2010
Beschluss der öffentlichen Auslegung (VA)	06.09.2010
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	22.10.2010
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom 01.11.2010 – 01.12.2010
Satzungsbeschluss	28.03.2011
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	01.04.2011

6.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.130 qm, davon entfallen auf:

Allgemeine Wohngebiete: 5.840 qm

Verkehrsflächen: 290 qm

Oyten, den 04.04.2011


Der Bürgermeister

