

GEMEINDE OYTEN

Bebauungsplan Nr. 76
"Mühlenberg III"

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan : 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

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

INHALTSVERZEICHNIS

I Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.2	Flächennutzungsplanung	6
3.3	Bebauungsplanung	7
3.4	Sonstige Planungen	7
4	Bauliche Nutzung	8
4.1	Bestand	8
4.2	Planung	8
5	Immissionen	11
5.1	Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen	11
5.2	Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen	14
6	Natur und Landschaft	16
6.1	Bestand	16
6.2	Eingriff	17
6.3	Eingriffsbeurteilung	18
6.4	Kompensation	21
7	Verkehr	23
7.1	Bestand	23
7.2	Planung	23
8	Infrastruktur	25
8.1	Bestand	25
8.2	Planung	25
9	Altlasten	26
10	Denkmalschutz	26
11	Kosten	26
12	Flächenbilanz	27
13	Hinweise	27

II Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

III Verfahrensvermerke

Anhang

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der Gemeinde Oyten soll ein weiteres Baugebiet entstehen, das der Entwicklung des Ortsteiles Bassen zu Gute kommt. Nach umfangreichen Voruntersuchungen und Planungen sowohl im Rahmen der Dorferneuerungsplanung Bassen als auch im Zusammenhang mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, die zur Zeit durchgeführt wird, ist die Gemeinde zu dem Schluß gekommen, daß für den Ortsteil Bassen ausreichende Möglichkeiten für eine Wohnbauentwicklung nur im Nordosten der Ortslage geschaffen werden können. Von diesen Flächen, die sich beidseitig der Landesstraße und bis zur Feldstraße erstrecken, soll nun der erste Teil in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden. Es handelt sich um einen Bereich, der direkt an die Landesstraße 168 anschließt und Möglichkeiten für eine gewerbliche Entwicklung verschiedener Intensität und eine Wohnbauentwicklung bietet.

Neben der Bereitstellung der benötigten Bauflächen soll auch eine Eingrünung des Gebietes stattfinden. Die Oberflächenentwässerung soll zentral geregelt werden, soweit keine Versickerung auf den Baugrundstücken möglich ist. Außerdem wurden Planungen mit dem Ziel angestellt, den durch das neue Baugebiet ausgelösten Verkehr aus den vorhandenen Wohn- und Erschließungsstraßen möglichst fernzuhalten, und statt dessen ein eigenständiges Erschließungskonzept zu entwickeln, das eine Anbindung des Gebietes ausschließlich an die Landesstraße 168 vorsieht.

Da der Ortsteil Bassen vielfach noch eine dörfliche Struktur aufweist und die neueren Baugebiete vom Einfamilienhausbau dominiert werden, soll auch das nun geplante Wohnbaugebiet als Einfamilienhausgebiet entwickelt werden. Die Nachfrage nach Geschloßwohnungsbau ist in dieser dörflichen Lage sehr gering. Nur auf einem Teil der ausgewiesenen Flächen soll auch die Errichtung von Reihenhäusern ermöglicht werden.

Unmittelbar an der Landesstraße 168 ist ein Gewerbegebiet geplant. Dieser Standort ist gut erreichbar, für Kunden und Besucher gut wahrnehmbar und er bietet ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe aus dem Dorf Bassen, um auch dessen gewerbliche Entwicklung zu stärken.

Zwischen den geplanten Wohngebieten und Gewerbegebieten werden Mischgebiete festgesetzt, so daß Gewerbebetriebe verschiedener Nutzungsintensität im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angesiedelt werden können und damit Immissionskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung vermieden werden.

2 LAGE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südöstlich der Landesstraße 168 (Große Straße) und erstreckt sich bis zur Gemeindestraße Kornblumenweg. Im Süden grenzen das Baugebiet „Mohnblumenweg“ und die örtlichen Sportflächen an. Die nördliche Grenze bildet ein Feldweg, der die Große Straße mit dem Kornblumenweg verbindet.

Die Landesstraße 168 ist Teil des Geltungsbereiches, da zur Herstellung des geplanten Kreisverkehrs Festsetzungen in diesem Bereich erforderlich werden.

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 im Ortsteil Bassen folgende Aussagen getroffen worden:

Im Nordosten 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, z.B. in der Bassener Feldmark. Diese in Schraffur dargestellte Aufgabe überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 an dessen Nordgrenze geringfügig. Die generalisierte Abgrenzung aus dem Landesraumordnungsprogramm (Vorsorgegebiet für Landwirtschaft) wurde hier im RROP räumlich konkretisiert. Die Darstellung läßt jedoch erkennen, daß hier Entwicklungsmöglichkeiten der Ortslage mit eingeplant wurden, da eine Freihaltung des Ortes und der umliegenden Felder ersichtlich ist.

Die Landesstraße 168 ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung in das RROP aufgenommen worden. Von Bedeutung ist außerdem die weiter südlich gelegene Autobahn 1 Hansalinie, die hier in Ost-West-Richtung verläuft.

In der weiteren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich noch ein Vorrangstandort für Windenergie. Dieser liegt in östlicher Richtung, in der Nähe der Autobahn. In der zeichnerischen Darstellung wird für den Standort eine Kapazität von 4 Megawatt angegeben. Aus dieser Vorgabe des RROP entwickelt die Gemeinde Oyten durch die 10. Änderung ihres Flächennutzungsplanes ein Sondergebiet für Windenergie, das raumbedeutsamen Windenergieanlagen vorbehalten sein soll. Die Anlagenplanung für diesen Bereich ist schon soweit fortgeschritten, daß festgestellt werden kann, daß die Entwicklung eines Wohngebietes am Kornblumenweg den Zielen der Raumordnung zur Nutzung regenerativer Energien nicht entgegensteht. Der Abstand des Wohnbaugebietes zu der nächstgelegenen geplanten Windenergieanlage beträgt ca. 540 m. Für die insgesamt drei geplanten Windenergieanlagen (WEA) wurde eine Schallimmissionsberechnung vorgenommen (Nabenhöhe 117 m, Schalleistungspegel 103 db(A)). Die Berechnungen zeigen, daß in dem nun festgesetzten Wohnbaugebiet durch den Betrieb der drei WEA bewirkte Gesamtbeurteilungspegel den zulässigen Schallimmissionsrichtwert nach TA Lärm überschreitet ((Richtwert 40 db(A), Gesamtpegel 40,9 db(A)). Zur Ermittlung des Grundgeräuschpegels der leisesten Stunde während der Nacht, verursacht durch den Verkehrslärm der nahegelegenen Autobahn A1 wurde eine Schallimmissionsmessung durchgeführt. Der gemessene Wert in der leisesten Nachtstunde (5 – 6 h) als ständig vorherrschender Fremdgeräuschpegel im Sinne der TA Lärm beträgt 48,8 db(A) und liegt damit deutlich über dem zulässigen Immissionsrichtwert von 40 db(A). In Abschnitt 3.2.1 Absatz 5 der TA Lärm wird festgelegt, daß eine Genehmigung nicht versagt werden darf, wenn infolge ständig vorherrschender Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die zu beurteilende Anlage zu befürchten sind. Die Anlagen dürfen also errichtet werden und damit ist sichergestellt, daß die Ziele der Raumordnung umgesetzt werden können.

Weitere zeichnerische Darstellungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Aus den Zielen des Landkreises für die Raumordnung, wie sie im Textteil des RROP dargestellt sind, sind für die 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

In östlicher Richtung ist auf dieser Siedlungsachse eine Zäsur zur Ortslage Ottersberg vorzusehen, um Freiräume zwischen den Siedlungsschwerpunkten zu sichern

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

Für Gebiete, in denen eine Dorferneuerung stattfindet, ist neben dem Erhalt und der Verbesserung der Bausubstanz stets auch die Vielfalt der dörflichen Funktion für das Gemeinschaftsleben und die Wohnqualität zu beachten. Einer Ausdünnung öffentlicher und privater Infrastruktur ist energisch entgegenzuwirken. Die Förderung der Dorferneuerung soll insbesondere dazu beitragen, ländliche Siedlungen als Standort land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Handwerksbetriebe und nicht störendem Gewerbe zu erhalten und zu verbessern. Mit den Mitteln der Dorferneuerung und der Bauleitplanung ist ein Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Anforderungen sicherzustellen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß eine weitere Siedlungsentwicklung im Bereich Bassen grundsätzlich mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang steht und daß sie sich insbesondere in das bestehende Konzept der Siedlungs- und Verkehrsachsen einfügt. Auch zu der gewünschten Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann die Ansiedlung zusätzlicher Wohnbevölkerung beitragen

Als regionalplanerisches Ziel ist außerdem der Schutz der Bevölkerung vor schädlichem Lärm zu nennen. Hier ist einem weiteren Anwachsen der Lärmbelastung entgegenzuwirken. Zum vorsorgenden Schutz der Bevölkerung vor Lärm ist bei der Neuplanung von Wohngebieten ausreichender Abstand zu Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung sowie zu Schienenstrecken einzuhalten. Nur, wenn dies nicht möglich ist, geeignete unbelastete Flächen zur Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung stehen oder andere Ziele der Raumordnung vorrangig zu berücksichtigen sind, ist eine Siedlungsentwicklung mit entsprechenden Lärmschutzanlagen zulässig. Dabei sind aktive Maßnahmen grundsätzlich vorrangig vor passiven Maßnahmen zu berücksichtigen. Zwischen den Lärmquellen und der lärmempfindlichen Nutzung sollte ein ausreichender Abstand eingehalten werden.

Dieser Anforderung aus der Regionalplanung kann die Gemeinde Oyten nicht im vollem Umfang nachkommen, da sie bei der Entwicklung des Ortsteiles Bassen nicht über ausreichende Flächenreserven verfügt, die in jeder Hinsicht eine konfliktfreie Planung zulassen. Der Ort Bassen liegt insgesamt sehr nahe an der Autobahn und damit zu großen Teilen im Wirkungsbereich der Verkehrslärmimmissionen. Um statt der im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten bislang enthaltenen Wohnbauflächen, die in einem stark verlärmten Bereich liegen, andere, besser geeignete Flächen für eine Wohnbauentwicklung vorzubereiten, müssen auch solche Flächen herangezogen werden, die – in einem geringem Maß – vorbelastet sind.

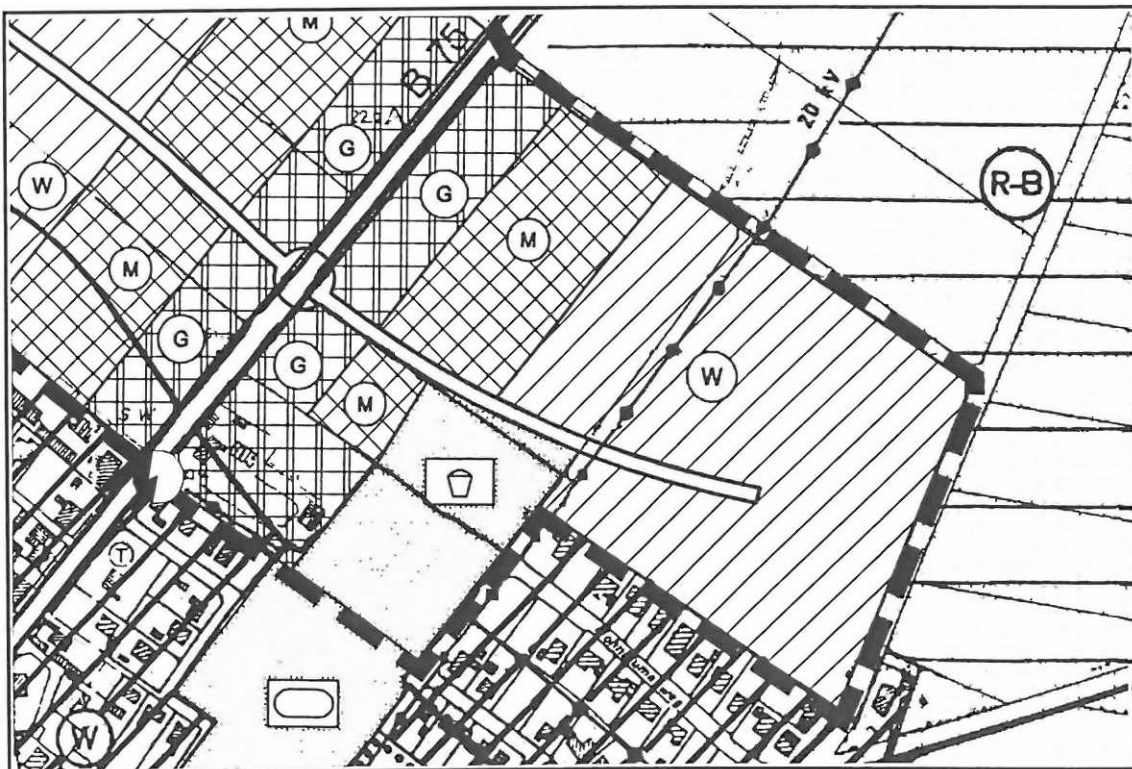
3.2 Flächennutzungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 76 ist Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Oyten. In der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden große Bereiche nordöstlich der Ortslage von Bassen für eine Wohnbau- und Gewerbeentwicklung vorgesehen, die sich im Norden bis zur Feldstraße erstrecken und auch die Bauflächen zwischen der Feldstraße und der Großen Straße umfassen.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 76 betrieben. Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 76 als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Flächen, die sich direkt an die Sportanlagen anschließen, werden als Grünflächen dargestellt.

Im Entwurf zur 8. Flächennutzungsplanänderung setzen sich die gewerblichen Bauflächen auf der nordwestlichen Seite der Großen Straße fort. Daran schließen sich wiederum gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an. In südlicher Richtung schließen sich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 76 die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen der bebauten Ortslage Bassen sowie die Grünflächen, auf denen die Sportplätze untergebracht sind, an. Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr 76 ist die freie Ackerlandschaft als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Abbildung der 8. Flächennutzungsplanänderung (Entwurf)



3.3 Bebauungsplanung

Im südlichen Anschluß an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 ist der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Oyten rechtskräftig. Er umfaßt die Wohngebiete beidseitig des Mohnblumenweges und setzt eine höchstens eingeschossige Bebauung in offener Bauweise fest. Die übrigen benachbarten Flächen sind bislang nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 selbst unterliegt ebenfalls keiner Festsetzung eines Bebauungsplanes.

3.4 Sonstige Planungen

Seit 1994 liegt der Gemeindeentwicklungsplan (GEP) für die Gemeinde Oyten vor. Die Aussagen aus diesem Gemeindeentwicklungsplan wurden im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung ausführlich analysiert. Als Ergebnis bleibt festzustellen, daß auch im Gemeindeentwicklungsplan ein Flächenzuwachs für den Ortsteil Bassen für erforderlich gehalten wurde. Die Neubaufächen werden jedoch im wesentlichen im Norden der Ortslage, östlich der Bassener Dorfstraße und westlich der Feldstraße vorgeschlagen.

Die Flächen, die nun im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 liegen, sind nur teilweise für eine Neubebauung im Ortsentwicklungsplan aufgenommen worden. Diese Änderung der Flächen resultiert aus der notwendigen Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange und aus der Flächenverfügbarkeit, da die Flächen im Norden der Ortslage auf absehbare Zeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden und eine Ortsentwicklung Bassen auf diesen Umstand Rücksicht nehmen muß.

Weiterhin ist für Bassen ein Dorferneuerungsplan erstellt worden, der 1997 beschlossen wurde. Hier wurden ebenfalls Aussagen zur Siedlungsentwicklung getroffen, die darauf zielen, daß weitere Bauflächen in Bassen bereitzustellen sind, um eine eigenständige Entwicklung des Ortes mit seinen Infrastruktureinrichtungen zu sichern.

Bei einer 1996 angestellten städtebaulichen Voruntersuchung wurden diese beiden Planungen mitberücksichtigt und darauf aufbauend schwerpunktmäßig die kurzfristigen Möglichkeiten zur Entwicklung der Ortslage untersucht. Dabei wurde festgestellt, daß die Baulandreserven, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergeben, teilweise nicht genutzt werden können, da sie sehr starken Emissionen aus dem Verkehrslärm der Autobahn A 1 unterliegen. Außerdem sind die städtebaulich gut geeigneten Flächen im Norden der Ortslage zwischen Bassener Dorfstraße und Feldstraße zum Teil von landwirtschaftlichen Immissionen belegt oder stehen dem Markt nicht zur Verfügung. So wurden Entwicklungsflächen beidseitig der Großen Straße bis hin zur Feldstraße als Entwicklungsbereich angesehen.

Für den Bereich beidseitig der Großen Straße wurde eine Gewerbegebietsentwicklung vorgesehen, die jedoch nicht in Konkurrenz zu den anderen Gewerbegebieten der Gemeinde Oyten an der Autobahn treten, sondern der eigenen Entwicklung Bassens zur Verfügung stehen soll.

4 BAULICHE NUTZUNG

4.1 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 weist zur Zeit nur ein bebautes Grundstück auf. Es handelt sich um einen Gewerbebetrieb an der Großen Straße, in dem eine Glaserei mit der Wohnung des Betriebsinhabers untergebracht ist. Die Erschließung für dieses Grundstück erfolgt direkt von der Großen Straße. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich sind Ackerflächen, die von einem Feldweg durchzogen werden.

4.2 Planung

Als Art der Nutzung werden im Bebauungsplan Nr. 76 ein eingeschränktes Gewerbegebiet, nicht eingeschränkte Gewerbegebiete, ein gegliedertes Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das eingeschränkte Gewerbegebiet liegt an der Großen Straße neben der vorhandenen Wohnbebauung, die vom Lupinenweg erschlossen wird. Hier befindet sich bereits ein Gewerbebetrieb, der sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes baulich erweitern kann, dabei aber bezüglich seiner Emissionen auf die benachbarte Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen hat. Aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft war auch bisher eine uneingeschränkte Nutzung des Gewerbegrundstücks nicht möglich. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, daß nur Betriebe zulässig sind, die nicht wesentlich stören. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen der übrigen Gewerbegebiete (s.u.).

Gewerbegebiete

Im Verlauf der Landesstraße ortsauwärts schließen sich weitere Gewerbegebiete an, deren Emissionen nicht eingeschränkt werden, da keine benachbarten Wohngebiete zu schützen sind. In der festgesetzten Art der Nutzung schließen sich Mischgebiete an. Mit dieser Abstufung der Intensität der gewerblichen Nutzung können Immissionskonflikte vermieden werden und der örtlichen Entwicklung angemessene gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Das im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (sog. Betriebsleiterwohnen) kann aus Gründen des Schallschutzes erst in 30 m Abstand zur L 168 zugelassen werden, da in geringerer Entfernung dem Ruhebedürfnis, das auch für die Wohnnutzung in Gewerbegebieten gilt, nicht in ausreichendem Maß entsprochen wäre. Weitere Ausführungen dazu befinden sich im folgenden Kapitel.

In allen Gewerbegebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und der Geschößflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe begrenzt. Auf die Festsetzung der Höchstzahl von Vollgeschossen wird dabei verzichtet, so daß auch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung unter Beachtung der maximalen Gebäudehöhe von 10 m denkbar ist. Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe beschränkt, um die Bauten den benachbarten Nutzungen und dem dörflichen Charakter Bassens anzupassen. Das Gewerbegebiet befindet sich außerdem in einer exponierten Lage an der Landesstraße und wird daher den ersten Eindruck Bassens maßgeblich mitbestimmen. Schließlich soll mit der Beschränkung der Gebäudehöhen auch der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden.

Bei der Bebauung entlang der L 168 ist auch für Werbe- und Nebenanlagen die Bauverbotszone von 20 m zur Fahrbahnkante der Landesstraße zu beachten. Die durch Baugrenze festgesetzte überbaubare Fläche berücksichtigt diesen Abstand.

Mischgebiete

Im Mischgebiet werden die zulässigen Nutzungsarten in zwei Bereiche gegliedert. Das Mischgebiet MI 1 soll überwiegend gewerblich genutzt werden, während die anderen beiden Mischgebiete MI 2 und MI 3 vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Damit werden die wesentlichen, gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Mischgebiete vorgesehenen Nutzungen zugelassen, jedoch verschiedenen Teilbereichen zugewiesen, so daß sich insgesamt gesehen die typischen Mischgebietenutzungen wiederfinden. Im Mischgebiet MI 1 wird das Wohnen so weit beschränkt, daß nur noch dem Gewerbe zu- und untergeordnetes Wohnen zulässig ist (sog. Betriebsleiterwohnen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Die sonstigen Nutzungen im Mischgebiet sind hier gem. § 8 BauNVO zulässig. Im Gegensatz dazu ist in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 das Wohnen allgemein zulässig, aber die gewerbliche Nutzung wird im wesentlichen auf Büronutzungen und Gastronomiebetriebe beschränkt.

Das Maß der Nutzung orientiert sich an der hauptsächlich zulässigen Art der Nutzung und an den benachbarten Baugebieten und wird deshalb dreifach differenziert (Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3). Im Mischgebiet MI 1, das überwiegend gewerblich genutzt werden soll, wird in Anlehnung an das benachbarte Gewerbegebiet die Obergrenze der Grund- und Geschosßflächenzahl gem. § 17 BauNVO festgesetzt (GRZ 0,6 und GFZ 1,2). Auch die maximal zulässige Höhe der Gebäude gleicht der, die für die Gewerbegebiete festgesetzt wurde (Firsthöhe max 10 m). Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird verzichtet, da auch eine Dachform für diese Gebiete nicht vorgeschrieben wird und für die gewerbliche Nutzung ein größerer Spielraum für die Dach- und Gebäudegestaltung gelassen werden soll. Im Mischgebiet MI 2 wird das Maß der Nutzung in Höhe und Bauform dem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet angeglichen. Die GRZ von 0,4 läßt aber eine größere Ausnutzung der Grundstücke zu, die bei einer gewerblichen Nutzung im Mischgebiet erforderlich sein kann.

Das Mischgebiet MI 3 grenzt an den Bereich des Wohngebietes an, in dem eine verdichtete Bebauung möglich ist. Daher wird hier auch eine höchstens zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Art der Nutzung entspricht dem Mischgebiet MI 2.

Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht gestattet. Der Flächenbedarf von Gartenbaubetrieben würde z. B. in dem Neubaugebiet zuviel Fläche der Wohnnutzung entziehen. Für Tankstellen ist dagegen das Erschließungssystem nicht ausgelegt, da es nur für den Anliegerverkehr des Gebietes konzipiert wurde. Für weitere gewerbliche Nutzungen stehen außerdem Mischgebietenflächen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, so daß eine sinnvolle städtebauliche Zuordnung der Nutzungen im gesamten Geltungsbereich gegeben ist.

Der weitaus größte Teil der Wohngebiete, die im Bebauungsplan Nr. 76 festgesetzt werden, ist zur Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern vorgesehen. Nach Grundstücken für diese Gebäudetypen besteht die größte Nachfrage in der Gemeinde Oyten. Daher soll das Nebeneinander dieser Gebäudeformen gesichert werden. Neben der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird daher auch die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf höchstens zwei beschränkt. In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, während in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig ist, d.h. also in das Doppelhaus können insgesamt nur zwei Wohnungen gebaut werden. Zusammen mit der Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise und einer GRZ von 0,25 sind die Voraussetzungen dafür geschaffen, daß ein locker bebautes Einfamilienhausgebiet entsteht. Da auf den Grundstücken oft Platz für zwei Fahrzeuge sowie Abstellmöglichkeiten anstelle eines Kellers erforderlich sind, wird für die Berechnung solcher Anlagen (im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO) die Überschreitung der GRZ um mehr als 50 % bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 erlaubt. Für die Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 werden maximal zulässige Gebäudehöhen

festgesetzt. Für die eingeschossige Bebauung betragen die Maße 4,0 m für die Traufhöhe und 10,0 m für die Gesamthöhe (entspricht der Firsthöhe)

Um einen möglichst breiten Kreis von Bauwilligen anzusprechen, soll in einem kleineren Teilbereich des geplanten Baugebietes eine etwas dichtere Bebauung als in den übrigen Teilen ermöglicht werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 können daher zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 12 m am First und 6 m an der definierten Traufe ohne Beschränkung der Bauform errichtet werden. Die GRZ wird 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt, so daß eine stärkere Ausnutzung als in den anderen Wohngebieten möglich ist. Um eine optimale Besonnung der Wohnungen oder Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise zu erreichen, wurde ein Gebiet mit einer Norderschließung gewählt.

Die festgesetzten Straßenbreiten sind möglichst schmal gehalten, um den Flächenverbrauch, die Erschließungskosten und die versiegelten Flächen gering zu halten. Die an die Straßenflächen angrenzenden privaten Vorgärten sollen dazu dienen, den Straßenraum mitzugestalten. Daher wird hier die Errichtung von Garagen oder Carports ausgeschlossen. Offene Stellplätze können auf den nicht überbaubaren Flächen hergestellt werden; Garagen oder Carports sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Die Kombination der Festsetzung von Gebäudehöhen, geneigten Dachern und Anpflanzungen sorgt dafür, daß ein harmonisches Ortsbild entsteht und das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

5 IMMISSIONEN

5.1 Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen

Verkehrslärm

Die gravierendsten Einschränkungen für die Bauleitplanung im Bereich Bassen gehen von der Autobahn 1 „Hansalinie“ als auch von der Landesstraße 168 aus. Die Lärmimmissionen dieser Hauptverkehrsstraßen überlagern sich im Planungsgebiet. Die höchsten Belastungswerte sind unmittelbar an der Landesstraße zu verzeichnen, die hier eine durchschnittliche Tagesverkehrsbelastung (DTV) von 8.500 Fahrzeugen in 24 Stunden bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h aufweist. Der Einfluß der Autobahn hingegen macht sich vor allem im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 76 bemerkbar.

Für das Planungsgebiet wurde eine Schallberechnung mit dem EDV-Programm „Soundplan“ erstellt, um eine Grundlage für die Beurteilung der Immissionssituation zu bekommen. Berechnungsgrundlage war für die Autobahn 1 ein durchschnittlicher Tagesverkehrswert (DTV) von 66 000 mit einem Lkw-Anteil von 20,8 % tags und 41,6 % nachts (Zählung aus 1998, Ergebnisse mitgeteilt vom Straßenbauamt Verden). Die entsprechenden Zahlen der L 168 wurden oben bereits genannt.

Im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung sind die Orientierungswerte für Verkehrslärm aus dem Beiblatt zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei der Planung heranzuziehen, die möglichst nicht überschritten werden sollen. Diese Orientierungswerte sind in der folgenden Tabelle genannt.

	tags	nachts
GE	65 dB(A)	55 dB(A)
MI	60 dB(A)	50 dB(A)
WA	55 dB(A)	45 dB(A)

Die Ergebnisse der durchgeführten Immissionsberechnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 sind in der folgenden Tabelle genannt. Die errechneten Rasterlärmkarten sind im Anhang dieser Begründung abgebildet. Dort kann der Verlauf der Isophonen im Geltungsbereich abgelesen werden. Folgende Beurteilungspegel werden im Planungsgebiet erreicht:

	tags	nachts
GE	68 - 60 dB(A)	58 - 52 dB(A)
MI	60 - 58 dB(A)	52 - 51 dB(A)
WA	58 - 57 dB(A)	51 - 53 dB(A)

Es ist also festzustellen, daß die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 in den neugeplanten Baugebieten teilweise erheblich überschritten werden. Insbesondere die Überschreitung der Nachtwerte in den Allgemeinen Wohngebieten ist erheblich. Der Einfluß der Autobahn ist an dem erhöhten Wert im Süden des Planungsgebietes ablesbar, während im Nordwesten der Einfluß der Landesstraße auf den Lärm erkennbar größer ist.

Die Gemeinde Oyten kann bei der Ortsentwicklung von Bassen keine Flächen für Wohnnutzungen beplanen, die gänzlich ohne Schallimmissionen aus Verkehrslärm sind. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nachts (45 dB(A)) wird erst in über einem Kilometer Entfernung Autobahn erreicht, die gesamte Ortslage von Bassen ist durch Verkehrslärm vorbelastet. In den umfangreichen Voruntersuchungen zur Ortsentwicklung von Bassen (siehe

Erläuterungsbericht zur 8. Flächennutzungsplanänderung) wurde auf diesen Umstand hingewiesen, aber auch erläutert, daß auch andere Abwägungsgesichtspunkte bei der Baulandausweisung zu beachten sind. Vor allem die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange der Landwirtschaft haben in Bassen eine so hohe Bedeutung, daß die weniger schallbelasteten Flächen im Norden des Dorfes nicht für eine Baulandentwicklung in Frage kommen. Im Vergleich jedoch mit den Bauflächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan im Süden der Ortslage (Hoher Acker, Dohmstraße) dargestellt sind, hat die Schallbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 einen deutlich geringeren Umfang.

In den geplanten Allgemeinen Wohngebieten liegen die errechneten Immissionswerte tagsüber zwischen den für gemischte Nutzung und Wohnnutzung empfohlenen Werten, so daß hier eine allgemein zulässige Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden muß. Durch die Immissionswerte in der Nacht jedoch werden sogar die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten. Der Schutz der Nachtruhe kann aber durch technische Maßnahmen an den Gebäuden in ausreichendem Umfang erreicht werden. Dieser erhöhte bauliche Aufwand ist erforderlich, um eine Wohnnutzung an dieser Stelle im Gemeindegebiet überhaupt zu ermöglichen.

Daher wird für die Schlafräume in dem neugeplanten Wohngebiet eine schallgedämmte Lüftung vorgesehen, um eine ausreichende Nachtruhe sicherzustellen. Bei geöffnetem Fenster hingegen wäre ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich. Die hier vorgesehenen Lüftungseinrichtungen sollen die eine ausreichende Raumlüftung ermöglichen, zugleich aber gewährleisten, daß ein Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Bei der errechneten Schallbelastung im geplanten Wohngebiet von bis zu 58 dB(A) tags bedeutet das ein erforderliches Schalldämmmaß von 35 dB(A) an den Außenbauteilen (gem. DIN 4109, Ziffer 5) der Schlafräume. Der Einbau solcher schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird textlich festgesetzt.

Auch im Gewerbegebiet sind Einschränkungen für die Wohnnutzung vorgesehen, da die Larmbelastung durch den Fahrzeugverkehr auf der Landesstraße 168 zu groß ist. Die in diesem Gebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (sog. Betriebsleiterwohnungen) dürfen nur in einer Entfernung von mindestens 30 m zur Landesstraße errichtet werden. Der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete wird dort sicher eingehalten und durch die vorgelagerten Gebäude(teile) kann es zusätzlich zu Abschirmeffekten kommen.

In dem nun vorliegenden Entwurf werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für die festgesetzten Mischgebiete tags eingehalten. Die leicht erhöhten Nachtwerte im Mischgebiet betreffen hauptsächlich den Teil des gegliederten Mischgebietes, in dem das Wohnen nur in beschränktem Umfang möglich ist. Wegen der stärkeren gewerblichen Prägung und wegen der im übrigen Mischgebiet nur geringen Überschreitung des Orientierungswertes werden keine Schallschutzmaßnahmen im Mischgebiet festgesetzt.

Sportlärm

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 76 befinden sich die Sportanlagen des TSV „Gut Heil“ Bassen mit insgesamt drei Sportplätzen. Diese Plätze werden – neben dem Schulsportbetrieb – während der Woche und am Wochenende intensiv für den Vereinssport genutzt. Es wird im wesentlichen Fußball gespielt, andere Sportarten können unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes hier vernachlässigt werden. An der Dohmstraße befindet sich der Hauptplatz (Platz 1), der für Punktspiele genutzt wird. Nördlich davon befinden sich zwei weitere Plätze (2 und 3), die nahezu täglich für den Trainingsbetrieb und zeitweise auch für Punktspiele genutzt werden. Trainiert wird von montags bis freitags in der Zeit von 15:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Die Punktspiele finden samstags von 13:00 Uhr bis 19:00 Uhr und vor allem sonntags zwischen 9.00 Uhr und 17.00 Uhr statt.

Aufgrund der durch den TSV „Gut Heil“ Bassen mitgeteilten Nutzungsarten und -zeiten wurde eine Berechnung und Beurteilung der Sportlärmimmissionen gemäß 18 BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) durchgeführt. Für den Trainingsbetrieb wurde ein Emissionspegel von 97 dB(A) und für den Punktspielbetrieb von 100 dB(A) pro Platz zu Grunde gelegt. Für die Auffälligkeit der entstehenden Geräusche erfolgte jeweils ein Zuschlag von 6 dB(A). „Kritische“ Tage bzw. Zeiten sind der Dienstag (sieben Stunden Training bis 22:00 Uhr), der Samstag (sechs Stunden Punktspielbetrieb auf allen Plätzen) und der Sonntag (acht Stunden Punktspielbetrieb auf allen Plätzen ohne Mittagspause).

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die Wohnhäuser Mohnblumenweg Nr. 21 und Tulpenweg Nr. 20 – jeweils in Höhe der Fenster des ersten Obergeschosses – angenommen. Das Haus Mohnblumenweg Nr. 21 steht stellvertretend für die neugeplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76. Das Haus Tulpenweg Nr. 20 wird durch die bestehende Sportnutzung besonders beeinträchtigt, weil es besonders nahe am Platz steht. Am Beispiel dieses Hauses können die Möglichkeiten einer Erweiterung oder Umschichtung des Sportbetriebes untersucht werden.

Bei allen nachfolgenden Ausführungen ist allerdings zu berücksichtigen, daß der Sportplatz und die umliegenden Wohnhäuser bereits seit Jahrzehnten nebeneinander liegen und daß hier über Jahre hinweg eine Gemengelage entstanden ist. Daraus ergibt sich sowohl für den Sport als auch für die Wohnnutzung eine Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Sowohl das Recht auf unbeschränkte Sportausübung als auch der Anspruch auf ungestörtes Wohnen sind in dieser Situation nicht in vollem Umfange zu verwirklichen, beide Seiten haben hier Abstriche zu machen.

Ergebnisse Mohnblumenweg Nr. 21 (IP 1)

Trotz des intensiven Trainingsbetriebes am Dienstag kommt es am IP 1 weder tagsüber noch in der abendlichen Ruhezeit von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18 BImSchV. Aus der Sicht des Hauses Mohnblumenweg Nr. 21 – und damit auch aus der Sicht der neugeplanten Wohnbebauung – bestehen von allem in der Zeit bis 20:00 Uhr noch erhebliche Reserven, die eine Ausweitung des Sportbetriebes oder ein Heranrücken durch Erweiterung des Sportplatzes zulassen würden.

Auch samstags führt der intensive Punktspielbetrieb auf der gesamten Anlage nicht zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Wohnhaus Mohnblumenweg Nr. 21. Auch hier bestehen noch Reserven, die eine deutliche Mehrbelastung zulassen würden.

An Sonntagen hingegen werden die Immissionsrichtwerte während der mittäglichen Ruhezeit zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr bei dem Wohnhaus Mohnblumenweg Nr. 21 schon heute knapp überschritten. Außerhalb der Ruhezeit werden sie aber auch sonntags klar eingehalten.

Ergebnisse Tulpenweg Nr. 20 (IP 2)

Durch den intensiven Trainingsbetrieb am Dienstag werden am IP 2 die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV tagsüber bereits um mehr als 2 dB(A) überschritten. Besonders gravierend ist hier jedoch die Überschreitung der Richtwerte in der abendlichen Ruhezeit zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr. In dieser Zeit kommt es am IP 2 zu Richtwertüberschreitungen von mehr als 10 dB(A).

Auch durch den Punktspielbetrieb am Samstag wird für das Wohnhaus Tulpenweg Nr. 20 der Immissionsrichtwert deutlich um mehr als 6 dB(A) überschritten. Samstags erfolgt allerdings kein Sportbetrieb während der Ruhezeiten, so daß diese von Störungen freibleiben.

An Sonntagen hingegen sorgt der intensive Punktspielbetrieb wiederum für erhebliche Richtwertüberschreitungen sowohl außerhalb der Ruhezeiten (um rund 8 dB(A)) als auch besonders während der Mittagsruhezeit zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr. In dieser sonntäglichen Ruhezeit treten am IP 2 Beurteilungspegel von bis zu 64,6 dB(A) auf, der Richtwert wird also um fast 15 dB(A) überschritten.

Fazit Sportlärm

Anhand der durchgeführten Berechnungen wurde festgestellt, daß durch den laufenden Vereinssportbetrieb die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung in der unmittelbaren Nachbarschaft der Sportanlage Bassen zum Teil erheblich überschritten werden. Für die Bassener ist dies keine grundlegend neue Erkenntnis, weil sowohl das Wohnen als auch der Sport hier über Jahre gewachsen sind und heute eine typisch dörfliche Gemengelage bilden.

Bei der Beurteilung der obengenannten Berechnungsergebnisse ist weiter zu berücksichtigen, daß auf der Anlage keineswegs nur Herrenmannschaften, sondern in großem Umfang auch Kinder und Jugendliche trainieren und ihre Punktspiele austragen. Abschlüsse für Punktspiele bei Kindermannschaften sind jedoch in der 16. BImSchV nicht vorgesehen, konnten also in der Berechnung auch nicht vorgenommen werden.

So ist im Ergebnis festzuhalten, daß die bestehende Lärmvorbelastung durch den Vereinssport der Entwicklung einer neuen Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 nicht entgegensteht. Einschränkungen des Sportbetriebes in seinem bisherigen Umfang sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 nicht zu erwarten.

Gleichzeitig ist aber festzustellen, daß der intensive Vereinssport auf der Anlage bereits heute zu gravierenden Belastungen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung führt. Dies gilt vor allem für die Ruhezeiten nach 20:00 Uhr werktags und zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr sonntags. Hier könnte eine zeitliche und räumliche Umschichtung der Sportplatznutzungen vor allem für die Altanlieger des Platzes zu spürbaren Entlastungen führen.

5.2 Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen

Sportlärm

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 wird – unmittelbar im Anschluß an die vorhandenen Sportplätze Nr. 2 und 3 eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Sportplatz festgesetzt. Die bereits bestehende, oben geschilderte Vorbelastung der Altbebauung rings um den bestehenden Sportplatz läßt erkennen, daß diese zusätzliche Sportfläche nicht – quasi additiv – in gleichem Umfang wie die drei bestehenden Plätze in Nutzung genommen werden kann. Eine solche Zunahme des Sportbetriebes um ein Drittel ist aber tatsächlich auch nicht zu erwarten.

Ein vierter Platz würde vielmehr dem Verein die Möglichkeit bieten, die bestehenden Nutzungen zeitlich und räumlich besser zu verteilen. Insbesondere während der Ruhezeiten sonntags und werktags abends bestünde die Möglichkeit einer Einschränkung des Sportbetriebes, Punktspiele und Trainingszeiten könnten in weniger störeffindliche Tageszeiten verlagert werden.

Nähere Festsetzungen über Nutzungszeiten oder sonstige Vorkehrungen zum Schutze der Nachbarschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Gegebenenfalls hat die

zuständige Behörde in Anwendung der Sportanlagenlärmschutzverordnung hier weitergehende Regelungsbefugnisse.

Zeiträume zur Einhaltung der Richtwerte nach 18. BImSchVO

	außerhalb der Ruhezeiten	innerhalb der Ruhezeiten	nachts
werktags	8 - 20 Uhr	6 - 8 Uhr 20 - 22 Uhr	22 - 6 Uhr
sonntags	9 - 13 Uhr 15 - 20 Uhr	7 - 9 Uhr 13 - 15 Uhr 20 - 22 Uhr	22 - 7 Uhr

Sonstiger Lärm

Durch die Planung wird die gewerbliche Nutzung einer Fläche direkt neben der vorhandenen Wohnnutzung am Lupinenweg ermöglicht. Dabei handelt es sich aber um ein Nebeneinander bereits vorhandener Nutzungen, da das Grundstück im Westen des Bebauungsplanes seit längerem von einem Gewerbebetrieb (Glaseri) genutzt wird. Im Bebauungsplan wird nun festgesetzt, daß zwar bauliche Erweiterungen des Gewerbebetriebes möglich sind, daß aber bei genehmigungspflichtigen betrieblichen Veränderungen nur nicht wesentlich störende Nutzungen zugelassen werden dürfen (eingeschränktes Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Der jetzige Betriebszustand genießt Bestandsschutz, sollten aber betriebliche Veränderungen auf dem Grundstück geplant werden, so ist auf die benachbarte Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen.

Die übrigen Gewerbegebiete, die entlang der Landesstraße festgesetzt werden, können uneingeschränkt genutzt werden, da sich eine Mischgebietsnutzung anschließt, die auch in sich gegliedert ist, so daß es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zur naturräumlichen Einheit der Achim-Badener Geestinsel (630.00). Die Planung erstreckt sich also auf Geestflächen, die größtenteils intensiver ackerbaulicher Nutzung unterliegen. Es finden sich große, zusammenhängend bewirtschaftete Schläge ohne Gehölzstrukturen. In den Randbereichen der Äcker sind typische Ackerwildkrautfluren tendenziell artenarm.

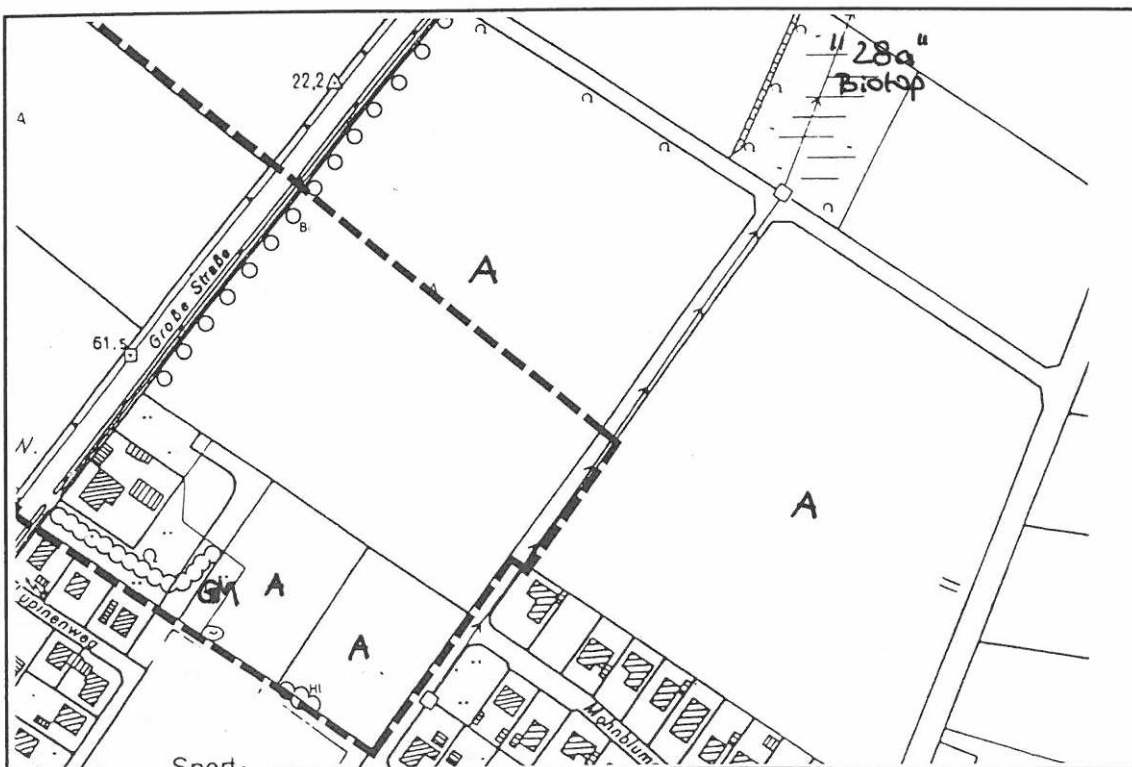
Nördlich der Sportanlagen befindet sich eine kleine Grünlandfläche von ca. 600 m² mit einer Mulde von ca. 100 m² in der sich bei anhaltenden Niederschlägen das Oberflächenwasser staut. Dieser Bereich ist durch Ablagerungen von Gartenabfällen, Bauholz usw. beeinträchtigt.

Entlang der Großen Straße stehen Sandbirken als Allee. Auf dem bereits bebauten Gewerbegrundstück an der Großen Straße befinden sich einige große Linden sowie Obstbäume und eine Weißdornhecke.

Aufgrund der Strukturarmut sind im gesamten Gebiet keine faunistischen Besonderheiten zu erwarten. Das Gebiet hat für den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung. Gefährdete oder seltene Arten wurden im Geltungsbereich nicht entdeckt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 stehen schwach frische Braunerden mit mittlerer Nährstoffversorgung an (vgl. Landschaftsrahmenplan). Durch die intensive Ackernutzung während der Vegetationsperiode und das Brachliegen der Flächen im Winter ist die Funktionsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dem Boden kommt daher nur eine mittlere Bedeutung für die Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt zu.

Ausschnitt der Biotoptypenkartierung der städtebaulichen Voruntersuchung (ohne Maßstab)



Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 nicht vorhanden.

Zwar ist für die Böden der Umgebung im Landschaftsrahmenplan ein hohes Retentionsvermögen und eine hohe Grundwasserneubildungsrate vermerkt worden, aber aufgrund der lokalen Bedingungen trifft dies im Geltungsbereich tatsächlich nicht zu, da bei der Entnahme von Bodenproben mehrere Meter dicke Lehmschichten gefunden wurden.

Für Luft und Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung, da auf ihnen zwar in der Nacht Kaltluft entstehen kann und dies das lokale Klima beeinflussen könnte. Durch die geringe Neigung des Geländes findet jedoch ein Abfluß von Kaltluft in Richtung des vorhandenen Siedlungsgebietes nicht statt.

Der Ortsrand und damit das Landschaftsbild in diesem Bereich von Bassen wird zur Zeit überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt, die zwischen 1960 und 1990 errichtet wurden und auf entsprechenden Gartengrundstücken stehen. Beiderseits der Großen Straße ist der Ortsrand durch Gewerbebetriebe geprägt. Die dem Ortsrand vorgelagerten Ackerflächen sind strukturarm und verfügen kaum über landschaftsbildbelebende Elemente. Nur die Birken an der Landesstraße sind als landschaftsbildbereicherndes Element zu nennen.

Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein gemäß § 28a NNatG besonders geschützter Biotop. Es handelt sich um einen Sumpf mit Rohrkolbenröhricht und Schlankseggenried. Die Sumpffläche hat sich auf dem ehemaligen Sandabbaugelände Heidfeld entwickelt. Er ist von dem Feldweg wegen der am Weg vorhandenen Strauch- und Ruderalvegetation nur schwer einsehbar und kaum zugänglich. Es handelt sich um eine Insellage dieses Biotops innerhalb intensiv genutzter Ackerflächen. Eine Vernetzung mit anderen hochwertigen Biotopen besteht nicht. Auch wenn als Folge der vorliegenden Planung nun eine der dem Biotop benachbarte Ackerfläche bebaut wird, so bleibt doch der größte Teil der Umgebung unverändert und eine Beeinträchtigung des Biotops ist wenig wahrscheinlich. Daß der angrenzende Feldweg nicht für Erschließungszwecke ausgebaut werden soll und daß das Wohngebiet durch eine 10 m breite Bepflanzung eingegrünt wird, trägt dazu bei, daß Beeinträchtigungen des Biotops vermieden werden.

6.2 Eingriff

Die Beurteilung des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oyten erfolgt anhand der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie von 1994 (NLÖ).

Eine nach Schutzgütern differenzierte Übersicht über Bestand, Eingriff und Kompensation gibt die Tabelle im Anhang wieder.

Für die Anlage von Sportplätzen ist auf ca. 0,9 ha mit Bodeneingriffen zu rechnen, da Boden entfernt wird und ein neuer Schichtenaufbau evtl. mit Drainagen hergestellt wird.

Wohngebiete sind in einem Umfang von ca. 4,9 ha festgesetzt. Diese Flächen können mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bebaut werden. Darüber hinaus wird eine zusätzliche Versiegelung auf den Grundstücken durch Nebenanlagen, Zufahrten etc. in Höhe bis zu 45 % des Grundstückes ermöglicht. Für die 1,1 ha bisher unbebauter Gewerbeflächen wird ein Versiegelungsgrad von 80 % angenommen. Für das gegliederte Mischgebiet wurden unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt und außerdem ist eine Überschreitung der Zahlen für Garagen, Zufahrten usw. gestattet, so daß es hier zu Versiegelungen von 60 bis 80 % der Grundstücksflächen kommen kann.

	ha	Versiegelungsgrad %	versiegelte Fläche ha
Wohnbauflächen	4,93	45	2,21
Gemischte Bauflächen	1,50	80/60	1,06
Gewerbeflächen	1,10	80	0,88
Grünflächen / Sport	1,10	80	0,9
Verkehrsflächen	1,53	80	1,22
Summen:			6,27

6.3 Eingriffsbeurteilung

Die nach Schutzgütern differenzierte Eingriffsbeurteilung ergibt folgendes

Arten und Biotope

Der Geltungsbereich ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung derzeit von geringem Wert für das Schutzgut Arten und Biotope (Wertstufe 3). Hier findet kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope dar.

Die Birkenallee hat einen höheren Wert, ist aber nur Bereich des Kreisverkehrs gefährdet. Ersatzpflanzungen werden im Bereich des Kreisverkehr vorgenommen, so daß hier ein direkter Ausgleich erfolgt und keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben

Der kleine feuchte Bereich neben den Sportflächen ist wegen seines Zustandes und der geringen Größe von niedriger Bedeutung für den Naturhaushalt.

Boden

Im Bereich des Bebauungsplanes steht eine schwach frische Braunerde an, die durch intensive ackerbauliche Nutzung während der Vegetationsperiode und das überwiegende Brachliegen in den Wintermonaten beeinträchtigt ist. Der Boden in diesem Bereich ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2).

Die Bodenfunktionen werden in dem Umfang, wie Flächen versiegelt werden (etwa durch Bebauung oder Verkehrsflächen) erheblich beeinträchtigt. Aus obiger Tabelle ergibt sich, daß 6,27 ha versiegelt werden, in diesem Umfang ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten

Soweit die übrigen Flächen als Gärten, Sport- und Spielflächen und zur Regenrückhaltung angelegt werden, bleibt es bei der Wertstufe 2, d.h. durch diese Nutzungsänderungen wird kein erheblicher Eingriff ausgelöst.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich zwar nicht vorhanden, dennoch sind die mittelbaren Auswirkungen auf die betroffene Vorflut zu berücksichtigen

Die drei Regenrückhaltebecken im Gebiet nehmen sämtliches anfallende Oberflächenwasser auf. Die Becken sind als Erdbecken mit einer Tiefe von 1,8 – 2,0 m und Böschungsneigungen von 1 : 2 bis 1 : 3 in den Grabenabschnitten sowie 1 : 2 bis 1 : 5 in den aufgeweiteten Ab-

schnitten geplant. Die Einlaufhöhen werden ca. 0,20 m über der Beckensohle angelegt. Eine Abdichtung der Regenrückhaltebecken und – graben ist nicht vorgesehen, da das belastende Stoffpotential der Oberflächenabflüsse so eingestuft wird, daß die bewachsene Bodenzone für die Reinigungsprozesse ausreichend ist.

Die beiden nordöstlichen Becken sind untereinander verbunden. Aus dem südlichen dieser beiden Becken erfolgt ein gedrosselter Überlauf in die geplante RW-Kanalisation. Endpunkt dieser Kanalisation ist das südöstliche RRB, das ein Drosselbauwerk erhält, mit dem die Oberflächenabflüsse aus dem Baugebiet auf den natürlichen Abfluß (~ 3 l/s.ha) gedrosselt werden und in den im Kornblumenweg vorhandenen RW-Kanal eingeleitet werden. Dieser ist unter der Berücksichtigung der zeitlichen Verzögerung der gedrosselten Abflüsse leistungsfähig genug, um die zusätzlichen Wassermengen aufzunehmen. Damit wird eine erhebliche Beeinträchtigung der Oberflächengewässer vermieden, da aus der Rückhaltung nur die natürliche Abflußmenge der gesamten Ackerfläche abgegeben wird.

Grundwasser

Nach der Entnahme der Bodenproben wurde festgestellt, daß die Flächen derzeit von geringer Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser (Wertstufe 3) sind, da 4 – 6 m dicke Lehmschichten mit einer geringen Überdeckung von Mutterboden oder Sand angetroffen wurden. Das Grundwasser wurde bei einer Teufungstiefe bis zu 4 m (einmal bis zu 8 m) nicht angetroffen.

Das Schutzgut Grundwasser wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Luft/Klima

Die Bereiche für die Wohnbauentwicklung werden angesichts der lockeren Bebauung und durch die randliche Eingrünung sowie die Bepflanzung auf den Baugrundstücken und auf den Straßen mit Bäumen nach relativ kurzer Zeit der Vegetationsentwicklung einen Zustand erreichen, bei dem die Klimafunktionen gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht erheblich beeinträchtigt sind.

Im Bereich der Gewerbeflächen ist aufgrund des höheren Versiegelungsgrades und der zu erwartenden größeren Baukörper die Beeinträchtigung von Luft und Klima erheblich. Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung ergriffen: Anlage von Allees entlang der Straßen, insbesondere auch Ergänzung des Baumbestandes an der Großen Straße (L168), Eingrünung der gewerblichen Bauflächen zur Landschaft und zu den benachbarten Wohnbauflächen. Durch diese Maßnahmen kann erreicht werden, daß sich die Beeinträchtigung des Klimas im wesentlichen auf die gewerblichen Flächen selbst beschränkt und keine wesentliche darüber hinaus reichende Beeinträchtigung erfolgt.

Landschaftsbild

In den für die Wohnbebauung vorgesehenen Bereichen erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die anstehende strukturarme Ackerlandschaft ist nur von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Ortsrand ist auch jetzt von Einfamilienhausbebauung geprägt und wird dies auch zukünftig sein. Zwar werden einige Jahre der Vegetationsentwicklung erforderlich sein, bis eine vergleichbare Eingrünung wieder hergestellt ist, dadurch wird das Landschaftsbild jedoch nur vorübergehend und nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Die Festsetzung von Gewerbegebieten beiderseits der Großen Straße (L168) bereitet eine potentiell erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor. Durch die Errichtung von Gewerbebetrieben kann es zu einer Minderung des Wertes von Wertstufe 2 auf Wertstufe 3 kommen. Allerdings ist zu berücksichtigen, daß der Ortsrand bereits jetzt beiderseits der Großen Straße durch Gewerbebetriebe geprägt ist und auch, daß die Straße selbst als Vorbela-

stung anzusehen ist. Es wird eine Eingrünung der Gewerbeflächen zur Landschaft und zur benachbarten Wohnbebauung erfolgen. Entlang der Großen Straße und der vorgesehenen Erschließungsstraßen werden großkronige Bäume gepflanzt. Durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit und durch die Begrenzung der Bauhöhen wird eine entsprechend kleinteilige Baustruktur erzielt, so daß eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes vermieden wird.

6.4 Kompensation

Kompensationsmaßnahmen sind für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erforderlich. Dieses Schutzgut wird in dem Umfang erheblich beeinträchtigt, wie Bodenoberflächen durch Bebauung mit Gebäuden, Verkehrsanlagen oder dergleichen versiegelt werden, wie oben festgestellt sind dies 6,27 ha. Entsprechend der Grundsätze für das Schutzgut Boden (NLÖ, S. 30), ist für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes die Eingriffsfläche mit dem Faktor 0,3 bzw. 0,2 zu multiplizieren. Da die Möglichkeit, durch Flächenentsiegelung an anderer Stelle zu kompensieren, nicht gegeben ist, wird der höhere Faktor 0,3 gewählt. Somit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von $6,27 \text{ ha} \times 0,3 = 1,88 \text{ ha}$

Dazu hinaus werden Gehölze im Umfang von 0,63 ha zur Eingrünung der Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete angelegt. Auf diesen Flächen werden die Bodenfunktionen aufgewertet, indem der Boden aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und ganzjährig und dauerhaft von einer standortgemäßen Vegetation bedeckt wird. Im Umfang von 0,63 ha werden die Bodenfunktionen von Wertstufe 2 auf Wertstufe 1 aufgewertet. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Gemeinde wird diese Anpflanzungen in der Pflanzperiode durchführen, die auf den Beginn der Erschließungsmaßnahmen folgt und die Flächen verbleiben auch im Eigentum der Gemeinde. Die Art der Bepflanzung wird durch textliche Festsetzungen geregelt

Zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan über die Anpflanzungen auf den Baugrundstücken wird die Gemeinde beim Verkauf der Grundstücke im Kaufvertrag festlegen, daß die festgesetzten Anpflanzungen in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen sind.

Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von $1,88 - 0,63 = 1,25 \text{ ha}$, der durch Maßnahmen auf externen Flächen kompensiert wird. Hierfür ist eine gemeindeeigene Fläche vorgesehen. Die Fläche hat eine Größe von 1,93 ha und befindet sich im Ortsteil Bassen direkt südlich der Autobahn. Auch hier findet zur Zeit eine intensive ackerbauliche Nutzung statt, die beendet werden soll, um die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen, damit sich die natürlichen Bodenfunktionen wieder regenerieren können.

Arten und Biotope auf der Kompensationsfläche

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um einen intensiv genutzten Acker, der wegen seiner artenarmen Struktur eine geringe Wertigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften besitzt.

Boden Kompensationsfläche

Der Boden hat eine mittlere Wertigkeit, da ackerbauliche Nutzung und Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden seinen Wert reduzieren. Der Landschaftsplan gibt für diesen Bereich wenig Beeinträchtigung auf Pseudogley-Braunerde an.

Oberflächenwasser Kompensationsfläche

Am Rand des Gebietes befindet sich ein Graben, der aber einen technischen Ausbauzustand hat und daher von allgemeiner Bedeutung ist.

Luft/Klima Kompensationsfläche

In unmittelbarer Nähe zur Autobahn gelegen, ist die Fläche durch Verkehrsemissionen belastet, so daß die Bedeutung für Luft/Klima gering ist

Insgesamt herrschen auf der Kompensationsfläche ähnliche Bedingungen wie auf der Eingriffsfläche. Es handelt sich auch um denselben Naturraum (Achim – Badener Geestinsel). Um die Beeinträchtigungen des Bodens zu kompensieren, wird der Düngemittel- und Pestizideinsatz auf der Fläche beendet. Ebenso soll keine mechanische Bearbeitung des Bodens mehr stattfinden, so daß sich die natürlichen Bodenfunktionen regenerieren können

Dabei ist zu beachten, daß die Fläche von einer Gasleitung gequert wird und das geplant ist, die Autobahn sechsstreifig auszubauen. Da keine aufwendigen Kompensationsmaßnahmen an dieser Stelle geplant sind, geht die Gemeinde davon aus, zunächst ohne Rücksicht auf die geplante Verbreiterung ihre Planung umzusetzen. Sollte langfristig der sechsstreifige Ausbau der A 1 auf diesem Streckenabschnitt erfolgen, so sind die Eingriffe, die durch den Ausbau erfolgen, durch den Eingriffsverursacher entsprechend dem Zustand von Natur und Landschaft zum gegebenen Zeitpunkt zu kompensieren. Die Gemeinde Oyten wird die Kompensationsmaßnahmen auf der gemeindeeigenen Fläche selbst durchführen. Sie kann damit im Herbst 2000 beginnen, da der Pachtvertrag am 1.10.2000 endet. Die Lage der Fläche ist aus der Karte im Anhang ersichtlich.

Da nur etwa die Hälfte der Fläche für die Kompensation der Eingriffe, die durch diese Planung vorbereitet werden, benötigt werden, wird vor Beginn der Maßnahmen der Flächenzustand sowie die benötigte Flächengröße dokumentiert. Zu einem späteren Zeitpunkt kann so nachvollzogen werden, ob die Fläche noch für weitere Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden kann.

7 VERKEHR

7.1 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 76 liegt an der Landesstraße 168 (Große Straße) Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich zur Zeit am Rande der bestehenden Bebauung Dort steht auch die Ortstafel Die Geschwindigkeit für Kfz ist allerdings auf dem Streckenabschnitt entlang des Geltungsbereiches auf 70 km/h reduziert worden

Durch den Geltungsbereich führt in Nord-Süd-Richtung ein Feldweg Der ostlich gelegene Kornblumenweg hat auf diesem Streckenabschnitt entlang des Geltungsbereiches auch nur noch die Funktion eines landwirtschaftlichen Weges

7.2 Planung

Hauptzielsetzung der Verkehrserschließung dieses neuen Wohnbaugebietes ist eine eigenständige Erschließung der Wohnbauflächen über die Große Straße, ohne dabei die benachbarten Straßen, die zur Erschließung der Gebiete südlich des Geltungsbereiches dienen, zu belasten Das heißt, daß an der Großen Straße ein Kreuzungsbereich entstehen muß, der den Verkehr aufnehmen kann, der durch die Bewohner des Gebietes und durch die an der Großen Straße zu erwartende gewerbliche Nutzung entsteht

Die Gewerbegrundstücke und Teile des Mischgebietes können nicht direkt von der Großen Straße aus erschlossen werden, da sich dieser Streckenabschnitt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze befindet, so daß eine private Erschließung über die Grundstücke von der Planstraße A aus zu erfolgen hat

Über die Planstraße A werden dann die weiteren Erschließungsstraßen innerhalb des Wohngebietes erreicht, die sich zu einem Ring formieren und eine Breite von ca 5,0 – 7,0 m erhalten werden Ein verkehrsberuhigter Ausbau ist vorgesehen Die hinterliegenden Grundstücke werden durch kleine Stichwege erschlossen Eine Verbindung zum Kornblumenweg wird nur durch einen Geh- und Radweg hergestellt, so daß hier ausgeschlossen wird, daß Kfz von dem Neubaugebiet über den Kornblumenweg in die Bassener Ortsmitte fahren Bei einer festgesetzten Breite von 9 m kann neben einem 3 m breiten Weg noch beidseitig eine 3 m breite Bepflanzung stattfinden

Weiterhin ist geplant, Parkmöglichkeiten anzubieten, die sowohl für die Sportplatznutzung als auch evtl für die gewerbliche Nutzung bereitgestellt werden können Hier ist eine Anbindung an die Große Straße möglich, da sich bereits in der direkten Nachbarschaft eine Bebauung befindet und der Ortscharakter hier noch gegeben ist

Der vorhandene Feldweg in der Mitte des Gebietes wird teilweise zu einer Erschließungsstraße ausgebaut Die übrigen Streckenabschnitte sollen als Geh- und Radweg das Gebiet durchqueren und so für Fußgänger und Radfahrer die Möglichkeit bieten, die Sportflächen und die Schule auf kurzem Wege zu erreichen

Alle Erschließungsstraßen und Fußwege werden durch Baumpflanzungen begrünt und die geplanten Engstellen zur Verkehrsberuhigung sollen durch Gehölze markiert werden

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung wurde festgestellt, daß der in den Ort Bassen einfallende Verkehr auf der Großen Straße eine viel zu hohe Geschwindigkeit aufweist, so daß bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdrosselung erforderlich sind Der damals vorgesehene Fahrbahnteiler soll nun wieder in die Planung aufgenommen werden, jedoch soll die Funktion mit der Verteilung des Verkehrs in die angrenzenden Bauflächen gekoppelt werden Dazu

8 INFRASTRUKTUR

8.1 Bestand

In dem Ortsteil Bassen sind verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. So befindet sich hier neben dem Kindergarten auch eine Grundschule. Eine große Sportanlage ist vorhanden. Geschäfte zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich im alten Ortskern. Die Hauptversorgung erfolgt jedoch durch den Hauptort Oyten, denn dort sind mehrere Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Außerdem befinden sich dort das Rathaus der Gemeinde Oyten und weitere schulische Einrichtungen.

8.2 Planung

Bei der großflächigen Planung in Zusammenhang mit der 8. Flächennutzungsplanänderung, die eine starke Erhöhung der Einwohnerzahl mit sich bringt, muß die Gemeinde z.B. Kapazitätserweiterungen für die Kindergarten und die Schule einplanen. Im Bereich der vorhandenen Einrichtungen aber auch im Änderungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung sind Flächen für weitere soziale Einrichtungen vorgesehen.

Die technische Infrastruktur ist entsprechend den Erfordernissen auszubauen. Hier sind Netzweiterungen auf den Neubauflächen anzulegen. Die im Gebiet vorhandene 20 kV-Freileitung soll unterirdisch verlegt werden. Dies kann im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraße und der Geh- und Radwege entlang des jetzigen Kabelverlaufs geschehen. Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Baugebiet muß eine Kabeltransformatoren-Station neu erstellt werden. Der Standort in der Nahe der öffentlichen Grünfläche ist durch eine Symbol im Plan festgesetzt worden.

Die Löschwasserversorgung sowie die Versorgung mit Trinkwasser wird durch neu herzustellende Leitungen erforderlich.

Die neuen Schmutzwasserkanäle können an die Kanäle der angrenzenden Straßen angeschlossen werden und das Schmutzwasser kann in die gemeindliche Kläranlage geleitet werden. Gewerbliches Schmutzwasser muß ggf. vorher gefiltert oder gereinigt werden.

Das Oberflächenwasser kann nicht vor Ort versickert werden, da die Bodenverhältnisse dies nicht zulassen. Dies haben Bodenuntersuchungen im September 1999 gezeigt. Unter der Schicht Mutterboden stehen meterdicke Lehmschichten an, die einen Wasserdurchfluß nicht in erforderlichem Umfang zulassen. Nur stellenweise sind Sandinseln im Gelände anzutreffen. Das anfallende Regenwasser soll daher in drei Ruckhalteeinrichtungen gesammelt werden und wird von dort über eine Drosselanlage nur in der Menge an die Vorflut abgegeben, wie es auch dem natürlichen Abfluß vom unbebauten Acker entsprechen würde. Die drei Bereiche, in denen die Regenwasserrückhaltung stattfinden soll, sind als Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Sie sind überwiegend als Gräben mit einseitigem Unterhaltungsweg geplant. Vom Gebiet erfolgt die Einleitung zunächst in den im Kornblumenweg vorhandenen Regenwasserkanal, der für zusätzliche Wassermengen ausreichend dimensioniert ist. Ein verkleinerter Entwässerungsplan befindet sich im Anhang.

Die Hausmüllabfuhr erfolgt zentral durch den Landkreis. Die Gewerbetreibenden haben für die Abfuhr des gewerblichen Mülls selbst zu sorgen. Da die kleineren Stichwege nicht von den Müllfahrzeugen befahren werden können, müssen die Anlieger dieser Wege ihre Müllbehälter an der Straße zur Abholung bereitstellen. Da die Wege höchstens 30 m lang sind, ist dies zumutbar. Bei der Herstellung der privaten Erschließung im Gewerbe- und Mischgebiet ist zu beachten, daß Haus- und Sperrmüll nicht direkt von den privat erschlossenen Grundstücken abgeholt werden kann und ggf. an der öffentlichen Erschließungsstraße bereitzustellen ist.

Als Nutzung für die im Süden geplanten öffentlichen Grünanlagen ist auch die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Für die im Wohngebiet und Mischgebiet mögliche Geschoßfläche von ca. 15.200 m² ist gemäß NSpPG eine Nettospielfläche von 304 m² erforderlich. Da die Grünfläche über 3.000 m² groß ist, ist genügend Fläche vorhanden, um ausreichend Spielmöglichkeiten anzubieten. Die größte Entfernung, die innerhalb des Gebietes zum Spielplatz zurückgelegt werden muß, beträgt ca. 300 m und liegt damit unter dem Wert, den das Gesetz vorgibt (400 m). Weitere Teile der Flächen werden standortgerecht bepflanzt oder können von den Anliegern und Kindern ohne „organisierte“ Spieleinrichtungen genutzt werden.

9 ALTLASTEN

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Dezernat 505 Kampfmittelbeseitigung der Bezirksregierung Hannover mitgeteilt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Bombenblindgängern und einer Flak-Stellung zu rechnen ist. Aus Sicherheitsgründen wurde deshalb eine Überprüfung durch Sondierung empfohlen. Die damit beauftragte Fachfirma hat im August 1999 keine Kampfstoffe oder Munition gefunden. Die betroffene Fläche hat eine Größe von ca. 20.000 m² und befindet sich auf dem Flurstück 51.

10 DENKMALSCHUTZ

Die untere Denkmalschutzbehörde teilt mit, daß auf dem Gelände des Geltungsbereiches bisher keine archäologischen Denkmale bekannt sind. Die Lage auf einer Geestkuppe inmitten mooriger Niederungen läßt aber die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale nach §§ 3 und 4 NDSchG erwarten. Daher ist nach § 13 NDSchG die Kreisarchäologie –Verden rechtzeitig vor Baubeginn (Abschieben des Mutterbodens) schriftlich zu benachrichtigen, damit das Abschieben des Mutterbodens überwacht und ggf. auftretende archäologische Funde geborgen werden können. Die Kreisarchäologie soll bei den folgenden einzelnen Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber mit einer Vielzahl von genehmigungsfreien Bauten gem. § 69 a NBauO zu rechnen ist, wird ein ausführlicher Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen und darauf hingewiesen, daß eine Genehmigung für die Erdarbeiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden einzuholen ist.

11 KOSTEN

Kosten werden der Gemeinde durch Grunderwerb, Erschließung einschl. Regenrückhaltung und Parkplatz sowie die Anlage des Spielplatzes und der Grünfläche entstehen. Durch den Weiterverkauf der Grundstücke und durch die Erschließungskostenbeitragsatzung können diese Kosten größtenteils wieder abgerechnet werden.

12 FLÄCHENBILANZ

Allgemeine Wohngebiete			
WA 1	4,72 ha	davon Maßnahmeflächen	0,33 ha
WA 2	0,21 ha		
Mischgebiet			
MI 1	0,82 ha	davon Maßnahmeflächen	0,26 ha
MI 2	0,55 ha	davon Maßnahmeflächen	0,03 ha
MI 3	0,14 ha		
Gewerbegebiete	1,77 ha	davon Maßnahmeflächen	0,01 ha
Verkehrsflächen	1,83 ha		
Geh- und Radwege	0,16 ha		
Parkplatz	0,24 ha		
Flächen für Versorgungsanlagen	0,80 ha		
öffentliche Grünflächen	1,47 ha		
Gesamtfläche	12,71 ha		

13 HINWEISE

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung muß bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden erfolgen. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Bei sämtlichen Erdarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches ist mit archäologischen Funden zu rechnen, bei denen es sich um Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) handelt. Aus diesem Grunde ist gem. § 13 Abs. 1 NDSchG für sämtliche Erdarbeiten (auch Erschließungsarbeiten für den Kanal usw.) eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist zu beantragen. Erdarbeiten, die ohne denkmalrechtliche Genehmigung ausgeführt werden, stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld bis zu 500.000 DM geahndet werden kann.

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

II BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 76 erläßt die Gemeinde Oyten örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO. Zur Harmonisierung des Ortsbildes wird in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 eine Dachneigung zwischen 30 und 55 Grad für Hauptgebäude vorgeschrieben. Damit wird die im ländlichen Raum vorherrschende Dachform auch bei den Neubauten angewendet und das Erscheinungsbild des Neubaugebietes wird durch ein wesentliches Gestaltungsmerkmal dem Ortsbild angepaßt.

III VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 76 öffentlich in der Zeit vom 20.12.1999 bis zum 20.01.2000 ausgelegen.

Oyten, den *17.07.2000*



[Handwritten Signature].....
Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Oyten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 76 in der Sitzung am 26.06.2000 beschlossen.

Oyten, den *17.07.2000*



[Handwritten Signature].....
Gemeindedirektor

ANHANG

**Gemeinde Oyten, Bebauungsplan Nr. 76
Sportlärm, Bestand, Dienstag**

Name	Nutzung	Geschoß	IRW,M	IRW,T	IRW,A	IRW,N	Lr,M	Lr,T	Lr,A	Lr,N
			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP 1	WA	EG	50,0	55,0	50,0	40,0		43,5	47,3	
	WA	1. OG	50,0	55,0	50,0	40,0		43,7	47,5	
IP 2	WA	EG	50,0	55,0	50,0	40,0		57,2	61,0	
	WA	1. OG	50,0	55,0	50,0	40,0		57,7	61,5	

**Gemeinde Oyten, Bebauungsplan Nr. 76
Sportlärm, Bestand, Samstag**

Name	Nutzung	Geschoß	IRW,M	IRW,T	IRW,A	IRW,N	Lr,M	Lr,T	Lr,A	Lr,N
			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP 1	WA	EG	50,0	55,0	50,0	40,0		48,0		
IP 1	WA	1. OG	50,0	55,0	50,0	40,0		48,2		
IP 2	WA	EG	50,0	55,0	50,0	40,0		61,1		
IP 2	WA	1. OG	50,0	55,0	50,0	40,0		61,6		

**Gemeinde Oyten, Bebauungsplan Nr. 76
Sportlärm, Bestand, Sonntag**

Name	Nutzung	Geschoß	IRW,M	IRW,T	IRW,M	IRW,A	IRW,N	Lr,Mo	Lr,T	Lr,Mi	Lr,A	Lr,N
			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP 1	WA	EG	50,0	55,0	50,0	50,0	40,0		49,2	51,0		
	WA	1. OG	50,0	55,0	50,0	50,0	40,0		49,5	51,2		
IP 2	WA	EG	50,0	55,0	50,0	50,0	40,0		62,4	64,1		
	WA	1. OG	50,0	55,0	50,0	50,0	40,0		62,9	64,6		

Legende

Name	Name des Immissionsorts
Nutzung	Gebietsnutzung
Geschoß	
IRW,Mo	dB(A) Grenzwert des Zeitbereichs morgens
IRW,T	dB(A) Grenzwert des Zeitbereichs tags außerhalb Ruhezeiten
IRW,Mi	dB(A) Grenzwert des Zeitbereichs mittags
IRW,A	dB(A) Grenzwert des Zeitbereichs abends
IRW,N	dB(A) Grenzwert des Zeitbereichs nachts
Lr,Mo	dB(A) morgens
Lr,T	dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten
Lr,Mi	dB(A) mittags
Lr,A	dB(A) abends
Lr,N	dB(A) nachts

pk plankontor städtebau gmbH Lindenallee 23 26122 Oldenburg

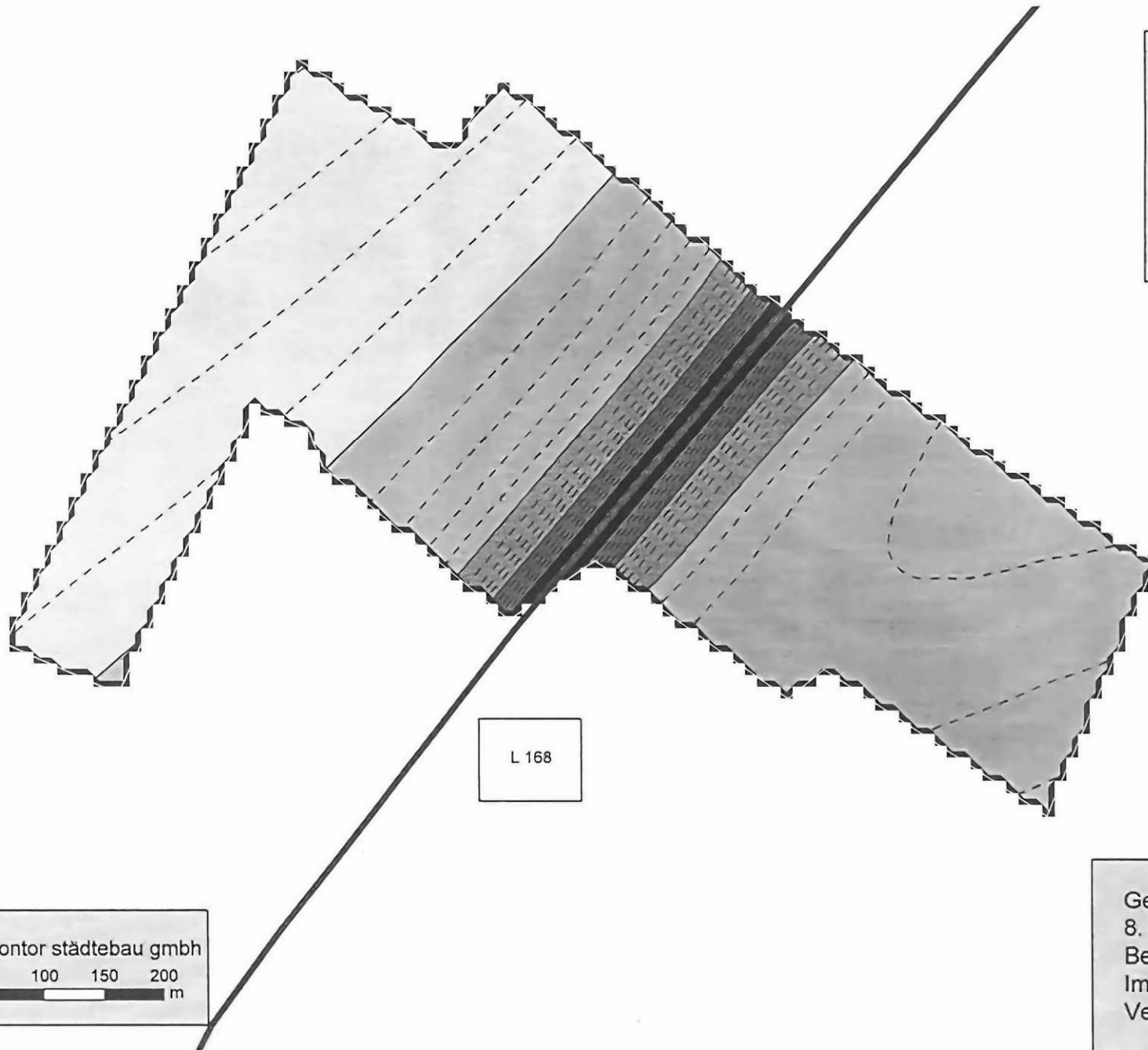
02.11.1999

Gemeinde Oyten Bebauungsplan Nr. 76

Sportflächen in Bassen

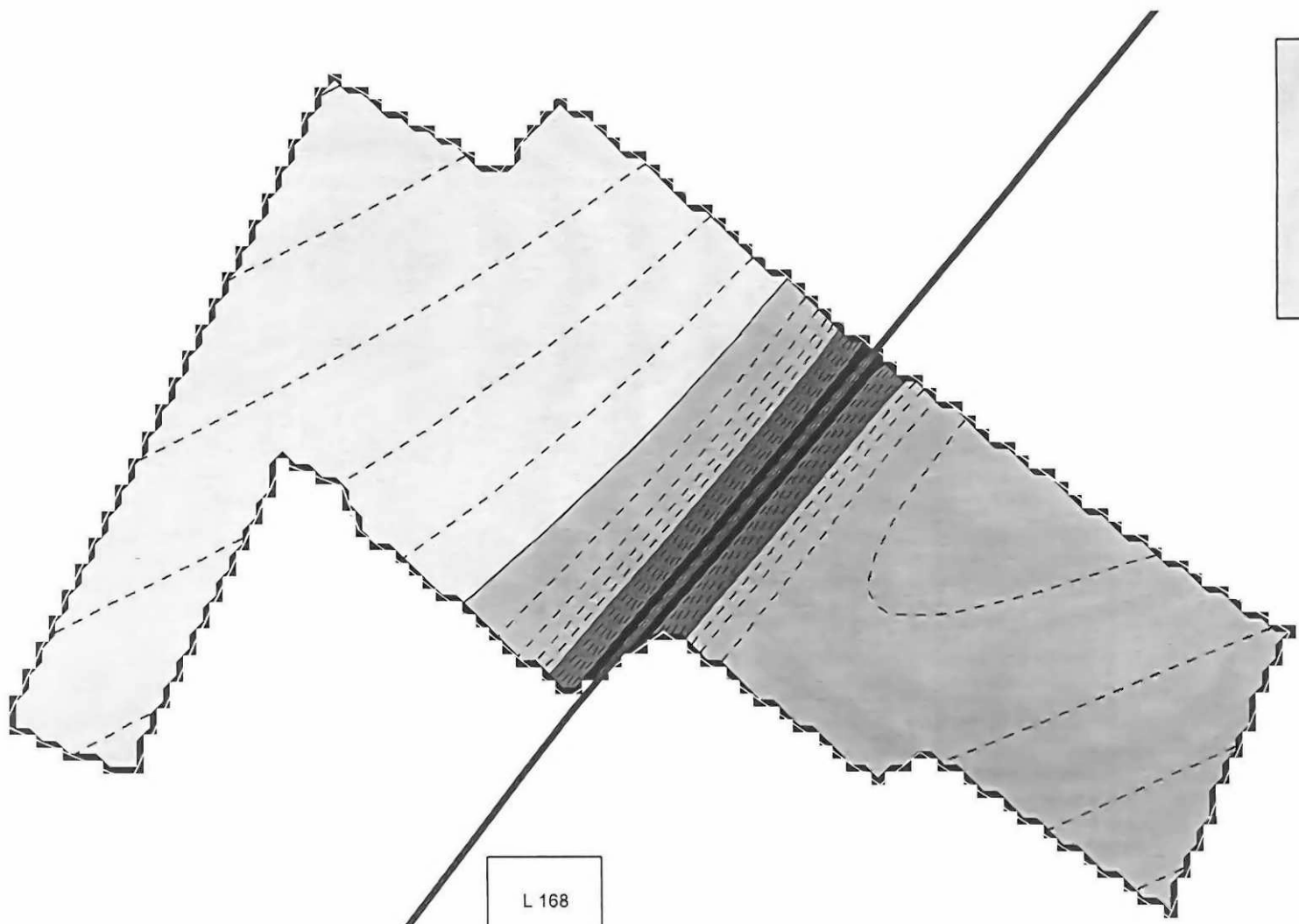
Maßstab 1 : 5 000





pk plankontor städtebau gmbh
0 25 50 100 150 200
m

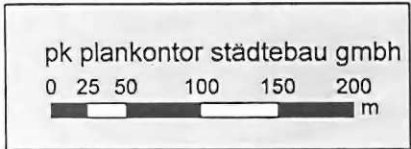
Gemeinde Oyten
8. Änderung FNP und
Bebauungsplan Nr.76
Immissionssituation
Verkehrslärm tags



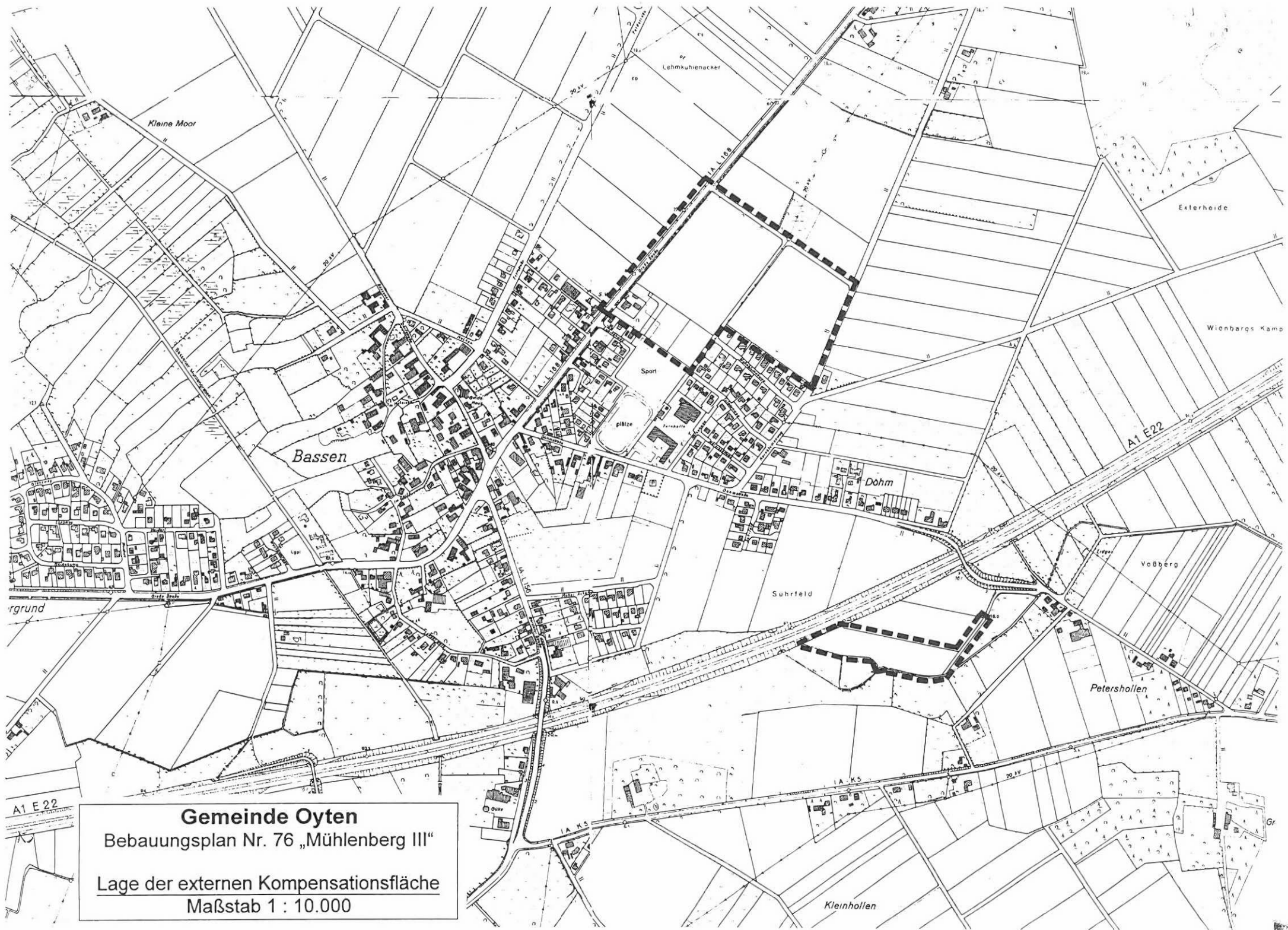
Pegelwerte
in dB(A)

<= 40,0	<= 40,0
40,0 <	<= 45,0
45,0 <	<= 50,0
50,0 <	<= 55,0
55,0 <	<= 60,0
60,0 <	

L 168



Gemeinde Oytten
8. Änderung FNP und
Bebauungsplan Nr.76
Immissionssituation
Verkehrslärm nachts



Gemeinde Oyten
Bebauungsplan Nr. 76 „Mühlenberg III“
Lage der externen Kompensationsfläche
Maßstab 1 : 10.000

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 76 „Mühlenberg III“ der Gemeinde Oyten

Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte				
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche, () Wertstufe nach NLO	Voraussichtliche Beeinträchtigungen / Erheblichkeit im Sinne von § 7 Abs 1 NNatG	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen
Arten und Biotope	8,8 ha Acker, strukturarm (Wertstufe 3), 0,23 ha unbefestigte Wege und Wegeseitenräume, teilweise beakert, im übrigen regelmäßig gemäht und strukturarm (Wertstufe 3)	Umwandlung Ackerland zu bebauten Flächen, Garten, Straßen und Grünflächen Keine erhebliche Beeinträchtigung		
Boden	schwach frische Braunerde mit mittlerer Nährstoffversorgung (LRP, Textkarte 5), Ackerflächen werden überwiegend nur mit Sommerfrüchten bestellt, daher Beeinträchtigung des Bodens durch Winderosion (Wertstufe 2)	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung auf 6,27 ha Verringerung der Wertigkeit von WS 2 auf WS 3 Erhebliche Beeinträchtigung		Kompensationsbedarf 6,27 ha x 0,3 = 1,88 ha Interne Kompensation durch Verbesserung der Bodenstrukturen im Bereich von 0,63 ha naturnaher Anpflanzungen um eine Wertstufe Externe Kompensation auf 1,25 ha durch Aufwertung der Bodenfunktionen um eine Wertstufe
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden	Beeinträchtigung der externen Vorflut durch Anschluß zusätzlicher versiegelter Flächen Erhebliche Beeinträchtigung	Speicherung des Niederschlagswassers in Regenrückhaltebecken Es verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung	
Grundwasser	geringe Bedeutung, Wertstufe 3	keine Beeinträchtigung		
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsgebiet, Wertstufe 2	Beeinträchtigung der Klimafunktionen durch Flächenversiegelung in einem Umfang von 6,27 ha erheblich	Anordnung der neuen Siedlungsflächen nordöstlich der vorh. Ortslage, so daß Frischluftversorgung bei vorherrschend westlichen Winden nicht beeinträchtigt wird Vermeidung der Beeinträchtigung durch Alleebäume, Garten und randliche Eingrünung Der Luftaustausch mit der Umgebung bleibt in der flachen Landschaft und bei der geringen Zahl windstiller Tage hinreichend gewährleistet, so daß für die vorhandene Bebauung und die neue Wohnbebauung keine erhebliche Beeinträchtigung verbleibt Innerhalb der gewerblichen Bauflächen verbleibt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades die Beeinträchtigung erheblich Durch Eingrünung wird vermieden, daß die Beeinträchtigung erheblich auf benachbarte Flächen wirkt	
Landschaftsbild	Ausgeräumte Ackerlandschaft ohne Gliederungselemente, Wertstufe 2	Beeinträchtigung durch Gewerbe auf 1,1 ha erheblich, Verminderung auf Wertstufe 3 Im Bereich der Wohnbau- und sonstigen Flächen keine erhebliche Beeinträchtigung	Vermeidung der Beeinträchtigung durch äußere Eingrünung der Bauflächen und Entwicklung von Alleen entlang der Großen Straße und der Erschließungsstraßen Es verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung	