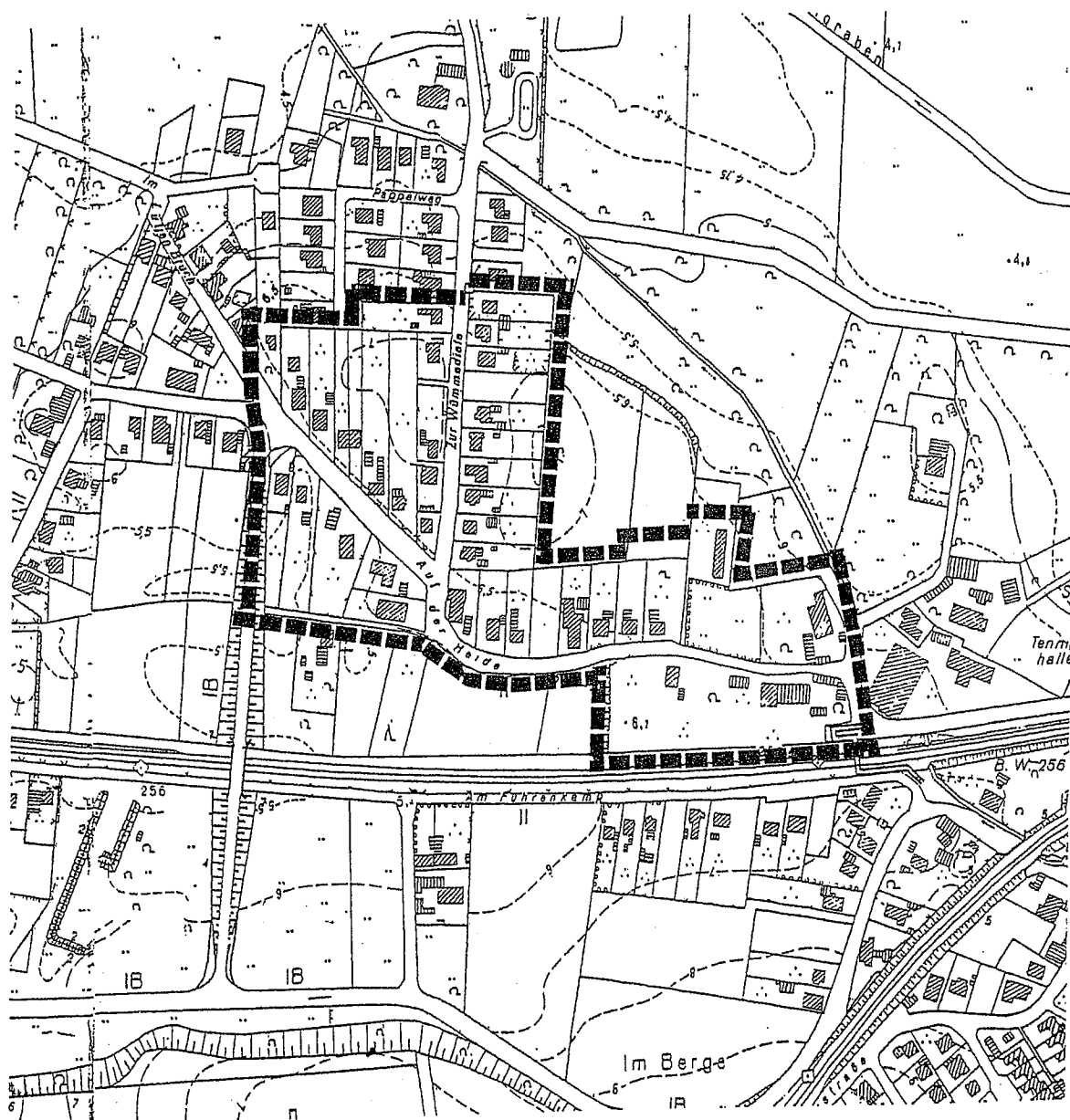


Gemeinde Oyten
Landkreis Verden

Innenbereichssatzung Nr. 11 „Auf der Heide“

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Aufgestellt von: Gemeinde Oyten
-Bauamt-
Hauptstraße 55
28876 Oyten

Satzung
über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
in der Gemeinde Oyten, Ortschaft Oyten-Sagehorn,
Ergänzungssatzung Nr. 11 "Auf der Heide"

Aufgrund der §§ 6 Abs. 1 und 40 Abs. 1 Ziff. 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 229, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 09.09.1993 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 359, in der zur Zeit gültigen Fassung), in Verbindung mit § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2141, in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung) hat der Rat der Gemeinde Oyten in seiner Sitzung am 10.04.2000 folgende Ergänzungssatzung beschlossen:

§ 1
Festlegung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist im beige-fügten Ausschnitt aus den Flurkarten der Fluren 42, 44 und 47 der Gemarkung Oyten im Maßstab ca. 1 : 2.000 gekennzeichnet (Anlage 1) und wird hiermit festgelegt.

Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung und mit der Aufschrift **Anlage 1 zur Ergänzungssatzung Nr. 11 "Auf der Heide"** versehen.

§ 2
Festsetzungen

1. Bei der im Geltungsbereich mit I gekennzeichneten Fläche handelt es sich um ein landwirtschaftlich geprägtes Baugebiet.

Innerhalb dieses Bereiches sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen, landwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörenden Wohnungen und Wohngebäude,
- Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und sonstiges in Hinsicht auf die Immissionsempfindlichkeit vergleichbares Wohnen,
- untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung, erforderliche Stellplätze, Carports und Garagen.

2. Bei der im Geltungsbereich mit II gekennzeichneten Fläche handelt es sich um ein dörflich gemischtes Wohngebiet.

Innerhalb dieses Bereiches sind zulässig:

- Wohngebäude als Einzelhäuser und Doppelhäuser,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung, erforderliche Stellplätze, Carports und Garagen.

Im Geltungsbereich (Teilbereich II) wird das Maß der baulichen Nutzung für die Bereiche, in denen durch diese Satzung neue Baurechte vermittelt werden, auf maximal 20 m² Grundfläche je 100 m² Grundstücksfläche für Hauptgebäude im Geltungsbereich festgesetzt.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im gesamten Geltungsbereich werden Bestandteil des Baulandes und sind als Grundlage für die Ermittlung für die zulässigen Grundfläche mitzurechnen.

3. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung, spätestens jedoch in der auf die Erteilung der Baugenehmigung folgenden Pflanzperiode, eine Feldhecke bzw. ein Feldgehölz aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Soweit nicht bereits flächendeckend standortheimische Gehölze vorhanden sind, ist je zwei Quadratmeter mindestens eine Pflanze zu setzen, wobei vorhandene Gehölze mitgezählt werden, sofern sie standortheimisch sind. Es ist mindestens zweimal verpflanzte Baumschulware zu verwenden. Die Pflanzung muß aus mindestens fünf verschiedenen Gehölzgattungen bestehen, wovon keine mehr als 30 % der Gesamtzahl der Pflanzen ausmachen darf. Vorhandene Bepflanzungen aus nicht standortheimischen Gehölzen sind nach und nach so umzugestalten, daß sie spätestens drei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung nur noch aus standortheimischen Arten bestehen. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen keine anorganischen Dünger und keine Biozide angewendet werden. Geeignete standortheimische Arten sind:

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus silvatica	Rotbuche
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Malus sylvestris	Wildapfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Pyrus communis	Birnbaum
Quercus robur	Stieleiche
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix alba	Kopfweide
Salix aurita	Ohrweide

Salix caprea
Salix fragilis
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Syringa vulgaris
Taxus baccata
Tilia cordata
Viburnum opulus

Salweide
Bruchweide
Schwarzer Holunder
Eberesche
Gemeiner Flieder
Eibe
Winterlinde
Gemeiner Schneeball

4. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, auf je 20 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 8 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im übrigen ist auf den Flächen eine Grasmischung mit Kräutern anzusäen und als Wiese zu erhalten, die höchstens viermal pro Jahr gemäht werden darf.

Biozide und anorganische Düngemittel dürfen auf den Flächen nicht eingesetzt werden.

Alternativ zur Gestaltung als Obstwiese ist eine Bepflanzung und Entwicklung der Flächen entsprechend der Ziffer 3. möglich.

Auf den unter den lfd. Nummern 3 & 4 genannten Flächen ist eine Unterbrechung der Pflanzstreifen für notwendige Ein- und Ausfahrten bis zu einer Breite von maximal 3,50 m je Baugrundstück zulässig.

5. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Die Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation oder Vorflut ist nicht gestattet.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.


Hinweis

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Verden) zu erfolgen.

Oyten, den 13.04.2000


Dührn
Bürgermeister




Hartmann
Gemeindedirektor

Inhaltsverzeichnis

- I. Begründung zur
Innenbereichssatzung Nr. 11 „Auf der Heide“
1. Vorbemerkung – Geltungsbereich
2. Planungsvorgaben
- 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 1997 für den Landkreis Verden
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Gemeindeentwicklungsplan
3. Beschreibung der Bestandssituation
4. Ziele der Innenbereichssatzung
5. Festsetzungen im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung
6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
7. Ver- und Entsorgung

Anlagen:

1. Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000
2. Innenbereichsplanentwurf im Maßstab 1 : 2.000
3. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

I. Begründung zur Innenbereichssatzung Nr. 11 „Auf der Heide“

1. Vorbemerkung – Geltungsbereich

Zur Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfes und zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl in der Ortschaft Oyten-Sagehorn soll die Innenbereichssatzung Nr. 11 „Auf der Heide“ erlassen werden. Da insgesamt nur noch begrenzte Baulandpotentiale innerhalb der Ortschaft bestehen, sollen mit der Innenbereichssatzung etwa 30 Familienheime realisiert werden.

Das Plangebiet ist etwa 2,18 ha groß und liegt in der Ortschaft Oyten-Sagehorn zwischen den Gemeindestraßen Auf der Heide, Zur Wümmediele, Pappelweg und Im Lüttjen Bruch. An diesen Straßen ist eine einzeilige Bebauung mit Einfamilienhäusern und vereinzelt Doppelhäusern vorhanden. Im hinteren bzw. innenliegenden unbebauten Bereich befinden sich zur Zeit mehrere Garten- und Rasenflächen.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Ausschnitt aus den Flurkarten der Fluren 42, 44 und 47 der Gemarkung Oyten im Maßstab 1 : 2.000 gekennzeichnet (Anlage 1) und wird damit festgelegt.

Mit der Bearbeitung des Satzungsentwurfes wurde das Bauamt der Gemeinde Oyten beauftragt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde durch einen externen Landschaftsplaner erarbeitet.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 1997 für den Landkreis Verden

Gemäß dem RROP gehört das Gebiet der Gemeinde Oyten zu einem Siedlungsschwerpunkt mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe. Zur Sicherung des benötigten Wohnbedarfes ist eine Siedlungsentwicklung vorgesehen und wünschenswert. Insgesamt steht die Innenbereichssatzung Nr. 11 „Auf der Heide“ im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Die zu bebauenden Flurstücke sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich im östlichen Bereich befindet sich eine kleinere Fläche, die als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die raumordnerischen Belange sind in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Der beabsichtigte Erlaß der Innenbereichssatzung entspricht damit den Zielsetzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.3 Gemeindeentwicklungsplan

In der endgültigen Fassung von 1994 des Gemeindeentwicklungsplanes der Gemeinde ist das Plangebiet als ehemaliges Straßendorf dargestellt. Sämtliche ehemaligen Hofstellen sind bis auf zwei Ausnahmen inzwischen als Wohnhäuser umgenutzt. Auch hier wurden siedlungsräumliche Arrondierungen als wünschenswert dargestellt. Die beabsichtigte Innenbereichssatzung Nr. 11 „Auf der Heide“ ist somit aus den Zielsetzungen des Gemeindeentwicklungsplanes abgeleitet.

3. Beschreibung der Bestandssituation

Die ausführliche Beschreibung der Bestandssituation ist in Punkt 4 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages abgearbeitet, welcher dieser Begründung beigefügt ist.

4. Ziele der Innenbereichssatzung

Ziel dieser Satzung soll es sein, den unbepflanzten Innenbereich städtebaulich sinn- und maßvoll, der baulichen Nutzung entsprechend, dem angrenzend geprägten Wohnbereich zuzuführen.

Es handelt sich hierbei um Grundstücke, die als sogenannter *Außenbereich* im Innenbereich (hinter der fiktiven Baugrenze) sich für eine Wohnbebauung geradezu anbieten. Der angrenzende Bereich ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Um den dörflichen Charakter dieses Gebietes zu bewahren, soll die bauliche Nutzung mit Reihenhäusern ausgeschlossen werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll in den Bereichen, in denen sich durch diese Satzung neue Baurechte ergeben, auf maximal 20 m² Grundfläche je 100 m² Grundstücksfläche im Geltungsbereich für Hauptgebäude beschränkt werden.

5. Festsetzungen im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung

In dem Bereich, in dem durch den Erlass dieser Innenbereichssatzung erstmals Baurechte vermittelt werden, sollen die überbaubaren Flächen durch eine hintere Baugrenze neu festgesetzt werden. Dieses ist ausdrückliche Planungsvorgabe der politischen Gremien der Gemeinde Oyten und fügt sich in die bereits vorhandene Randbebauung innerhalb des Geltungsbereiches ein.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die ausführliche Beschreibung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in den Punkten 4 und 5 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages abgearbeitet, welcher dieser Begründung beigelegt ist.

Mit 17 von 26 Grundstückseigentümern hat die Gemeinde Oyten städtebauliche Verträge zur Regelung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken geschlossen. Hierdurch werden die Eigentümer verpflichtet im Falle der Bebauung, spätestens jedoch in der darauf folgenden Pflanzperiode die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Eigentümer, die den städtebaulichen Vertrag nicht unterzeichnet haben, werden im Einzelgenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen der Genehmigungsbehörde zum Ausgleich verpflichtet. In bestimmten Ausnahmefällen muß zusätzlich noch durch Baulasterklärung der Zugriff auf die Ausgleichsflächen sichergestellt werden.

7. Ver- und Entsorgung


Für das Satzungsgebiet wird eine ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, TV und Radio durch die Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Netze prinzipiell sichergestellt. Die Einzelheiten der technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen der Ver- und Entsorgung sind nicht Gegenstand des rahmensetzenden Satzungsverfahrens.

Die Schmutzwasserversorgung erfolgt über das Kanalsystem der Gemeinde Oyten mit Anschluß an die Gemeinschaftskläranlage Oyten/Ottersberg. Zuständig ist der Abwasserzweckverband Oyten/Ottersberg.

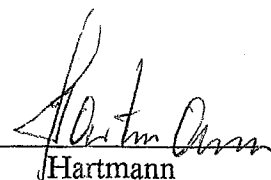
Die Löschwasserversorgung wird in der erforderlichen Menge sichergestellt. Das Niederschlagswasser ist innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen zu versickern bzw. zu verrieseln. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Verden.

Die verkehrliche Erschließung der hinteren Grundstücke wird durch Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten von den derzeitigen Grundstückseigentümern sichergestellt, welche im Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Oyten, den 13.04.2000


Duhn
Bürgermeister




Hartmann
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Beschluß zur Einleitung des Verfahrens:

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 06.10.1997 dem Vorentwurf der Innenbereichssatzung Nr. 11 „Auf der Heide“ zugestimmt und die Einleitung des Verfahrens gemäß § 34 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Bürgerbeteiligung:


Den betroffenen Bürgern wurde in einer Bürgerbeteiligung am 19.03.1998 die Ziele und Zwecke sowie die evtl. Auswirkungen der Innenbereichssatzung erläutert. Weiterhin wurde den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Jedermann hatte die Möglichkeit Anregungen und Hinweise vorzutragen.

Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange:

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.1999 die Entwurfsunterlagen übersandt. Ihnen wurde bis zum 02.07.1999 die Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt.

Oyten, den 13.04.2000




Gemeindedirektor


Satzungsbeschluß:

Der Rat der Gemeinde Oyten hat die Innenbereichssatzung Nr. 11 „Auf der Heide“ nach Prüfung der Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 10.04.2000 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 13.04.2000


Bürgermeister




Gemeindedirektor

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluß der Innenbereichssatzung Nr. 11 „Auf der Heide“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.04.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekanntgemacht worden.

Die Innenbereichssatzung Nr. 11 „Auf der Heide“ ist damit rechtskräftig geworden.

Oyten, den 14.04.2000




Gemeindedirektor

GEMEINDE OYTEN

Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

" Auf der Heide "

im Ortsteil Sagehorn

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Dipl. - Ing. Norbert Seidel
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0
Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 18. Mai 1999

1. Auftrag

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt für das in der Karte (Anlage 6) umgrenzte Gebiet eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 aufzustellen. Zur Darlegung der umweltschützenden Belange für die Abwägung gemäß § 1a BauGB hat sie diesen landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Auftrag gegeben.

Der Auftrag umfaßt eine Bestandserhebung für die in der Karte gekennzeichneten Flächen, für welche neue Baurechte begründet werden und für die Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Es ist der Eingriff in den Naturhaushalt zu beschreiben und zu bewerten. Es sind in Abstimmung mit dem Auftraggeber Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln, darzulegen und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit zu bewerten.

2. Vorgaben der Landschaftsplanung

Es ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden aus dem Jahre 1995 zu berücksichtigen. Dieser trifft in der Karte „Wichtige Bereiche Boden“ für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches der Satzung die Aussage: „Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt stark beeinträchtigt“. Für Randbereiche und für die Umgebung wird die Aussage: „Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt beeinträchtigt“ getroffen.

In der Karte „Wichtige Bereiche Grundwasser“ wird für den Geltungsbereich der Satzung die Aussage: „Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt stark beeinträchtigt“ getroffen.

Die Bedeutung des Geltungsbereiches der Satzung für Arten- und Biotope wird in der entsprechenden Themenkarte als gering eingestuft.

Der Geltungsbereich der Satzung wird im Osten durch den Sietmoorgraben tangiert. Dieser wird in der Karte „Wichtige Bereiche Oberflächenwasser“ als „stark beeinträchtigtes Fließgewässer“ mit „Gewässergüte II - III“ und einem „naturfernen/naturfremden Ausbauzustand“ bewertet.

Für „Vielfalt, Eigenart und Schönheit/Landschaftsbild“ hat der Geltungsbereich der Satzung laut entsprechender Themenkarte des Landschaftsrahmenplanes „keine besondere Bedeutung“.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im äußersten Nordwesten des Naturraumes 630 Achim-Verdener-Geest, für den insgesamt die „Sicherung/Entwicklung der Grundwasserregeneration“ gefordert wird.

3. Methodik

Erhebung, Darstellung und Bewertung erfolgen auf der Grundlage der Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/94, S. 1 - 60, Hannover 1994). Im folgenden Text wird auf diese Veröffentlichung mit „NLÖ, 1994“ Bezug genommen.

Für die Feststellung, ob und in welchem Umfang durch diese Satzung ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermöglicht wird, ist zunächst festzustellen, in welchem Umfang Bauvorhaben auch nach derzeitiger Rechtslage (§ 34 Abs. 1 und 2) zulässig sind. Denn ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Deshalb sind die ohnehin zulässigen Vorhaben in

diesem Gutachten nicht zu berücksichtigen, sondern nur solche Vorhaben, die aufgrund der Satzung zusätzlich ermöglicht werden.

Die Satzung wirkt sich also nur insoweit auf Natur und Landschaft aus, als dadurch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. Dies ist grundsätzlich dort der Fall, wo Flächen, die bisher als Außenbereich anzusehen waren, durch die Festsetzung einer Baugrenze dem Innenbereich zugeschlagen und somit zu überbaubaren Grundstücksflächen werden.

Um zu einer Quantifizierung des Eingriffes zu gelangen, der durch diese Satzung ausgelöst wird, wird daher im Falle der Teilbereiche 1, 4 und 5 die Fläche herangezogen, die zwischen der, aufgrund der Eigenart der Umgebung herzuleitenden fiktiven hinteren Baugrenze und der zukünftig durch die Satzung festgesetzten hinteren Baugrenze liegt.

Im Falle der Teilbereiche 2 und 3 ist dieser Ansatz jedoch nicht praktikabel, da es hier nicht um die typische Bebauung in der zweiten Reihe geht. Die potentielle Veränderung der Nutzung im Falle der Bebauung beschränkt sich hier nicht auf die zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen, sondern erstreckt sich voraussichtlich auf das gesamte Baugrundstück, indem dieses insgesamt anstelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als Garten angelegt wird. Eine besondere Schwierigkeit besteht in diesem Fall darin, abzuschätzen in welchem Umfang und Zuschnitt Baugrundstücke von den Hofflächen abgetrennt werden. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht jedoch eine relativ präzise Abschätzung der durch diese Satzung zusätzlich ermöglichten Überbauung von Grundflächen.

Der Geltungsbereich der Satzung weist eine relativ inhomogene Struktur auf und die Satzung wirkt sich in den einzelnen Teilbereichen jeweils unterschiedlich aus. Daher wird für die Darstellung des Bestandes und die Bewertung des Eingriffes sowie der Kompensationsmaßnahmen eine Unterteilung des Geltungsbereiches in fünf Teilbereiche mit den Nummern 1 bis 5 vorgenommen. Die Bestandsaufnahme konzentriert sich in den einzelnen Teilbereichen auf die Flächen, die nach derzeitiger Rechtslage noch nicht bebaubar sind und durch die Satzung bebaubar werden und die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind.

4. Betrachtung der Teilbereiche 1 bis 5

4.1 Teilbereich 1

4.1.1 Bestandsdarstellung Teilbereich 1

Die Grundstücke in diesem Teilbereich sind in ihrer derzeitigen Ausprägung - bis auf das Flurstück 113/23 welches als Acker genutzt wird - einander sehr ähnlich.

Hinter der vorhandenen Bebauung erstrecken sich typische Gartengrundstücke mit Rasenflächen, Gemüse- und Staudenbeeten, Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Koniferen und Rhododendren. Sämtliche Gärten unterliegen einer relativ intensiven Pflege. Zur offenen Landschaft, d.h. nach Osten und Norden hin sind die allermeisten Grundstücke dicht eingegrünt. Zu einem erheblichen Teil besteht diese Eingrünung aus nicht standortheimischen Gattungen, wie Rhododendron, Fichte und Lebensbaum.

Für den Teilbereich 1 wurden in der Karte im Maßstab 1 : 2.000 folgende Flächengrößen ermittelt (gerundet auf volle 100 qm):

Bisher nach § 34 BauGB überbaubare Grundstücksfläche:	14.100 qm
Durch die Satzung zusätzlich überbaubare Grundstücksfläche:	4.700 qm
Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	3.000 qm
Gesamtfläche:	21.800 qm

Von Relevanz für die Eingriffsbewertung sind demnach 4.700 qm zusätzlich überbaubare Flächen und 3.000 qm Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, also insgesamt 7.700 qm. Davon werden derzeit rd. 7.200 qm als Zier- und Nutzgärten, mit relativ hohem Anteil an Koniferen- und Rasenflächen genutzt, rd. 500 qm stellen sich als Ackerland dar.

Nach NLO, 1994 werden diese Flächen insgesamt mit Wertstufe 3 = „von geringer Bedeutung“ für das Schutzgut Arten und Biotope bewertet.

Es steht ein Grundmoränenboden an, der durch anthropogene Nutzung stark überprägt ist und der nach NLO, 1994 „von allgemeiner Bedeutung“ ist, d.h. mit Wertstufe 2 bewertet wird.

Oberflächengewässer sind in diesem Teilbereich nicht vorhanden.

Die Grundwassersituation gilt nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes aufgrund der Bebauung als stark beeinträchtigt. Durch die Gartennutzung besteht ein mittleres Risiko des Stoffeintrages in das Grundwasser. Die Situation des Grundwassers wird nach NLO, 1994 mit Wertstufe 2 („von allgemeiner Bedeutung“) bewertet.

Für den kleinräumigen Klimaausgleich sind die Flächen von Bedeutung, weshalb nach NLO 1994 die Wertstufe 2 („von Bedeutung“) für das Schutzgut Luft/Klima anzusetzen ist.

Das Ortsbild ist in diesem Teilbereich von typischen Siedlungshäusern der Nachkriegszeit geprägt, die in einer für solche Siedlungen typischen Weise um- und angebaut sowie saniert wurden. Die Gärten werden überwiegend intensiv gepflegt. Zur offenen Landschaft besteht eine relativ dichte Eingrünung aus Laub- und Nadelgehölzen. Für das Orts- und Landschaftsbild ist nach NLO 1994 die Wertstufe 3 („von geringer Bedeutung“) anzunehmen.

4.1.2 Eingriff und Kompensation in Teilbereich 1

Die zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen umfassen im Teilbereich 1 insgesamt rd. 4.700 qm, zuzüglich 3.000 qm Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ergibt sich eine gesamte Grundstücksfläche von 7.700 qm, die als rechnerische Bezugsgröße herangezogen werden kann, um den Umfang der zusätzlich ermöglichten Flächenversiegelung zu prognostizieren.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 durch diese Satzung festgesetzt. Durch Nebenanlagen, wie Zufahrten, Fußwege oder Garagen kann die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so daß insgesamt eine maximale zusätzliche Flächenversiegelung von 30 % der zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen für die Eingriffsbewertung anzusetzen ist, das sind $7.700 \text{ qm} \times 0,3 = 2.310 \text{ qm}$.

Von den übrigen Gartenflächen wird während der Bauzeit ebenfalls ein erheblicher Anteil für Baugruben, Baustofflagerung usw. in Anspruch genommen, jedoch anschließend wieder als Gartenfläche hergestellt, so daß diese Beeinträchtigungen nur als vorübergehend anzusehen sind.

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotope ist der Eingriff nicht erheblich, da die Flächen auch bisher nur von geringer Bedeutung für dieses Schutzgut sind.

Das Schutzgut Boden wird in dem Umfang erheblich beeinträchtigt, wie Flächen zusätzlich versiegelt werden können, das sind rd. 2.310 qm. Als Ersatz für die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird an der hinteren Grundstücksgrenze in einer Tiefe von 10 m eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, auf der ein Saum aus standortheimischen Gehölzen zu entwickeln ist. Diese Fläche umfaßt rd. 3.000 qm, wovon 693 qm als Ersatz für die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ($2.310 \text{ qm} \times 0,3^1 = 693 \text{ qm}$) in diesem Teilbereich dienen.

Darüber hinaus verbleiben 2.307 qm Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die für die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope im Teilbereich 2 eingesetzt werden.

Aufgrund der Festsetzung, daß das Oberflächenwasser vollständig auf den Grundstücken zu versickern ist, wird eine zusätzliche Belastung der Vorflut und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser vermieden.

Die Grundwasserneubildung wird in dem Umfang erheblich beeinträchtigt, wie Flächen versiegelt werden, das sind 2.310 qm. Diese Beeinträchtigung wird vermieden bzw. ausgeglichen, indem sämtliches Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird.

Aufgrund der bisher und auch künftig niedrigen Baudichte und der uneingeschränkten Möglichkeit zum Luftaustausch mit der landwirtschaftlich genutzten Umgebung werden die günstigen klimatischen Funktionen nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die aufgrund dieser Satzung zusätzlich eröffneten Baumöglichkeiten nicht erheblich beeinträchtigt.

4.2 Teilbereich 2

4.2.1 Bestandsdarstellung Teilbereich 2

Dieser Bereich stellt sich als landwirtschaftliche Hofstelle (Auf der Heide 11) mit hofnahem Weideland dar, darüber hinaus schließt dieser Teilbereich ein eingeschossiges Mehrfamilienhaus mit Garten ein.

Das Hofgrundstück ist zur Straße hin mit einer ca. 2,5 m hohen Hecke aus nicht standortheimischen Krüppelkiefern eingegrünt. Im übrigen ist ein Baumbestand aus Schwarzpappeln, Eichen, Erlen und anderen Arten sowie eine kleine Obstwiese vorhanden. Östlich der Hofanlage befindet sich eine Wiese, die dem Biotoptyp „mesophiles Grünland“ zuzuordnen ist.

Das Mehrfamilienhaus ist von Gartenflächen umgeben, die sich überwiegend als Rasen darstellen. Insgesamt werden die Flächen in diesem Teilbereich hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Biotope mit Wertstufe 2 bewertet.

¹ Nach NLÖ 1994, S. 30 gilt folgende Definition: „Bei einer Versiegelung von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind im Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge, im Verhältnis 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz soll das Verhältnis 1 : 0,3 bzw. 1 : 0,2 betragen.“

Es steht ein Grundmoränenboden an, der durch anthropogene Nutzung stark überprägt ist und der nach NLO, 1994 „von allgemeiner Bedeutung“ ist, d.h. mit Wertstufe 2 bewertet wird.

Die in diesem Teilbereich vorgesehene Fläche für Kompensationsmaßnahmen wird vom Sietmoorgraben auf einer Länge von 12 m tangiert. Es handelt sich um einen trapezförmig ausgebauten nährstoffreichen Graben von ca. 1,5 m Tiefe und 5 m Breite an der Böschungsoberkante. Dieser Graben ist nach NLO, 1994 „von allgemeiner Bedeutung“, d. h. mit der Wertstufe 2 zu bewerten.

Die Grundwassersituation gilt nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes aufgrund der Bebauung als stark beeinträchtigt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht ein mittleres Risiko des Stoffeintrages in das Grundwasser. Die Situation des Grundwassers wird nach NLO, 1994 mit Wertstufe 2 („von allgemeiner Bedeutung“) bewertet.

Für den kleinräumigen Klimaausgleich sind die Flächen von Bedeutung, weshalb nach NLO 1994 die Wertstufe 2 („von Bedeutung“) für das Schutzgut Luft/Klima anzusetzen ist.

Das Ortsbild ist in diesem Teilbereich von einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit altem Baumbestand, von Grünland, einer Kiefernhecke und einem eingeschossigen Mehrfamilienhaus geprägt. Die Hofstelle mit Baumbestand und das Grünland wären für sich genommen „von besonderer Bedeutung“, durch die übrige Bebauung und den schlechten Bauzustand der Hofstelle wird das Bild jedoch beeinträchtigt, so daß für diesen Teilbereich insgesamt die Wertstufe 2 (NLO, 1994) anzunehmen ist.

4.2.2 Eingriff und Kompensation in Teilbereich 2

Der Teilbereich 2 ist bisher nicht als ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ anzusehen.

Die zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche ist in diesem Teilbereich durch Baugrenzen klar umrissen, sie umfaßt $80 \times 30 = 2.400$ qm.

Geht man davon aus, daß die durch Baugrenzen umrissenen Flächen bis zur nächsten Grundstücksgrenze nach hinten verlängert werden und nach Osten noch ein Bauwich von 3 m Breite zugegeben wird, so ergibt sich eine potentielle Fläche für die in diesem Bereich entstehenden Baugrundstücke von rd. 3.500 qm. Wenn das die Grundstücksfläche ist, die mit GRZ 0,2 zuzüglich 50 % für Nebenanlagen) bebaut wird, so ergibt sich eine potentielle Flächenversiegelung von $3.500 \text{ qm} \times 0,3 = 1.050$ qm.

Alternativ zu dieser Prognose ist die folgende Betrachtung möglich: Gesamtfläche des Teilbereich 2 = rd. $7.900 \text{ qm} \times 0,3 = 2.370$ qm abzüglich rd. 1.000 qm bereits versiegelte Fläche = 1.370 qm zusätzlich ermöglichte Flächenversiegelung.

Da derzeit nicht absehbar ist, in welcher Weise hier eine spätere Grundstücksteilung vorgenommen wird, wird für die weitere Betrachtung von einer potentiellen zusätzlichen Versiegelung in einem Umfang von 1.200 qm ausgegangen. Das Schutzgut Boden wird in einem Umfang von 1.200 qm erheblich beeinträchtigt. Als Ersatz für die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird im Norden dieses Teilbereiches eine Fläche von $90 \text{ m} \times 12 \text{ m} = 1.080$ qm für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, auf der der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten, zu ergänzen und in naturnaher Weise weiter zu entwickeln ist. Hiervon werden $1.200 \text{ qm} \times 0,3 = 360$ qm als Ersatz für die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden in diesem Teilbereich beansprucht, es verbleiben 720 qm für die Kompensation weiterer Beeinträchtigungen.

Neben der reinen Flächenversiegelung ist auch die potentielle Veränderung der übrigen Flächen zu betrachten. Die potentiellen Baugrundstücke, in dem angenommenen Umfang von

3.500 qm, stellen sich derzeit als mesophiles Grünland mit der Wertstufe 2 dar. Nach einer Bebauung werden die nicht überbauten Grundstücksflächen voraussichtlich als Ziergärten angelegt, welche der Wertstufe 3 zuzurechnen sind. Somit ist das Schutzgut Arten und Biotope auf einer Fläche von 3.500 qm erheblich beeinträchtigt. Diese erhebliche Beeinträchtigung wird teilweise ausgeglichen, indem im Norden dieses Teilbereiches die im vorigen Absatz erwähnte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird, wovon noch 720 qm für die Kompensation des Eingriffes in das Schutzgutes Arten und Biotope verwendet werden können. Der darüber hinaus verbleibende Kompensationsbedarf von 2.780 qm wird weitgehend in Teilfläche 1 erfüllt, wo noch 2.307 qm Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für diesen Kompensationsbedarf verfügbar sind. Der nach dieser Berechnung noch unerfüllte Kompensationsbedarf von 473 qm für das Schutzgut Arten und Biotope wird durch Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 40 qm in Teilbereich 3 und 425 qm in Teilbereich 4 (bis auf einen unerheblichen Rest von 8 qm) nahezu vollständig erfüllt, womit der Eingriff in dieses Schutzgut kompensiert ist.

Aufgrund der Festsetzung, daß das Oberflächenwasser vollständig auf den Grundstücken zu versickern ist, führt die Bebauung nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Vorflut, so daß eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser vermieden wird.

Die Grundwasserneubildung wird potentiell in dem Umfang erheblich beeinträchtigt, wie Flächen versiegelt werden, das sind 1.200 qm. Diese Beeinträchtigung wird jedoch vermieden, indem sämtliches Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird.

Aufgrund der bisher und auch künftig niedrigen Baudichte und der uneingeschränkten Möglichkeit zum Luftaustausch mit der landwirtschaftlich genutzten Umgebung werden die günstigen klimatischen Funktionen nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die aufgrund dieser Satzung zusätzlich eröffneten Baumöglichkeiten nicht erheblich beeinträchtigt. Eine mögliche Beeinträchtigung durch unmaßstäbliche Bauvolumina wird vermieden, indem maximal ein Vollgeschoß und nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen werden.

4.3 Teilbereich 3

Der Teilbereich 3 umfaßt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Nebengebäuden, und ein mit einem Siedlungshaus bebautes Grundstück.

Entlang der Bahnlinie befindet sich ein ca. 20 m breites und ca. 150 m langes Fichtendickicht, welches von ca. 6 bis 10 m hohen Weißfichten gebildet wird. Die Fichten dienen dem Sichtschutz gegenüber der Bahn. Der Bereich zwischen der Hofstelle und dem Siedlungshaus wird von einer Wiese mit einzelnen alten Obstbäumen eingenommen. An der Straße steht eine Reihe von Bäumen folgender Arten: Winterlinde, Stieleiche, Bergahorn, Rotbuche und Roßkastanie.

Die durch diese Satzung zusätzlich bebaubare Fläche befindet sich zwischen den Wohnhäusern Auf der Heide Nr. 6 und Nr. 10. Sie umfaßt $24 \text{ m} \times 50 \text{ m} = 1.200 \text{ qm}$. Bei einem rechtwinkligen Grundstückszuschnitt, bezogen auf die Straßenflucht Auf der Heide, ergibt sich eine mittlere Grundstückstiefe bis zum Bahngrundstück von ca. 55 m. Demzufolge umfassen die zu erwartenden Baugrundstücke insgesamt $50 \text{ m} \times 55 \text{ m} = 2.750 \text{ qm}$. Bei einer GRZ von $0,2 + 50 \%$ ergibt sich eine maximale Flächenversiegelung von $2.750 \text{ qm} \times 0,3 = 825 \text{ qm}$.

Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und des Flächenzuschnittes ist es eine realistische Annahme, daß auf dieser Fläche höchstens 3 Einzelhäuser mit jeweils nicht mehr als 10 m Breite und 18 m Tiefe errichtet werden. Daraus ergibt sich eine Flächenversiegelung von

höchstens $3 \times 180 \text{ qm} = 540 \text{ qm} + 50 \% \text{ für Nebenanlagen} = 270 \text{ qm}$, also insgesamt 810 qm. Um die dargestellte Bebauung zu realisieren, ist zuvor auf eben dieser Fläche ein landwirtschaftliches Nebengebäude von $8 \text{ m} \times 14 \text{ m} = 112 \text{ qm}$ abzubrechen. Somit ergibt sich eine zusätzliche Flächenversiegelung von $810 - 112 = 698 \text{ qm}$. Das Schutzgut Boden wird in einem Umfang von rd. 700 qm erheblich beeinträchtigt.

Zur Kompensation dieser Beeinträchtigung wird im Süden der Teilfläche 3 eine Fläche von $15 \text{ m} \times 150 \text{ m} = 2.250 \text{ qm}$ zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich derzeit ein Fichtendickicht, welches zu einem naturnahen Gehölzbestand aus standortheimischen Arten umstrukturiert wird. Zwischen der Grundstücksgrenze zur Bahn und der Maßnahmenfläche verbleibt ein Streifen von 5 m Breite, um die Möglichkeit zu eröffnen, dort eine Fichtenreihe als Sichtschutz zur Bahn bestehen zu lassen. Für die Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden werden hiervon $700 \text{ qm} \times 0,3 = 210 \text{ qm}$ beansprucht. Es verbleiben 2.040 qm für die Kompensation weiterer Beeinträchtigungen.

Das Schutzgut Arten und Biotop wird erheblich beeinträchtigt, indem 1.700 qm Obstwiese und 300 qm einer Baumreihe aus standortheimischen Laubgehölzen überbaut bzw. als Gärten angelegt werden. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotop ist in einem Umfang von 2.000 qm erheblich. Zur Kompensation dieser Beeinträchtigung wird das Fichtendickicht an der Bahnlinie im Umfang von 2.000 qm in einen naturnahen Gehölzbestand aus standortheimischen Arten umstrukturiert.

Hiernach verbleiben 40 qm Kompensationsfläche, die zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen in Teilbereich 2 eingesetzt werden.

Aufgrund der Festsetzung, daß das Oberflächenwasser vollständig auf den Grundstücken zu versickern ist, führt die zusätzliche Bebauung nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Vorflut, so daß eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser vermieden wird.

Die Grundwasserneubildung wird in dem Umfang erheblich beeinträchtigt, wie Flächen zusätzlich versiegelt werden, das sind 700 qm. Diese Beeinträchtigung wird vermieden, indem sämtliches Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird.

Da eine zusätzliche Bebauung nur in geringem Umfang stattfindet, werden klimatische Funktionen nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Hofstelle Auf der Heide Nr. 6, ist mit ihrem Baumbestand von „allgemeiner Bedeutung“ (Wertstufe 2) für das Orts- und Landschaftsbild. Insgesamt unterliegt dieses Schutzgut in diesem Teilbereich jedoch einer erheblichen Vorbelastung durch die Bahnlinie, das Fichtendickicht und die Fußgängerbrücke über die Bahn (Wertstufe 3). Aufgrund der Festsetzung, daß nur Einzel- oder Doppelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoß zulässig sind, wird vermieden, daß es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kommt.

4.4 Teilbereich 4

4.4.1 Bestandsdarstellung Teilbereich 4

Der Teilbereich 4 umfaßt Grundstücke, die mit unterschiedlicher Dichte, jedoch im wesentlichen eingeschossig bebaut sind. Die nicht überbauten Flächen stellen sich durchweg als sehr gepflegte Ziergärten mit hohem Rasen- und Koniferenanteil dar.

4.4.2 Eingriff und Kompensation in Teilbereich 4

Auf den Grundstücken mit den Häusern Auf der Heide Nr. 30 und Auf der Heide Nr. 32 entstehen durch die Satzung keine zusätzlichen Baumöglichkeiten. Im Fall von Haus Nr. 30 ist das Grundstück bereits soweit baulich genutzt (GRZ über 0,2 und Versiegelungsgrad ca. 50 %), daß keine weitere Bebauung in Betracht kommt. Das Grundstück mit der Hausnummer 32 liegt vorn an der Straße, so daß die Aufstellung der Satzung hier keine zusätzlichen Baumöglichkeiten eröffnet.

Auf den übrigen Grundstücken dieses Teilbereiches wird eine Fläche von $(82 \times 17 / 2 + 82 \times 20 / 2 =)$ 1.517 qm in den hinteren Grundstücksbereichen zusätzlich zu überbaubarer Grundstücksfläche, für die nach bisheriger Lage keine Baurechte bestehen.

Darüber hinaus wird im äußersten Südwesten des Teilbereiches eine dreieckige Fläche von $(78 \text{ m} \times 32 \text{ m} / 2 =)$ 1.248 qm, die sich bisher als intensiv gepflegter Ziergarten mit hohem Rasenanteil darstellt, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Eingriffskompensation.

Die zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen umfassen im Teilbereich 4 insgesamt rd. 1.500 qm zuzüglich rd. 1.250 qm Kompensationsflächen, ergeben sich rd. 2.750 qm Grundstücksfläche, die aufgrund der Festsetzungen der Satzung mit einer GFZ von 0,2 bebaut werden können. Durch Nebenanlagen, wie Zufahrten, Fußwege oder Garagen kann die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so daß insgesamt eine maximale zusätzliche Flächenversiegelung von 30 % der Grundstücksflächen für die Eingriffsbewertung anzusetzen ist, das sind $2.750 \text{ qm} \times 0,3 = 825 \text{ qm}$.

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotop ist der Eingriff nicht erheblich, da die intensiv gepflegten Gartenflächen auch bisher nur von geringer Bedeutung für dieses Schutzgut sind.

Das Schutzgut Boden wird in dem Umfang erheblich beeinträchtigt, wie Flächen zusätzlich versiegelt werden, das sind rd. 825 qm.

Zur Kompensation der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dient die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den hinteren Grundstücksbereichen. Da diese Festsetzung einen größeren Spielraum hinsichtlich der späteren Nutzung läßt und damit die Aufwertung für das Schutzgut Boden geringer ist, wird hier im Gegensatz zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Verhältnis von 1 : 1 zwischen Eingriffs- und Kompensationsfläche angenommen. Von der 1.250 qm umfassenden Kompensationsfläche werden somit 825 qm für die Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden beansprucht. Es verbleiben 425 qm zur Kompensation weiterer Beeinträchtigungen, die zur Kompensation von Beeinträchtigungen in Teilfläche 2 genutzt werden.

Aufgrund der Festsetzung, daß das Oberflächenwasser vollständig auf den Grundstücken zu versickern ist, führt die zusätzliche Bebauung nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Vorflut, so daß eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser vermieden wird.

Die Grundwasserneubildung wird in dem Umfang erheblich beeinträchtigt, wie Flächen versiegelt werden, das sind rd. 825 qm. Diese Beeinträchtigung wird vermieden, indem sämtliches Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird.

Da zusätzliche Bebauung nur in geringem Umfang möglich wird und eine uneingeschränkte Möglichkeit zum Luftaustausch mit der landwirtschaftlich genutzten Umgebung besteht, werden die klimatischen Funktionen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die aufgrund dieser Satzung zusätzlich eröffneten Baumöglichkeiten wird vermieden, indem nur Einzel- oder Doppelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoß zulässig sind.

4.5 Teilbereich 5

4.5.1 Bestandsdarstellung in Teilbereich 5

Dieser Teilbereich ist derzeit von überwiegend eingeschossigen Wohnhäusern geprägt. Der ursprünglich homogene Charakter einer Nachkriegssiedlung ist inzwischen durch umfangreiche An- bzw. Umbauten und Modernisierungen weitgehend verloren gegangen.

Die Gärten werden von Ziergehölzen und Rasenflächen geprägt, es sind jedoch auch Gemüse- und Staudenbeete, sowie Obstgehölze vorhanden. Alle Gärten sind intensiv gepflegt.

4.5.2 Eingriff und Kompensation in Teilbereich 5

Die zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen umfassen im Teilbereich 5 (38 m x 61 m) + (38 m x 31 m) = 3.496 qm. Zuzüglich der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen von 19 x 76 = 1.444 qm ergibt sich eine Gesamtgrundstücksfläche von 4.940 qm, die aufgrund dieser Satzung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bebaut werden kann. Durch Nebenanlagen, wie Zufahrten, Fußwege oder Garagen kann die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so daß insgesamt eine maximale zusätzliche Flächenversiegelung von 30 % der Grundstücksflächen für die Eingriffsbewertung anzusetzen ist, das sind $4.940 \text{ qm} \times 0,3 = 1.482 \text{ qm}$.

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotope ist der Eingriff nicht erheblich, da die Flächen insgesamt nur von geringer Bedeutung für dieses Schutzgut sind.

Das Schutzgut Boden wird in dem Umfang erheblich beeinträchtigt, wie Flächen zusätzlich versiegelt werden, das sind höchstens 1.482 qm. Als Ersatz für die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen werden entlang der hinteren Grundstücksgrenzen auf einer Fläche von 19 x 76 m = 1.444 qm Pflanzbindungen festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, daß diese Flächen mit standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt und die Anpflanzungen dauerhaft erhalten werden. Im Falle der Pflanzbindung sind die Auflagen zur Gestaltung und Pflege der Anpflanzung weniger restriktiv als im Falle der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, somit ist aber auch der Aufwertungseffekt für das Schutzgut Boden geringer zu bewerten. Daher wird in diesem Fall auf die Anwendung des „Faktors 0,3“ nach NLO 1994, S. 39 verzichtet.

Die verbleibende Differenz von 38 qm ist als unerheblich anzusehen. Somit sind die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch diese Maßnahme kompensiert.

Aufgrund der Festsetzung, daß das Oberflächenwasser vollständig auf den Grundstücken zu versickern ist, führt die zusätzliche Bebauung nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Vorflut, dadurch wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser vermieden.

Die Grundwasserneubildung wird in dem Umfang erheblich beeinträchtigt, wie Flächen versiegelt werden, das sind 1.482 qm. Diese Beeinträchtigung wird vermieden, indem sämtliches Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird.

Aufgrund der niedrigen Baudichte und der Möglichkeit des Luftaustausches mit der landwirtschaftlich genutzten Umgebung werden Klimafunktionen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die aufgrund dieser Satzung zusätzlich eröffneten Baumöglichkeiten wird vermieden, indem nur Einzel- oder Doppelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoß zugelassen werden. Eine derartige Bebauung führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung, weil die zusätzlichen Bauflächen rundum von vorhandener Bebauung in entsprechenden Dimensionen umgeben sind.

5. Kompensationsmaßnahmen

Die Satzung enthält folgende Festsetzungen, die dazu dienen, erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, bzw. nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren.

5.1 Festsetzungen zur Vermeidung oder Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

1. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2
2. Maximal 1 Vollgeschoß zulässig
3. Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
4. Festsetzung von „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf den in der Karte in Anlage 6 bezeichneten Flächen und Regelung der Maßnahmen durch folgende textliche Festsetzung:

TF1: Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung, spätestens jedoch in der auf die Erteilung der Baugenehmigung folgenden Pflanzperiode, eine Feldhecke bzw. ein Feldgehölz aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Soweit nicht bereits flächendeckend standortheimische Gehölze vorhanden sind, ist je zwei Quadratmeter mindestens eine Pflanze zu setzen, wobei vorhandene Gehölze mitgezählt werden, sofern sie standortheimisch sind. Es ist mindestens zweimal verpflanzte Baumschulware zu verwenden. Die Pflanzung muß aus mindestens fünf verschiedenen Gehölzgatungen bestehen, wovon keine mehr als 30 % der Gesamtzahl der Pflanzen ausmachen darf. Vorhandene Bepflanzungen aus nicht standortheimischen Gehölzen sind nach und nach so umzugestalten, daß sie spätestens drei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung nur noch aus standortheimischen Arten bestehen. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen keine anorganischen Dünger und keine Biozide angewendet werden. Geeignete standortheimische Arten sind:

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus silvatica	Rotbuche
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Malus sylvestris	Wildapfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus spinosa	Schlehdorn
Pyrus communis	Birnbaum
Quercus robur	Stieleiche
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Kopfweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5. Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den in der Karte 1 bezeichneten Flächen und Regelung der Artenwahl und Pflanzdichte durch folgende textliche Festsetzung:

TF2: Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, auf je 20 qm mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 8 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im übrigen ist auf den Flächen eine Grasmischung mit Kräutern anzusäen und als Wiese zu erhalten, die höchstens viermal pro Jahr gemäht werden darf.

Biozide und anorganische Düngemittel dürfen auf den Flächen nicht eingesetzt werden.

Alternativ zur Gestaltung als Obstwiese ist eine Bepflanzung und Entwicklung der Flächen entsprechend der TF 1 möglich.

6. Verbot der Ableitung von Niederschlagswasser durch folgende textliche Festsetzung:

TF3: Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Die Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation oder Vorflut ist nicht gestattet.

5.2 Erläuterungen zu den Festsetzungen

Um den gegebenen Gebietscharakter im Geltungsbereich der Satzung zu erhalten, muß wirksam unterbunden werden, daß sich die bauliche Ausnutzung der Grundstücke nach und nach „hochschaukelt“. In geringer Entfernung östlich des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich ein Grundstück, welches mit Reihenhäusern so dicht bebaut ist, daß etwa 90 % der Grundstücksfläche versiegelt sind. Wenn keine eindeutige Regelung zur Intensität der baulichen Nutzung getroffen würde, so müßte für den Geltungsbereich der Satzung davon ausgegangen werden, daß ein ebenso hoher Versiegelungsgrad zumindest nach und nach möglich werden würde.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und die Beschränkung auf eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser stellt eine hinreichende Gewähr für den Erhalt der Gebietscharakteristik dar und bietet darüberhinaus eine handhabbare Prognosegrundlage für das Ausmaß der Flächenversiegelung.

Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind in den Teilbereichen 1 bis 3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die auf diesen Flächen vorzunehmenden Maßnahmen sind in der Textlichen Festsetzung Nr. 1 geregelt.

In Teilbereich 1 ist bereits auf vielen Grundstücken eine gute Eingrünung zur Landschaft vorhanden, die jedoch zu erheblichen Teilen aus nicht standortheimischen Arten, wie Rhododendron und Fichten besteht. Es wäre dennoch nicht sinnvoll, diese Eingrünung in einem Zuge zu beseitigen, um an ihrer Stelle eine Neupflanzung aus standortheimischen Arten vorzunehmen. Daher wird ein Zeitraum von drei Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung gewährt, um die Eingrünung so umzugestalten, daß sie danach nur noch aus standortheimischen Arten besteht. Sofern zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung die vorhandene Vegetation bereits den geforderten Charakter aufweist, beschränkt sich die durch die textliche Festsetzung erhobene Anforderung auf die Erhaltung der Bepflanzung. Eine Umgestaltung der Anpflanzungen mit dem Ziel, den Anforderungen der textlichen Festsetzungen zu genügen ist demnach auch im Vorgriff auf einen späteren Eingriff möglich, ohne daß es einer besonderen Anmeldung oder Dokumentation der Maßnahme bedarf.

Im Teilbereich 2 ist bereits ein naturnaher und landschaftsbildprägender Baubestand vorhanden, der unbedingt zu erhalten ist. Die Maßnahme erstreckt sich in diesem Teilbereich lediglich auf eine geringfügige Ergänzung des Gehölzbestandes und eine naturnahe Pflege und Entwicklung.

Im Teilbereich 3 ist ein ca. 20 m breites Fichtendickicht vorhanden, welches einen guten Sichtschutz gegenüber der Bahnlinie darstellt. Der Wert dieses Bestandes für den Naturhaushalt ist jedoch gering und innerhalb weniger Jahrzehnte werden die Bäume unten kahl werden, wodurch der Bestand unansehnlich wird und die Sichtschutzfunktion schwindet. Ein allmählicher Umbau des Bestandes, wie für Teilbereich 1 vorgesehen, wäre hier jedoch zu aufwendig und wenig sinnvoll. Um nun nicht den Sichtschutz völlig entfernen zu müssen, wird entlang des Bahngrundstückes ein Streifen von 5 m Breite von der Maßnahmenfläche ausgespart, so daß die Möglichkeit besteht, dort eine Fichtenreihe stehen zu lassen. Diese wird allerdings an der Nordseite überwiegend abgestorbene Zweige aufweisen und zudem empfindlich gegen Windeinwirkung sein.

In den Teilbereichen 4 und 5 sind als Kompensationsmaßnahme Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch die Textliche Festsetzung Nr. 2 wird geregelt, daß diese Flächen entweder als Obstwiese anzulegen sind oder in gleicher Weise wie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu behandeln sind.

Bei der Anlage einer Obstwiese sind die Nutzungseinschränkungen geringer als bei den Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, da die Wiese als Gartenfläche z.B. zum Spielen zur Verfügung steht. Dadurch ist zwar die Kompensationswirkung für das Schutzgut Boden geringer, allerdings erscheint im Falle der Teilflächen 4 und 5 die Anlage von Obstwiesen dem Orts- und Landschaftsbild angemessener als die Anlage von Feldgehölzen oder Feldhecken.

Die Festsetzung, daß das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist, ist erforderlich um zu vermeiden, daß es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und zu einer zusätzlichen Belastung der Vorflut kommt.

6. Zusammenfassung

Die Satzung wirkt sich nur insoweit auf Natur und Landschaft aus, als dadurch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren.

Zur Beurteilung in welchem Umfang neue Baurechte durch die Satzung begründet werden und in welcher Weise diese auf Natur und Landschaft wirken, ist es erforderlich den Geltungsbereich der Satzung in fünf Teilbereiche zu gliedern, da in jedem dieser Teilbereiche andere Voraussetzungen zu berücksichtigen sind.

Die Maßnahmen zur Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgen vorzugsweise im gleichen Teilbereich wie der Eingriff. Lediglich zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Biotope im Teilbereich 2 werden Kompensationsflächen auch in den Teilbereichen 1 (2.307 qm), 3 (40 qm) und 4 (425 qm) herangezogen.


Insgesamt werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund dieser Satzung ermöglicht werden, durch die dargestellten Maßnahmen vollständig vermieden oder kompensiert.

7. Literatur

Landkreis Verden (1995): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden

Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, in: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 14. Jg., Nr. 1, Hannover 1994, Seite 1 - 60

Oldenburg, den 18. Mai 1999


.....
Dipl.-Ing. Norbert Seidel