

Gemeinde Oyten

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Für das Gebiet an der Tenever Straße“

Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

28. März 2011



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
info@nwp-ol.de • www.nwp-ol.de

**Gliederung:**

1.	<u>Einleitung</u>	1
1.1	Vorbemerkung	1
1.2	Anlass der Planung	1
1.3	Rechtsgrundlagen	1
1.4	Geltungsbereich der Planung	1
1.5	Beschreibung des Plangebietes	2
1.6	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	<u>Ziele und Zwecke der Planung</u>	3
3.	<u>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</u>	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	4
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
3.2	Relevante Abwägungsbelange	4
3.2.1.	Immissionsschutzrechtliche Belange	4
3.2.2	Verkehrliche Erschließung	6
3.2.3	Belange von Natur und Landschaft	6
3.2.4	Belange der Oberflächenentwässerung	9
3.2.5	Belange der Ver- und Entsorgung; Leitungen	9
4.	<u>Inhalte der Planung</u>	9
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2	Festsetzungen zum Immissionsschutz	10
5.	<u>Ergänzende Angaben</u>	10
5.1	Daten zum Verfahrensablauf	10
5.2	Städtebauliche Flächenbilanz	10



1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Das Planverfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m², der Geltungsbereich ist bereits größtenteils baulich genutzt, ebenso die umliegenden Gebiete. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Errichtung eines Doppelhauses und damit eine Nachverdichtung des Bestandes planungsrechtlich abgesichert werden. Der Plan dient insofern der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden.

1.2 Anlass der Planung

Anlass für die Planung ist die Absicht der Gemeinde Oyten, innerhalb des Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Doppelhauses - als Ergänzung und Abrundung des Bestandes - zu schaffen. Der für den Änderungsbereich vorliegende, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 setzt für diesen Bereich eine sogenannte private Freifläche fest. Auf Basis dieser Festsetzung ist die geplante Errichtung des Doppelhauses nicht zulässig.

1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Oyten sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und der § 40 der niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der geltenden Fassung.

1.4 Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1 liegt am westlichen Rand der Gemeinde Oyten, im Ortsteil Meyer-damm, an der Grenze zum Land Bremen. Das Änderungsgebiet liegt östlich der Otto-Brenner-Allee und nordwestlich der Tenever Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 458, 460/2 und 460/3 der Flur 32. Der Änderungsbereich wird im Norden und Westen durch eine Grünfläche bzw. einen Graben begrenzt. Die südöstliche Grenze wird unmittelbar durch die Tenever Straße gebildet. In östlicher Richtung schließen die Flurstücke 457, 456 und 455/2 der Flur 32 an.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergeben sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes.



1.5 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil bebaut. Im Südwesten des Plangebiets (Tenever Straße Nr. 14) befindet sich ein eingeschossiges Einfamilienhaus, im Westen (Tenever Straße Nr. 14 a) liegt ein zweigeschossiges Wohnhaus. Die Freiflächen dieser Grundstücke sind als Gärten genutzt. Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes befindet sich ein ebenfalls eingeschossiges Wohnhaus. Die Freiflächen sind diesem Wohnhaus südlich vorgelagert. Die Gärten umfassen auch einige ältere Laub- und Nadelbäume sowie Sträucher. Die Gehölze sind vorwiegend in den Randbereichen der Grundstücke angeordnet. Prägend sind zwei Hainbuchen, eine Silberweide, ein Haselstrauch und ein Lebensbaum im Südosten sowie mehrere Fichten und Tannen sowie Silberweiden entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze.

Östlich des Geltungsbereiches befinden sich eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken. Sie sind über die Tenever Straße erschlossen. Auch östlich und südwestlich des Plangebietes liegen Einfamilienhäuser. Südlich des Plangebietes schließen Grünlandflächen an. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein naturfern ausgebautes Gewässer. Jenseits schließen sich Grünflächen an. Nördlich des Geltungsbereiches bzw. nördlich der Otto-Brenner-Allee dominieren Hochhaussiedlungen.

Das Plangebiet ist über die südöstlich gelegene Tenever Straße erschlossen. Die Tenever Straße mündet in südlicher Richtung in die Otto-Brenner-Straße und stellt damit eine Verbindung zur südlich gelegenen Osterholzer Heerstraße (B 75) her. In nördlicher Richtung mündet die Tenever Straße in zwei Wendeanlagen. Ca. 200 m östlich des Plangebietes liegt die Bundesautobahn A 27 mit der Anschlussstelle Bremen/ Sebaldsbrück. Die BAB A 27 verläuft hier auf einem Damm, westlich der Autobahn ist eine 5 m hohe Lärmschutzwand vorhanden.

Die Bahnstrecke Kirchweyhe-Sagehorn verläuft ca. 800 m südöstlich des Plangebietes.

1.6 Planungsrahmenbedingungen

Raumordnung

Für das Gebiet werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Verden von 1998 keine Aussagen getroffen. Die Gemeinde Oyten ist im RROP als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten sind das Plangebiet und die südlich und östlich angrenzenden Bereiche als WR dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB entsprechend angepasst.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „An der Teneverstraße“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 1 ist von der damaligen Gemeinde Meyerdamm beschlossen worden und am 20.02.1963 rechtsverbindlich geworden. Für den Bereich der 3. Änderung setzt



der Bebauungsplan Nr. 1 eine private Freifläche fest. Die nordöstlich angrenzenden Bereiche sind als Reine Wohngebiete ausgewiesen. Hier ist ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 1 wurde 1976 eine 2. vereinfachte Änderung durchgeführt. Inhalt der 2. Änderung war die Neufestsetzung der Baugrenzen außerhalb des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt mit dieser 3. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Bestand zu schaffen. Innerhalb des Plangebietes sind bereits drei Wohnhäuser vorhanden. Der Grundstückseigentümer des im Norden befindlichen Wohnhauses beabsichtigt die Errichtung eines Doppelhauses im südlich vorgelagerten Garten bzw. im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Das Plangebiet ist bereits über die Tenever Straße erschlossen. Auch angrenzend befinden sich bebaute Wohngrundstücke. Infrastruktureinrichtungen sind südlich und westlich in räumlicher Nähe zum Plangebiet vorhanden. Insofern bietet sich das Plangebiet für Wohnnutzungen und für eine Nachverdichtung an.

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 vor. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1963 setzt für den Bereich der 3. Änderung eine private Freifläche fest. Diese Festsetzung widerspricht einer möglichen Bebauung an dieser Stelle. Insofern ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Doppelhauses auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht gegeben. Daraus ergibt sich das Erfordernis, diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 durchzuführen. Zudem liegen auch die bestehenden Wohnhäuser innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten privaten Freifläche. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird auch der Bestand planungsrechtlich abgesichert. Dazu wird ein großes Baufeld ausgewiesen. Damit sind neben der Bestandssicherung auch Anbauten und Erweiterungen an die bestehenden Gebäudekörper zulässig.

Die geplanten Festsetzungen im Rahmen dieser 3. Änderung orientieren sich am Bestand und an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 für die nordöstlich angrenzenden Bereiche. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet. Zulässig sollen Einzel- und Doppelhäuser, ein Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl von 0,4 sein. Für das Plangebiet wird ein großzügiger Bauteppich ausgewiesen.

Ein besonderer Abwägungsbelang stellt der Immissionsschutz dar. In einer Entfernung von ca. 200 m befindet sich die Bundesautobahn A 27, auch die westlich gelegene Otto-Brenner-Allee ist stark frequentiert. Außerdem liegt das Plangebiet im Einflussbereich der Schienenverkehrslärmimmissionen der geplanten Straßenbahnlinie 1 und der DB-Strecke Kirchweyhe-Sagehorn. Es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet.



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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH hat auf ihre Leitungen hingewiesen.

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

Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass die Aussagen zum Thema Artenschutz zu konkretisieren sind. Der Anregung wurde nicht nachgekommen, da die Gemeinde Oyten eine abschließende Regelung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen eines Angebots-Bebauungsplans weder für möglich noch für erforderlich hält. Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten direkt. Ein entsprechender Hinweis wird allerdings auf die Planzeichnung aufgenommen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1. Immissionsschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Straßenverkehrslärmimmissionen der Otto-Brenner-Allee und der Bundesautobahn A 27 sowie in geringerem Maße durch Schienenverkehrslärmimmissionen der geplanten Straßenbahnlinie 1 und der DB-Strecke Kirchweyhe-Sagehorn. Es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt.¹ Die wesentlichen Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben. Der Beurteilung der schalltechnischen Situation haben die Gutachten die DIN 18005 sowie den Runderlass des Nds. Sozialministers vom 10.02.1983, Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz zugrundegelegt. Für das geplante Allgemeine Wohngebiet wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45/ 40 dB(A) nachts berücksichtigt. Bei den Nachtwerten gilt der höhere Wert für den Einfluss von Verkehrslärm.

¹ Bonk, Maire, Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 1 „An der Teneverstraße“, 3. Änderung der Gemeinde Oyten; Garbsen 05.05.2010



Straßenverkehrslärm

Für die betrachteten Straßenabschnitte wurden die Verkehrsbelastungen aus den schalltechnischen Gutachten zur Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 und zum Ausbau der Autobahn-Anschlussstelle übernommen. Die Verkehrsmengenangaben beziehen sich auf den Prognosehorizont 2015. Demnach betrug die maßgebliche Verkehrsstärke am nächstgelegenen Straßenabschnitt der Otto-Brenner-Allee 12.600 DTV Kfz/24h und auf der BAB 27 64.200 DTV Kfz/24h. Für die Otto-Brenner-Allee sind die Gutachter von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, für die BAB 27 für Pkw von 130 km/h und für LKW von 80 km/h ausgegangen. Der Lkw-Anteil auf der BAB 27 liegt bei dem nächstgelegenen Streckenabschnitt bei 11 % im Tagesmittel und bei der Otto-Brenner-Allee bei 2 %. Die westlich der BAB 27 vorhandene 5 m hohe Lärmschutzwand haben die Lärmgutachter bei ihren Berechnungen berücksichtigt.

Die Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebietes wurde flächenhaft durch Rasterlärmkarten dargestellt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der Mittelungspegel durch Straßenverkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten überbaubaren Flächen den Orientierungswert für WA-Gebiete um 4 – 9 dB(A) am Tage bzw. um 7 – 10,5 dB(A) in der Nachtzeit überschreitet. Damit ist das Plangebiet trotz der Pegelminderung durch die westlich der BAB 27 vorhandene 5 m hohe Lärmschutzwand – am Tage und insbesondere in der Nachtzeit in erheblichem Maße durch Straßenverkehrslärmimmissionen betroffen.

Aufgrund der Dammlage der BAB 27 wäre am Tage die Einhaltung des Orientierungswertes auf den Freiflächen selbst durch eine größtenteils geschlossene 3 – 4 m hohe Lärmschutzwand entlang der Plangebietsgrenzen nicht zu gewährleisten. Daher sind für alle überbaubaren Flächen im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Zusätzlich sind Festsetzungen zur Lage der schutzbedürftigen Freiflächen (Terrassen, Freisitze im Garten usw.) erforderlich (s. nachstehend).

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen können nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Schienenverkehrslärm

Die künftige Straßenbahntrasse der Linie 1 soll im Straßenraum der Otto-Brenner-Allee realisiert werden. Unmittelbar südwestlich des Plangebietes ist die Herstellung einer Straßenbahnwendeschleife vorgesehen. Im Zusammenhang mit der geplanten Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 soll die Otto-Brenner-Allee zurückgebaut werden. Im betrachteten Teilstreckenabschnitt soll der Oberbau der Straßenbahntrasse überwiegend aus einem besonderen Rasenbahnkörper hergestellt werden. Für die Straßenbahnen ist eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h vorgesehen, in der Wendeschleife 30 km/h. Nach Mitteilung der BSAG Bremen sind im Wochenmittel nördlich der Wendeschleife tags 186 Züge nachts 28 Züge, südlich der Wendeschleife 166 Züge tags und 28 Züge nachts sowie in der Wendeschleife tags 10 Züge und nachts keine Züge zugrunde zu legen. Die Emissionspegel der geplanten Straßenbahnstrecke wurden unter Beachtung der o.g. Zugzahlen, der Geschwindigkeiten und der Zuglängen berechnet. Berücksichtigt wurden weiterhin Pegelzuschläge für die Fahrbahnart und für enge Kurvenradien sowie der sog. Schienenbonus.



Da die Gesamtstreckenbelastung für die DB-Strecke Kirchweyhe-Sagehorn im Ist-Zustand höher ist als im Prognose-Zustand wurde der Ist-Zustand zugrunde gelegt.

Die Gutachter sind bezüglich des Schienenverkehrslärms zu dem Ergebnis gekommen, dass die Mittelungspegel im Bereich der überbaubaren Flächen den Orientierungswert am Tage weitgehend einhalten, in der Nacht aber überall um 1 bis 6 dB(A) überschreiten. Aus diesem Grunde sind auch im Hinblick auf die Einwirkung von Schienenverkehrslärmimmissionen für alle überbaubaren Flächen passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Die Gutachter haben auf der Grundlage der DIN 4109 die Lärmpegelbereiche berechnet. Dabei wurde der Summenpegel durch Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen zugrunde gelegt. Jedoch wird im vorliegenden Fall der maßgebliche Außenlärmpegel – insbesondere in der Nachtzeit – wesentlich durch Straßenverkehrsgeräusche bestimmt. Da in der Nachtzeit deutlich größere Orientierungswertüberschreitungen auftreten als zur Tagzeit, wird der ermittelte Lärmpegelbereich zur Nachtzeit im Rahmen dieses Bebauungsplanes festgesetzt. Es handelt sich dabei um den Lärmpegelbereich IV. Da in der Nachtzeit die Mittelungspegel im gesamten Plangebiet deutlich über 45 dB(A) liegen, sind für Schlafräume und Kinderzimmer außerdem schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder vergleichbare Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) vorzusehen.

Schutzbedürftige Freiflächen (Terrassen, Freisitze im Garten usw.) sollten unmittelbar südöstlich von Wohngebäuden oder geeigneten (wenigstens 4 m hohen) Nebengebäuden angeordnet werden.

Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz werden in die Planunterlagen zum Bebauungsplan eingearbeitet. Es wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Außerdem werden Festsetzungen zu schallgedämmten Lüftungsöffnungen und zur Ausrichtung der schutzbedürftigen Freiflächen getroffen. Insgesamt kann damit den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen werden. Belange des Immissionsschutzes stehen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nicht entgegen.

3.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die im Plangebiet bestehenden Wohnhäuser sind direkt über die südöstlich gelegene Tenver Straße erschlossen. Auch das geplante Doppelhaus kann direkt über die Tenver Straße erschlossen werden. Die Festsetzung von Verkehrsflächen im Rahmen dieser 3. Änderung ist nicht erforderlich.

3.2.3 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebaute Fläche mit Wohnhäusern, Nebengebäuden sowie Gartenflächen dar. Die Gärten umfassen auch einige ältere Laub- und Nadelbäume sowie Sträucher. Die Gehölze sind vorwiegend in den Randbereichen der Grundstücke angeordnet. Prägend sind zwei Hainbuchen, eine Silberweide, ein Haselstrauch und ein Lebensbaum im Südosten sowie mehrere Fichten und Tannen sowie Silberweiden entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze.



Südöstlich des Plangebietes schließen sich die Tenever Straße, ruderalisierte Grünlandflächen und einzelne Gebäude an. Im Nordosten liegt Wohnbebauung. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein naturfern ausgebautes Gewässer. Jenseits schließen sich Grünflächen und die mehrspurige Otto-Brenner-Allee an.

· **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Bei Umsetzung der Planung ist für das östliche Grundstück mit einer zusätzlichen Bebauung zu rechnen. Hierbei werden voraussichtlich vorwiegend Rasenflächen in Anspruch genommen sowie einzelne Gehölze beseitigt. Der Versiegelungsgrad wird in begrenztem Umfang zunehmen.

Um die nachteiligen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft zu minimieren, werden Art und Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass sich die künftige Bebauung in den Bestand der Umgebung einfügt (vgl. Kap. 4.1).

Aufgrund des nur geringfügigen Umfangs neuer Bebauung und Flächeninanspruchnahme werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild prognostiziert.

Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden nicht erforderlich. Dies gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ohnehin, da entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

· **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung in der Umgebung des Plangebietes vorhanden.

· **besonderer Artenschutz**

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

Zur Umsetzung der Planung ist voraussichtlich die Beseitigung einzelner Gehölze erforderlich, zumindest das Fällen einer älteren Silberweide, die relativ zentral im Gartenbereich des östlichen Grundstücks wächst. Dieser Baum kann eine Funktion als Habitatstruktur für Brutvögel und/ oder Fledermäuse aufweisen. Darüber hinaus sind Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu erwarten. Deshalb wird nachfolgend für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Fällung des Baumes berührt werden (können).



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

Bei der Fällung des Baumes ist die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen und nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar, sofern zu dem Zeitpunkt besetzte Fledermaus-Quartiere oder Vogel-Brutplätze in dem Baum vorhanden sind.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchgeführt wird (sofern überhaupt besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

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

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

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

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge der Baumfällung möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Dies ist hier gegeben, da lediglich die Fällung eines einzelnen Baumes unvermeidbar ist und in der unmittelbaren Umgebung weitere, vergleichbare ältere Laubgehölze vorhanden sind.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene möglicherweise bestimmte Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Darstellungen des Landschaftsplans und Landschaftsrahmenplans

Der Entwicklungsplan Natur und Landschaft der Gemeinde Oyten (2002) ordnet das Plangebiet den Siedlungsflächen zu und trifft keine flächenkonkreten Vorgaben für Ziele und Maßnahmen. Die Planung läuft somit dem Entwicklungsplan Natur und Landschaft nicht entgegen.

Der Landschaftsrahmenplan online des Landkreises Verden (2008) formuliert für das Plangebiet als allgemeine Zielstellung die Sicherung und Verbesserung von Ortslagen. Konkrete Maßnahmen werden nicht vorgesehen. Die Planung ist mit diesem Ziel vereinbar.



3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im bestehenden System. Das bestehende System kann dazu erweitert werden.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung; Leitungen

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung, sowie die Versorgung mit Strom und Gas wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind entsprechend zu erweitern.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Verden. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Löschwasserversorgung ist nach den geltenden technischen Regeln vorzusehen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

4. Inhalte der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit werden die in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen aufgenommen und im Plangebiet fortgesetzt. Von der Zulässigkeit ausgenommen werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Sie würden sich nicht in die umgebende Struktur einfügen und zu einem unerwünscht hohem Verkehrsaufkommen führen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit können 40 % des Grundstückes mit baulichen Hauptanlagen überdeckt werden. Die Festsetzung wird in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 für die nördlich angrenzenden Flächen getroffen. Zulässig sind in Anlehnung an den Bestand in der Umgebung des Plangebietes nur Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis 25 m zulässig sind. Längere Gebäudekörper würden sich nicht in die angrenzenden Strukturen einfügen.

Außerdem wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Damit wird die Struktur der angrenzenden Wohnhäuser und die Festsetzungen für die angrenzenden Bereiche aufgenommen und im Plangebiet weiter fortgesetzt. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses im Bebauungsplan ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Be-



bauungsplanes Nr. 1 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.

Bei Berücksichtigung dieser Festsetzungen wird eine untypisch hohe bauliche Dichte ausgeschlossen und sichergestellt, dass sich die zukünftigen Wohngebäude in die Umgebung des Plangebietes einfügen.

4.2 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Es werden der Lärmpegelbereich IV und schallgedämmte Lüftungsöffnungen festgesetzt. Außerdem sind schutzbedürftige Freiflächen (Terrassen, Freisitze im Garten usw.) südöstlich der Wohngebäude anzuordnen. Alternativ können sie südöstlich von mindestens 4 m hohen Nebengebäuden angeordnet werden.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

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

5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.440 qm.

Oyten, den

Der Bürgermeister

