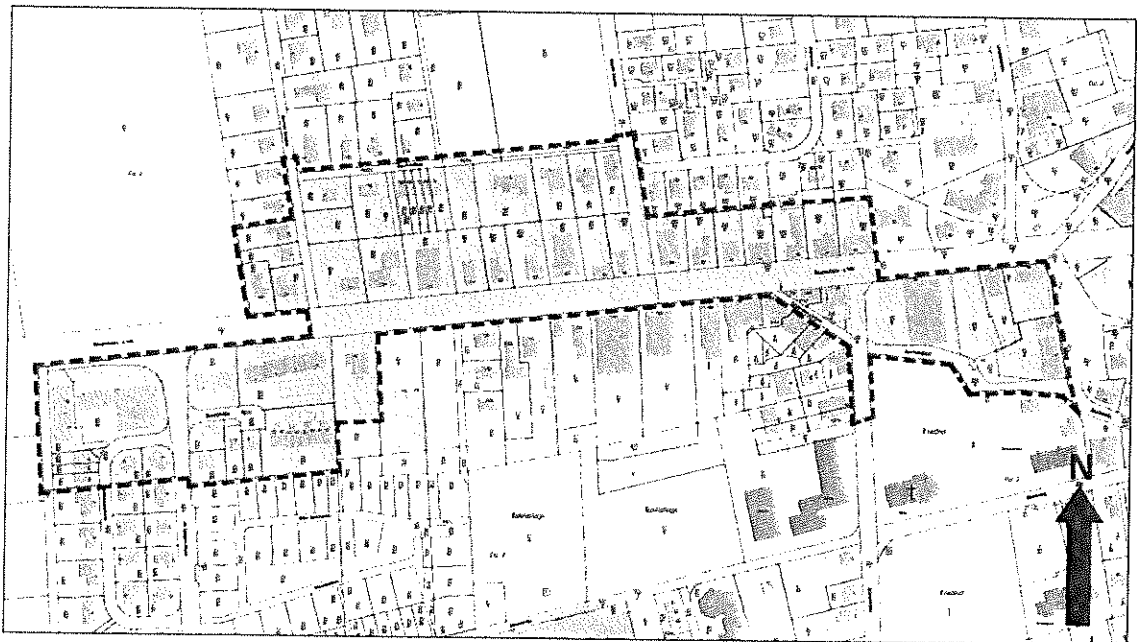


Gemeinde Oyten

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I

"Ortsmitte-West"

Begründung



Auszug ALK

Lageplan (ohne Maßstab)

Planverfasser:

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Inhalt

Teil A: Begründung	4
1. Planungsanlass und Planungsziele	4
2. Lage und Anbindung des Plangebietes	4
3. Übergeordnete Planwerke	5
4. Bestand	6
4.1. BAULICHER BESTAND	6
4.2. GRÜNBESTAND	7
5. Inhalte des Bebauungsplanes	7
5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
5.3. BAUWEISE	9
5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	9
5.5. VERKEHRSFLÄCHEN	10
5.6. STELLPLÄTZE	10
6. Belange von Natur und Landschaft	10
7. Artenschutzrechtliche Einschätzung	11
8. Immissionsschutz	11
9. Hinweise	12
10. Flächenbilanz	13
Teil B: Umweltbericht	14
11. Einleitung	14
11.1. KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	14
11.2. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG. 15	
12. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
12.1. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES	15
12.2. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES	15
12.3. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN.....	16
12.4. EINGRIFFSREGELUNG.....	16
12.5. BERÜCKSICHTIGUNG DES BESONDEREN ARTENSCHUTZES	16
12.6. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	16
12.7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	17
12.8. ZUSAMMENFASSUNG	17
Teil C: Planverfahren	17
13. Rechtsgrundlagen	17
14. Ablauf des Planverfahrens	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
FFH	Fauna Flora Habitat (Richtlinie); Richtlinie 92/43/EWG
FNP	Flächennutzungsplan
LROP	Landesraumordnungsprogramm
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
ha	Hektar
TÖB	Träger öffentlicher Belange
UP	Umweltprüfung (nach BauGB)
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung (nach UVPG)
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
NUVPG	Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Teil A: Begründung

1. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I "Ortsmitte-West" erstreckt sich beidseitig der Hauptstraße vom westlichen Ortseingang bis zur Dorfstraße und umfasst den Großteil des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Oyten. Der zentrale Versorgungsbereich wird bestimmt durch seine kleinteilige Nutzungsmischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, sozialer Infrastruktur, Gastronomie und Wohnen. Die vielfältige Nutzungsstruktur bestimmt das öffentliche Leben und sichert die zentrale Funktion der Hauptstraße. Städtebauliches Ziel ist es, die Hauptstraße als Zentrum zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei befindet sich v.a. der Einzelhandel in einem stetigen Wandel, der sich beispielsweise in Form von Erweiterungen und Verlagerungen bestehender Einzelhandelsbetriebe äußert und sich auch auf das Ortsbild auswirkt. Um die künftige Entwicklung der Ortsmitte mit dem Ziel der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs zu steuern und das bestehende Ortsbild zu sichern, sind entsprechende bauleitplanerische Regelungen erforderlich.

Im Zuge der Entwicklung der "Neuen Ortsmitte", die u.a. einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb aufnehmen soll, beabsichtigt die Gemeinde zudem, den zentralen Versorgungsbereich weiter zu stärken. Hierzu stellt die Gemeinde derzeit den Bebauungsplan Nr. 99 "Ortszentrum" für den Bereich südlich der Hauptstraße auf. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 I setzt im Wesentlichen Kerngebiete und Mischgebiete fest, ohne weitere Regelungen hinsichtlich der Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben zu treffen. So sind bspw. in den festgesetzten Kerngebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt zulässig. Um entsprechende Fehlentwicklungen im Ortszentrum zu unterbinden, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I erforderlich.

Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Städtebaulich geordnete Entwicklung des Ortszentrums,
- Städtebauliche Aufwertung der Hauptstraße als zentrale Achse des Ortszentrums der Gemeinde,
- Erhaltung der räumlichen Fassung der Hauptstraße und somit des Ortsbildes zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.

2. Lage und Anbindung des Plangebietes

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich beidseitig der Hauptstraße L 168 vom westlichen Ortseingang bis zur Dorfstraße im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weitgehend deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 I, klammert jedoch die Geltungsbereiche des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 95 ("Verlagerung eines Discounters") sowie des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 99 ("Ortszentrum") für die

Entwicklung der "Neuen Ortsmitte" aus. Hierdurch soll eine Überlagerung von Bebauungsplänen verhindert werden. Dabei wurden die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I und des Bebauungsplans Nr. 99 im Hinblick auf eine ganzheitliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Ortszentrums aufeinander abgestimmt.

Abgrenzung

Das Plangebiet ist rd. 78.000 m² groß und wird begrenzt

- im Norden durch die Straße "Am Findling" bzw. die Flurstücksgrenzen der Bebauung nördlich der Hauptstraße
- im Osten durch die Dorfstraße,
- im Süden durch die Straßen "Unter den Linden" und "Am Friedhof", die Hauptstraße (L 168) sowie die Flurstücksgrenzen der Bebauung südlich der Bachstraße und der Beethovenstraße
- im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung westlich der Beethovenstraße südlich der Hauptstraße bzw. die westlichen Flurstücksgrenzen der Wohnbebauung westlich der Straße "Bremer Breden".

Die Abgrenzung des Plangebietes kann auch dem Deckblatt dieser Begründung entnommen werden.

3. Übergeordnete Planwerke

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Die im Landesraumordnungsprogramm formulierten Ziele für die zukünftige Raumentwicklung sind als Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung zu beachten, Grundsätze sind zu berücksichtigen. Im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt vom 22. Mai 2008 wurde die Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen neu bekannt gemacht, welche in den Jahren 2011/2012 fortgeschrieben wurde. Die aktuelle Fassung der LROP-Änderungsverordnung ist seit dem 3. Oktober 2012 wirksam.

Oyten ist im derzeit rechtskräftigen LROP als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde zählt zum Verflechtungsbereich Bremen/Niedersachsen. Hier soll die räumliche Entwicklung u.a. auf den Schwerpunkt der Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, Zentren und Ortskerne gelenkt werden.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden enthält Ziele und Grundsätze der Regionalplanung. Das RROP ist seit 1997 rechtskräftig und weist der Gemeinde Oyten die Funktion eines Grundzentrums mit den Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zu. In Grundzentren sind Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Einzelhandels- und öffentliche Nutzungen sollen v.a. in der Ortsmitte vorgehalten werden.

Zurzeit erarbeitet der Landkreis Verden ein neues RROP, welches im Entwurf seit 2013 vorliegt. Auch im Entwurf des RROP ist die Gemeinde Oyten als Grundzentrum ausgewiesen. In der Beikarte 1 zum RROP-Entwurf wird der Einzelhandels-Ortskern Oyten als Ziel der Raumordnung festgelegt. Der Einzelhandels-Ortskern ist dabei deckungsgleich mit dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde gemäß Regionalem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Region Bremen (RZEHK). Innerhalb des Einzelhandels-Ortskerns sind gem. RROP-Entwurf Ansied-

lungen und Erweiterungen von Einzelhandelsgroßprojekten generell zulässig, soweit sie der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde als Grundzentrum entsprechen.

In Aufstellung befindliche Ziele der RO sind wie Grundsätze in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Flächennutzungsplan Oyten (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. März 2006 stellt im Plangebiet beidseitig der Hauptstraße *gemischte Bauflächen* und für den westlichen Teilbereich südlich der Straße "Am Findling" *Wohnbaufläche* dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den im FNP enthaltenen Grundzügen der Planung entwickelt worden. In nordwestlichen und nördlichen Randbereichen wird der FNP konkretisiert. Da der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans entsprochen wird, sind die Abweichungen unwesentlich.

4. Bestand

4.1. Baulicher Bestand

Plangebiet

Das Plangebiet ist vorrangig durch die Hauptstraße geprägt, die zentrale Achse des Ortszentrums und des zentralen Versorgungsbereichs ist. Entlang der Hauptstraße besteht eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, sozialer Infrastruktur, Gaststätten und Wohnungen.

Die Bebauung entlang der Hauptstraße ist geprägt durch vorrangig zweigeschossige Gebäude in Form von freistehenden Einzelhäusern. In den Gebäuden herrscht überwiegend eine Mischung aus gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen vor. Die Bebauung bildet zur Hauptstraße eine klare Raumkante aus. Diese klare räumliche Fassung der Hauptstraße trägt wesentlich zur Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Ortszentrums bei. Die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Hauptstraße wird auch maßgeblich durch die im Zuge der Sanierung des Ortskerns erfolgte Umgestaltung der Fußgängerbereiche und der Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen bestimmt.

In den nördlichen und westlichen Randbereichen des Plangebiets (Straßen "Am Findling" und "Bremer Breden") und im südwestlichen Plangebiet (Bachstraße und Beethovenstraße) dominieren Wohnnutzungen. Hier herrscht vorrangig eine eingeschossige Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern vor. Vereinzelt finden sich Reihenhäuser.

In den rückwärtigen Bereichen befinden sich Freiflächen, die teils als Gärten, teils als Stellplätze genutzt werden.

Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist durch Wohngebiete an der "Stader Straße" im Norden sowie im "Deepen Bund" und "Lieners Heide" Richtung Südwesten geprägt. Südlich des Plangebiets befinden sich öffentliche Freiflächen (Sportplätze), auf denen künftig die Neue Ortsmitte Oyten entwickelt wird. Im Osten setzt sich der Oytener Ortskern fort. Im Westen grenzen Ackerflächen an das Plangebiet an.

4.2. Grünbestand

Das Plangebiet ist beidseitig der Hauptstraße stark durch Versiegelungen durch bauliche Anlagen, Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und weitgehend strukturarme Hausgärten geprägt. Strukturreiche Gärten kommen im Plangebiet nur noch vereinzelt in von Wohnnutzungen geprägten Bereichen vor.

An Gehölzbeständen sind im Plangebiet eine Windschutzpflanzung am westlichen Rand und die als historische Relikte der bäuerlichen Kulturlandschaft vorhandenen Altbaumbestände zu nennen. In erster Linie sind die Straßenbäume sowie z. T. auch Gehölze auf den Privatgrundstücken ortsbildprägend und somit erhaltenswert. Die Lindenallee der Hauptstraße betont ihren Stellenwert und setzt sich linear auch außerhalb des Ortes als landschaftsbildprägendes Element fort. Im Bereich der Straßen "Am Friedhof" und "Unter den Linden" sowie der Schulstraße prägt der Altbaumbestand den alten Ortskern. Entlang der Hauptstraße bestehen straßenbegleitend Bäume, die im Zuge der Umgestaltung der Hauptstraße straßenbegleitende Bäume gepflanzt worden sind.

Für große Teile des Plangebiets ist in der heutigen Ausprägung der Flächen nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auszumachen. Die versiegelten Flächen bieten nur wenig Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten und wirken sich negativ auf die klimatischen Bedingungen (Aufheizung, kaum Filterwirkung), die Grundwasserneubildung (fehlende Oberflächenwasserversickerung) und die Bodenfunktionen (Filter- und Puffervermögen) aus. Allerdings verhindert die Bodenversiegelung mögliche Schadstoffeinträge. Bei den strukturarmen Hausgärten liegt eine allgemeine Bedeutung für den Wasserhaushalt, die Bodenfunktionen, die Artenausstattung und das Kleinklima vor.

Für den Naturhaushalt bedeutsam sind die strukturreichen Hausgärten mit extensiven Gartenbereichen und altem Obstbaumbestand, das Windschutzgehölz (Ortsbild) am Westrand und die wasserdurchlässigen Randstreifen an der Straße.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Entlang der Hauptstraße werden – mit Ausnahme des Bereichs westlich der Straße "Bremer Breden" – Mischgebiete festgesetzt. Mischgebiete dienen gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung von Mischgebieten trägt der vorhandenen Mischung aus überwiegend gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen Rechnung. In dieser Nutzungsmischung liegt auch langfristig die Planungsabsicht der Gemeinde. Hierdurch werden zum einen die für den Ortskern wichtigen gewerblichen Nutzungen gesichert. Zum anderen wird durch die Wohnnutzung sichergestellt, dass das Ortszentrum auch nach Ladenschluss und an den Wochenenden belebt ist.

In allen Mischgebieten ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da hierfür keine Flächenkapazitäten bereitstehen und diese

bereits an anderer Stelle im Ortszentrum angesiedelt sind.

Ausgeschlossen sind auch Vergnügungsstätten. Die von der Gemeinde im Zuge der Sanierung des Ortszentrums verfolgte qualitätvolle Entwicklung soll hierdurch gesichert werden. Eine Häufung von Vergnügungsstätten birgt die Gefahr, dass weitere Nutzungen im Ortszentrum verdrängt werden. Vergnügungsstätten sind im weiteren Gemeindegebiet vorhanden und planungsrechtlich zulässig, bspw. im Industriegebiet Oyten-Ost oder im östlichen Teilbereich des Gewerbeparks Oyten. Künftige Ansiedlungen von Vergnügungsstätten sollen sich auf diese Bereiche konzentrieren. Die auf dem Flurstück 166/38 (Hauptstraße 95) bestehende Spielhalle bleibt durch die Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.3). Eine Erneuerung, Erweiterung und Änderung der baulichen Anlage dieser Spielhalle bleibt weiterhin zulässig. Eine Nutzungsänderung zu einer anderen Art von Vergnügungsstätte wird jedoch ausgeschlossen.

In den Mischgebieten südlich der Hauptstraße, westlich der Straße "Bremer Breden" werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (MI 5 und MI 7), da diese Bereiche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben an dieser Stelle dient dem Schutz und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches, auf den die künftige Einzelhandelsentwicklung im Ortszentrum konzentriert werden soll.

Allgemeines Wohngebiet

Als Allgemeines Wohngebiet werden – ebenso wie im Bebauungsplan Nr. 45 I – die Bereiche westlich der Straße "Bremer Breden" sowie südlich der Straße "Am Findling" bis zu den südlichen Flurstücksgrenzen der bestehenden Wohnbebauung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Randbereiche des Plangebiets, in denen die Wohnnutzung dominiert und in denen – entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 45 I – einer Ausdehnung des Ortszentrums nicht Vorschub geleistet werden soll.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. In dem Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen sind – wie auch in den Mischgebieten – die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um das Wohnen nicht zu stören.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in weniger dicht bebauten, vorrangig durch Wohnen geprägten Gebieten festgesetzt. In den übrigen Gebieten beträgt die zulässige GRZ überwiegend 0,4 bzw. 0,5. Dies trägt der zentralen Lage im Ortszentrum Rechnung, sichert aber gleichzeitig auch die ortsbildtypische aufgelockerte Bebauung sowie Freiflächen im Bereich der Ortsmitte. Im Bereich des MI 8 beträgt die zulässige GRZ 0,6. Dies trägt der Nutzung des betreffenden Grundstücks durch einen Lebensmitteldiscounter und die dazugehörigen Stellplätzen Rechnung.

Entlang der Hauptstraße wird darüber hinaus in den zentralen Lagen (östlich der Straße "Bremer Breden") eine Zweigeschossigkeit der Gebäude zwingend festgesetzt. Hierdurch sollen eine bauliche Fassung der Hauptstraße und eine der zentralen Lage angemessene Gebäudehöhe

gesichert werden. Beides sichert die städtebauliche Gestaltung der Hauptstraße als attraktives Ortszentrum. Die Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse gilt dabei nur für die Hauptgebäudekörper und nicht für Nebenanlagen und Gebäudeteile von untergeordnetem Charakter, bspw. Wintergärten, Erker oder Vordächer.

In den vorrangig dem Wohnen dienenden Bereichen wird eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Dies trägt dem Gebäudebestand mit auch eingeschossigen Gebäuden Rechnung und sichert die kleinteilige Bebauungsstruktur.

Für das Grundstück des bestehenden Lebensmitteldiscounters (MI 8) wird eine Gebäudehöhe von mindestens 6 m bis zu maximal 11 m über Bezugspunkt bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hierdurch sollen eine der zentralen Lage angemessene Gebäudehöhe und eine einheitliche Gestaltung des Straßenbildes im Ortskern gesichert werden. Für Gebäudeteile, die maximal ein Fünftel der Gesamtgrundfläche betragen, kann ausnahmsweise ein Unterschreiten der festgesetzten Mindestgebäudehöhe zugelassen werden. Hierdurch sollen kleinere Gebäudeteile, die sich städtebaulich nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirken, zugelassen werden können.

5.3. Bauweise

In den Mischgebieten nördlich der Hauptstraße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die hinsichtlich der Grenzabstände der offenen Bauweise entspricht, jedoch die zulässige Gebäudebreite auf maximal 20 m begrenzt. Hierdurch soll das Ortsbild des Ortszentrums, das durch vorwiegend freistehende, kleinteilige Einzelhäuser geprägt ist, erhalten werden. Innerhalb des Wohngebietes westlich der Straße "Bremer Bredden" sowie im Mischgebiet westlich der Dorfstraße (MI 10) wird ebenfalls die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht auch der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude nur einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen. Diese Festsetzung trägt der bestehenden Bebauung Rechnung.

Im Wohngebiet südlich der Straße "Am Findling" sowie in den Mischgebieten südwestlich der Hauptstraße wird die offene Bauweise festgesetzt, was ebenfalls der vorhandenen, aufgelockerten Wohnbebauung Rechnung trägt. Die offene Bauweise wird auch in den Mischgebieten südöstlich der Hauptstraße festgesetzt (MI 8 und MI 9), was der bestehenden Bebauung entspricht.

In Teilbereichen des Plangebiets mit einer geschlossenen Bebauungsstruktur wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies trifft auf die Mischgebiete westlich der Straße "Im Deepen" sowie nordöstlich der Hauptstraße und nordöstlich der Straße "Unter den Linden" zu und leitet sich ebenfalls aus dem Gebäudebestand ab.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Im Bereich nördlich und südöstlich der Hauptstraße werden straßenbegleitend Baulinien festgesetzt, die die bauliche Fassung der Hauptstraße in Form einer klaren Raumkante sichern sollen. Die Baulinien leiten sich aus dem Gebäudebestand ab. Der Abstand

der Baulinien zur Straßenkante wird dabei in Richtung Westen größer. Um dem Gebäudebestand ausreichend Rechnung zu tragen, kann ein Zurücktreten durch Gebäude und Gebäudeteile von den Baulinien um bis zu 2 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Übrigen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, die sich ebenfalls weitgehend aus dem Gebäudebestand herleiten. Gleichzeitig werden empfindliche, z.T. baumbestandene Freiflächen gesichert. Die Baugrenzen können durch Bauteile von untergeordnetem Charakter, wie Wintergärten und Erker um max. 3 m überschritten werden.

5.5. Verkehrsflächen

Die Straßen des Plangebiets werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Alle Straßen sind mit ausreichenden Querschnitten ausgebaut. Im Einmündungsbereich der Straße "Im Deepen Bund" in die Hauptstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Zu- und Abfahrtsverbot zu den Baugebieten von der Hauptstraße aus festgesetzt. Die Baugebiete sind hier von der Beethoven- bzw. der Bachstraße aus erschlossen.

5.6. Stellplätze

Die Zulässigkeit von Stellplätzen wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die speziell ausgewiesenen Flächen für Stellplätze begrenzt. Durch die Nutzung dieser Flächen dürfen die sich aus §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergebenden Grundflächenziffern weiter überschritten werden, da die Stellplätze sonst nicht in ausreichender Menge auf den Grundstücken untergebracht werden könnten.

6. Belange von Natur und Landschaft

Grünordnerische Maßnahmen

Der im Westen angrenzende Wirtschaftsweg ist auf der östlichen Seite als Windschutzgehölz bepflanzt worden. Es wird ein Pflanzstreifen zur Erhaltung der Gehölze festgesetzt.

Besonders ortsbildprägende und erhaltenswerte Bäume auf Privatgrundstücken werden als zu erhalten festgesetzt. Für diese Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Je abgegangenem Baum ist ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Der Standort für die Ersatzpflanzung darf bis zu 3,0 m vom Ursprungsort abweichen.

Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet ist bereits bebaut. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 45 I entstehen keine wesentlichen neuen Baurechte. Im Wesentlichen werden die Festsetzungen des Bebauungsplans 45 I übernommen. Überbaubare Grundstücksflächen werden lediglich im östlichen Bereich des Plangebiets südlich der Hauptstraße neu geordnet, um hier den Abriss und Neubau des bereits bestehenden Lebensmittel-discounters zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Bereich verkleinert. Hier wird künftig die Anlage von Stellplätzen zulässig sein. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach Süden, auf bereits bestehende Stellplatzflächen, erweitert. Die Versiegelung wird hierdurch nicht erhöht. Die Eingriffsregelung ist daher nicht an-

zuwenden.

7. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Da es sich im Wesentlichen um eine Bestandsplanung handelt und keine neuen Baurechte geschaffen werden, entfällt für den Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Einschätzung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle des Abrisses von Gebäuden oder von Beeinträchtigungen des Altbaumbestandes die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG greifen können. Dies gilt für den Fall, dass durch die Maßnahmen geschützte Tierarten (z.B. Fledermäuse oder geschützte Vogelarten) sowie ihre Lebensstätten gefährdet werden können. So nutzen Fledermäuse und Vögel u.a. leer stehende Gebäude oder Baumhöhlen als Wochenstuben bzw. Brutstätten. Vor Beginn von entsprechenden baulichen Maßnahmen sind daher die betroffenen Gebäude und Baumbestände auf das Vorhandensein von geschützten Arten zu prüfen und ggf. Maßnahmen des Artenschutzes – bspw. eine Umsiedlung von betroffenen geschützten Tieren – zu ergreifen.

8. Immissionsschutz

Die Hauptstraße hat als Landstraße (L 168) eine übergeordnete Verbindungsfunktion nach Bremen und nimmt z.T. auch Autobahntlastungsverkehr auf. Der geringste Abstand eines gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I zulässigerweise überbaubaren Grundstücks zur Fahrbahnmitte der Hauptstraße L 168 beträgt rd. 11 m.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I wurde eine überschlägige Ermittlung der Verkehrsimmissionen unter Annahme einer freien Schallausbreitung durchgeführt. Die Ermittlung erfolgte mit einem vereinfachten Rechenverfahren nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) für lange, gerade Strecken, wie es hier der Fall ist.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen im Geltungsbereich des Plangebietes durch den Straßenverkehr erfolgt auf Grundlage der DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" sowie der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Idealerweise ist die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 anzustreben. Aus Sicht des Schallschutzes handelt es sich hierbei um gewünschte Zielwerte, jedoch nicht um Grenzwerte. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Dies gilt insbesondere für Planungen im baulichen Bestand – wie es hier der Fall ist – bei der oftmals nur geringe Abstände zur Emissionsquelle eingehalten werden können. Nach geltender Rechtsauffassung werden daher in der Regel die Grenzwerte der 16. BImSchV als Obergrenze dieses Ermessensspielraums herangezogen. Der Planaufsteller verfügt deshalb über einen Ermessensspielraum hinsichtlich der Schwelle des Einsetzens einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Lärm. Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ist diese Schwelle nach geltender Rechtsauffassung erreicht.

Als Planungsgrundlage liegen Daten einer Verkehrserhebung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aus dem Jahr 2010 vor. Die Verkehrsmenge DTV beträgt demnach in der Hauptstraße 12.453 Kfz/ 24 h. Die Daten wurden an einer Zählstelle im westlichen Ortseingangsbereich erhoben. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in den übrigen Straßen des Plangebiets konzentriert sich die Verkehrslärmermittlung auf die Hauptstraße.

Die maßgebliche stündliche Verkehrsmenge beträgt tags 723 Kfz/h mit einem Anteil des Schwerverkehrs von 2,4 % und nachts 110 Kfz/h mit einem Anteil des Schwerverkehrs von 3,4 %. Errechnet wurde der Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90 bei freier Schallausbreitung und einer Geschwindigkeit der Kfz von 50 km/h.

Die Berechnungen ergeben einen höchsten Mittelungspegel mit einer Lärmbelastung von knapp 66,4 dB(A) tags und knapp 58,3 dB(A) nachts in einem Abstand von 11 m zur Fahrbahnmitte des nächstgelegenen Fahrstreifens der Hauptstraße. Dieser Bereich fällt in die Baugebiete MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 sowie MI 8. Für alle anderen Baugebiete liegen die Werte in einem Bereich zwischen 55 und 65 dB(A) tags und 45 dB(A) und 59 dB(A) nachts. Da diese Zahlen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts für Aufenthaltsräume in Wohnungen überschreiten, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen können aufgrund der bestehenden parallelen Bebauung zur Hauptstraße und somit aus Platzgründen und darüber hinaus auch aus stadtgestalterischen Gründen nicht errichtet werden, so dass eine Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur über passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen kann. Daher wurden in den Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgenommen.

Die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen dient der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse. Die Festsetzungen werden um einen Hinweis ergänzt, dass die DIN 4109 sowie die VDI-Richtlinie 2719 bei der Gemeinde Oyten einsehbar sind.

Unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalls kann, auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 von den Mindestschalldämmmaßen nach DIN 4109 abgewichen werden. Diese Festsetzung ermöglicht den Bauherren andere Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, sofern sie nachweisen können, dass diese die gleiche Wirkung erzielen.

9. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

10. Flächenbilanz

Verkehrsflächen	1,9 ha
MI-Gebiete	4,5 ha
WA-Gebiete	1,3 ha
Fläche des Plangebiets	7,7 ha

Teil B: Umweltbericht

11. Einleitung

Anlass	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I "Ortsmitte West" beabsichtigt die Gemeinde Oyten die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch den Erhalt und die Weiterentwicklung der Hauptstraße als Zentrum des Ortskerns. Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden Ziele verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Städtebaulich geordnete Entwicklung des Ortszentrums,▪ Städtebauliche Aufwertung der Hauptstraße als zentrale Achse des Ortszentrums der Gemeinde,▪ Erhaltung der räumlichen Fassung der Hauptstraße und somit des Ortsbildes zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie Vermeidung von Nutzungskonflikten.
Grundlagen	<p>Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte der zu prüfenden Umweltbelange sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt und werden nachfolgend – entsprechend des Informationsstandes – dargestellt.</p>
Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	<p>Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I beschränkt sich auf das Schutzgut Mensch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB. Diese Vorgehensweise erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet größtenteils bebaut ist und weitere Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB von der Planung nicht berührt sind.</p>
Angaben zum Standort	<p>11.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans</p> <p>Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Hauptstraße L 168 vom westlichen Ortseingang bis zur Dorfstraße im Osten im Ortskern von Oyten. Das Plangebiet umfasst Teile des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Oyten und ist bereits bebaut und in großen Teilen versiegelt.</p>
Art der Nutzung	<p>Der Bebauungsplan setzt entlang der Hauptstraße– mit Ausnahme des Bereichs westlich der Straße "Bremer Breden" – Mischgebiete und in den Bereichen westlich der Straße "Bremer Breden" sowie südlich der Straße "Am Findling" bis zu den südlichen Grundstücksgrenzen der bestehenden Wohnbebauung Allgemeine Wohngebiete fest. Die bestehenden Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen, der im Norden des Plangebiets bestehende Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.</p>

Umfang der Nutzung Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 45 I umfasst eine Fläche von rund. 78.000 m². Das Plangebiet umfasst Teile des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Oyten und zeichnet sich durch eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, sozialer Infrastruktur, Gastronomie und Wohnen aus, die durch den Bebauungsplan erhalten und weiterentwickelt werden soll. Das Plangebiet ist bereits bebaut und soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 45 I gesichert und weiterentwickelt werden.

11.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen werden herangezogen:

- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Die hier angegebenen Orientierungswerte betragen für
 - Wohngebiete: am Tag (6-22 Uhr) 55 dB(A) und in der Nacht (22-6 Uhr) 45 dB(A)
 - Mischgebiete: am Tag (6-22 Uhr) 60 dB(A) und in der Nacht (22-6 Uhr) 50 dB(A)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Die hier angegebenen Grenzwerte betragen für
 - Wohngebiete: am Tag (6-22 Uhr) 59 dB(A) und in der Nacht (22-6 Uhr) 49 dB(A)
 - Mischgebiete: am Tag (6-22 Uhr) 64 dB(A) und in der Nacht (22-6 Uhr) 54 dB(A)

12. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

12.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Das Plangebiet im Ortskern der Gemeinde Oyten hat Bedeutung als Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Dienstleistungsstandort. Eine Grundbelastung durch Lärmimmissionen geht von der Hauptstraße (L 168) aus, auf der ca. 12.500 Kfz täglich verkehren. Der Schwerlastverkehrsanteil hiervon beträgt ca. 2,4 % am Tag und 3,4 % in der Nacht. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch verkehrliche Schallimmissionen wurde in Kapitel 8 "Immissionsschutz" der Begründung dargestellt. Es bestehen in einzelnen Bereichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" um bis zu 10 dB(A).

12.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 45 I "Ortsmitte West" wird der bauliche Bestand im Ortskern Oyten gesichert und weiterentwickelt. Da durch die Planung im Wesentlichen keine neuen Baurechte begründet werden, sind durch die Planung keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder nachteilige Auswirkungen auf die weiteren Umweltschutzgüter zu erwarten. Aufgrund der im Plangebiet bereits bestehenden Schallimmissionen durch Verkehr sind jedoch Aus-

	wirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten, weshalb der Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz trifft.
Schutzgut Mensch	Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz zur Einhaltung der Innenraumpegel gem. DIN 4109 i.V.m. der VDI-Richtlinie 2719 können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden (vgl. Kapitel 8 "Immissionsschutz" der Begründung).
Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	Da von der Planung ausschließlich das Schutzgut Mensch betroffen ist, bestehen keine Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der beabsichtigten Planung ist davon auszugehen, dass sich die Umweltsituation im Plangebiet nicht oder nicht wesentlich verändern wird. Die heutigen Nutzungen und der Gebäudebestand blieben erhalten. Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs und die Erhaltung des Ortsbildes würden jedoch bei Nichtdurchführung der Planung ausbleiben.
	<h3>12.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen</h3>
Schutzgut Mensch	Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet.
	<h3>12.4. Eingriffsregelung</h3>
	Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I ermöglicht lediglich im östlichen Bereich des MI 8 – auf einer Fläche von ca. 3.600 m ² – eine geringfügig höhere GRZ als der Bebauungsplan Nr. 45 I. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I sieht im Bereich des MI 8 nunmehr eine GRZ von 0,6 und mit Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen eine GRZ bis 0,8 vor. Die Regelung im Bebauungsplan Nr. 45 I sah in diesem Bereich eine GRZ von 0,4 und eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze von mehr als 50 % vor. Das Plangebiet ist in diesem Bereich aufgrund der bestehenden Bebauung (Penny-Markt mit Stellplatzanlage) bereits weitgehend versiegelt. In den übrigen Bereichen des Plangebiets werden keine neuen Baurechte geschaffen. Aus diesen Gründen soll die Eingriffsregelung hier nicht angewendet werden.
	<h3>12.5. Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes</h3>
	Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten entsprechend § 44 BNatSchG zu beachten. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind für die Brutvögel die gesetzlichen Schutzfristen nach § 39 BNatSchG einzuhalten. Baumfällungen oder Gehölzrodungen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) durchzuführen.
	<h3>12.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten</h3>
	Standortalternativen sind ebenso wie Planungsalternativen aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Oyten nicht vorhanden.

12.7. Zusätzliche Angaben

Wesentliche Kenntnislücken oder Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen für den Umweltbericht bestanden nicht.

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Bundesimmissionsschutz- (Lärm) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung/Artenschutz) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

12.8. Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die städtebauliche Zielsetzung der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Oyten. Sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Umweltsituation im bereits weitgehend bebauten Plangebiet nicht wesentlich verändern wird, da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 45 I keine wesentlichen Baurechte neu geschaffen werden.

Von der Planung ist das Schutzgut Mensch betroffen, da im Plangebiet Schallimmissionen durch Verkehr bestehen. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz können jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden. Den Belangen des Schutzgutes Mensch wird daher ausreichend Rechnung getragen.

Teil C: Planverfahren

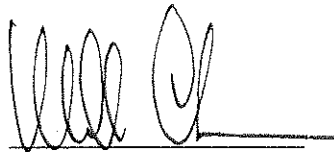
13. Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).
BauNVO 1990	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
PlanzV 90	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
NBauO	Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)
NDSchG	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576).
NStrG	Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.10.2014 (Nds. GVBl. Nr. 21/2014 S. 291)

Der Entwurf der Begründung wurde gem. § 9 Abs. 5 BauGB im Auftrage der Gemeinde Oyten ausgearbeitet von:

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Oyten, den 3. NOV. 2015

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned above a horizontal line.

Der Bürgermeister