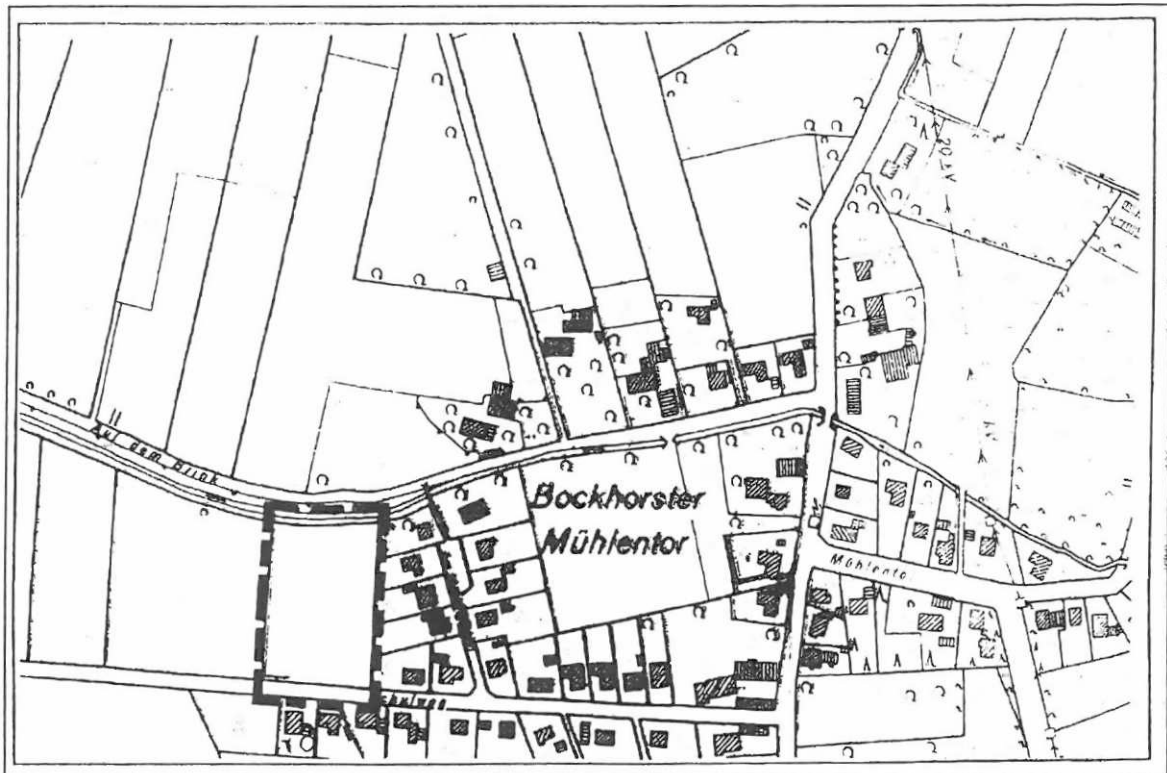


## Bebauungsplan Nr. 69 „In dem Grunde“ mit Örtlichen Bauvorschriften



Fassung nach Satzungsbeschuß vom 10.04.2000

## Inhaltsverzeichnis

- I. Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 69 „In dem Grunde“**
  1. Vorbemerkung - Geltungsbereich
    - 1.1 Verfahrensstand
  2. Planungsvorgaben
    - 2.1 Gemeindeentwicklungsplan Oyten
    - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 3 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
    - 3.1 Flächen des Plangebietes
    - 3.2 An das Plangebiet angrenzende Flächen
    - 3.3 Freiraumplanerische Bewertung
  4. Ziele des Bebauungsplanes
  5. Vorentwurf
  6. Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  8. Ver- und Entsorgung
  9. Flächenübersicht
  10. Durchführung, Kosten, Finanzierung
  
- II. Begründung zu den  
**Örtlichen Bauvorschriften**

### Anlagen:

1. Bestandsplan (M. 1:1000, Verkleinerung)
2. Lageplan der externen Kompensationsfläche (M. 1:2000)

# I. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 „In dem Grunde“

## 1. Vorbemerkung - Geltungsbereich

Zur Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfes und zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl in der Siedlung „Bockhorster-Mühlentor“ soll der B-Plan Nr. 69 „In dem Grunde“ mit Baugrundstücken für etwa 10 Familienheime entwickelt werden.

Das Plangebiet ist etwa 0,91 ha groß und liegt am westlichen Rand der Siedlung „Bockhorster-Mühlentor“. Es schließt damit westlich an das Wohngebiet „Am Mühlengraben“ (B-Plan Nr. 6 „Mühlentor“) an. Südlich grenzt der „Schulweg“ mit einseitiger Einzelhausbebauung an, nördlich der „Sagerhorner Mühlengraben“ mit der dahinter liegenden Straße „Auf dem Brink“. Westlich befinden sich zusammenhängende Ackerflächen.

Erschließungsmöglichkeiten bestehen über den bisher auf Höhe des Plangebietes als Sackgasse endenden „Schulweg“, sowie zusätzlich über den „Sagerhorner Mühlengraben“ von der Straße „Auf dem Brink“.

Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 58/1, Teile der am Nordrand gelegenen Flurstücke 68/2, 70/1 und 70/2 mit dem „Sagerhorner Mühlengraben“, sowie ein Abschnitt des Flurstückes 69 mit dem „Schulweg“.

Mit der Aufstellung des B-Planes einschließlich der freiraumplanerischen und landschaftsplanerischen Aspekte wurde das Büro Plan Werk Stadt, Bremen beauftragt.

### 1.1 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 69 'In dem Grunde' erfolgte durch den VA der Gemeinde Oyten in der Sitzung am 23.02.1998.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 17.06.1999 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 07.06.1999 zur Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf wurde in folgenden Punkten überarbeitet:

- Die Abmessungen für die Wendeanlage werden für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Die TF Nr. 4 wird an diese Änderung angepaßt.
- Nebengebäude werden von der festgesetzten Dachneigung ausgenommen
- Die TF Nr. 6 wird bezüglich von zu bepflanzenden zusammenhängenden Fläche konkretisiert.
- In TF Nr. 2 wird bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit festgesetzt.
- Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m; die Traufhöhe auf max. 4,00 m festgesetzt.
- Der Hinweis zur Meldepflicht für archäologische Funde wird in der Planzeichnung vermerkt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 22.11. - 22.12.1999 öffentlich ausgelegen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie erforderlichen Planänderungen seitens der Gemeinde Oyten wurde der Entwurf in folgenden Punkten erneut überarbeitet:

- Zur Verbesserung der Zufahrtsmöglichkeiten zu den Baugrundstücken wurden Pflanzflächen für Straßenbäume gestrichen und die Wendeanlage in südlicher Richtung erweitert, sowie die Überfahrtsmöglichkeiten über die Baumstreifen gesichert (Ergänzung in TF Nr. 8)
- Die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung 'Spielplatz mit Fuß- und Radweg' wurde nach Süden erweitert
- Die Eingriffsregelung wurde überarbeitet, so daß der Ausgleich für Eingriffe auf den öffentlichen Flächen teilweise außerhalb des Plangebietes festgesetzt wurde
- Die Ortliche Bauvorschrift wurde in Hinsicht auf die Dachneigung konkretisiert
- Der Begründungstext wurde redaktionell überarbeitet

Aufgrund der vorzunehmenden Änderungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Da die Änderungen überwiegend redaktioneller Art waren und die Grundzüge der Planung nicht tangiert wurden, wurden gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB nur die berührten Träger öffentlicher Belange - hier der Landkreis Verden - erneut vom 25.02. bis 10.03.2000 beteiligt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Landkreises wurden:

- die Festsetzungen zur Kompensation außerhalb des Plangebietes gestrichen und in der Begründung die sich ergebenden Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches näher beschrieben, sowie
- die Ortliche Bauvorschrift hinsichtlich der Ausnahmen konkretisiert

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 69 und die Ortlichen Bauvorschriften am 10.04.2000 als Satzung beschlossen.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Gemeindeentwicklungsplan Oyten**

Im landschaftlichen Strukturplan des Gemeindeentwicklungsplan Oyten in der endgültigen Fassung von 1994 ist das Plangebiet dem „Geestrücken nordlich von Bassen und Schaphusen“ zugeordnet (Raum 6). Aufgrund der geringen Größe des Flurstückes 58/1 und der eingezwungenen Lage zwischen Wohnnutzung im Osten und Süden, sowie dem „Sagerhorner Muhlengraben“ im Norden, ist das Plangebiet für die Landwirtschaft entbehrlich. Gleichzeitig ist auch aufgrund der angrenzenden Siedlungsbereiche eine Siedlungsabrundung an dieser Stelle sinnvoll.

Insgesamt werden für den Ortsteil „Bockhorster-Muhlentor“ mit Rücksicht auf die Ortsstruktur und die Landschaft Ortserweiterungen auf behutsame Arrondierungen beschränkt.

Das Plangebiet ist in diesem Sinne als kurzfristig realisierbares Entwicklungsgebiet und als Arrondierungsfläche für die Wohnbaunutzung dargestellt (BM 1). Sonstige

neue Baugebiete in der Siedlung Mühlentor werden im GEP nachrangig als mittel- bis langfristig realisierbare (BM 2) oder als Untersuchungsgebiet dargestellt (BM 3). Der beabsichtigte Bebauungsplan Nr. 69 ist somit aus den Zielsetzungen des Gemeindeentwicklungsplanes abgeleitet.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Das zu bebauende Flurstück 58/1 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten als Wohnbaufläche dargestellt. Die raumordnerischen Belange sind in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

Die beabsichtigte Planung entspricht damit den Zielsetzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

## 3. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

### 3.1 Flächen des Plangebietes (siehe Anlage 1)

Das für die Bebauung vorgesehene Flurstück 58/1 mit einer Größe von 0,78 ha wird als landwirtschaftliche Ackerfläche zur Zeit für den Roggenanbau genutzt (**Fläche A**). Die Fläche fällt nach Norden zum „Sagerhorner Mühlengraben“ leicht ab (etwa 0,5%). Als Bodenart konnte bei Ortsbegehung leicht humoser Sand festgestellt werden.

Der nördlich gelegene Teil des Plangebietes (**Fläche B**) setzt sich aus Teilen der Flurstücke 68/2, 70/1 und 70/2 zusammen und ist insgesamt 740 m<sup>2</sup> groß. Hierin befindet sich ein Abschnitt des „Sagerhorner Mühlengrabens“, welcher durchgehend durch beidseitigen Gehölzaufwuchs bei einzelnen Überhältern und Einzelbäumen auf der nördlichen Böschungsoberkante gekennzeichnet ist.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein 100 m<sup>2</sup> großer Abschnitt des Flurstückes 69 mit dem hier beginnenden Feldweg in Richtung „Oyten-Bockhorst“ (**Fläche C**). Die Fläche ist mit einer etwa 3 m breiten wassergebundenen Wegedecke in der Mitte und beidseitig jeweils 3 m breiten Seitenstreifen ausgestattet.

Der südlich im Geltungsbereich liegende Abschnitt des „Schulwegs“ (Flurstück 69) ist als Sackgasse ausgebaut und insgesamt 640 m<sup>2</sup> groß (**Fläche D**). Die 3,95 m breite Fahrbahn wird nördlich von einem Baumstreifen und südlich von einem Gehweg begleitet. Als Straßenbäume wurden 2 Eichen (StD 0,25 m) und zur Markierung des bisherigen Sackgassenabschlusses 4 Kastanien (StD 0,25 m) im Karree gepflanzt. Die Baumstandorte wurden im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme kartiert.

Der Straßenkörper liegt etwa 0,6 m höher als die zu bebauende Fläche A. Der Übergang wird durch einen etwa 1,5 m breiten abgeböschten Randstreifen gebildet.

Über den „Schulweg“ ist eine Erschließung des südlichen Plangebietes möglich.

### 3.2 An das Plangebiet angrenzende Flächen (siehe Anlage 1)

Östlich an das Plangebiet reichen die rückseitigen Gartenbereiche der angrenzenden Wohngrundstücke (Flurstücke 46/8, 46/12, 46/13, 46/14, 46/15) mit freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern mit Satteldächern. Aufgrund des geringen Alters des Wohngebietes ist die Vegetationsausstattung der Gärten mit Hecken und Bäumen noch nicht voll entwickelt und damit für das Orts- und Landschaftsbild noch kein Abschluß des bisherigen Siedlungsrandes durch Vegetation gegeben.

Vom „Schulweg“ werden südlich gelegene Wohngrundstücke (Nr. 22, 20, 18) mit freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern und Ziergärten erschlossen, die den südlichen Siedlungsabschluß zu offenen Ackerflächen darstellen.

Das im Westen angrenzende Flurstück 57/2 wird als Ackerfläche zur Zeit für den Getreideanbau genutzt.

Im Norden befindet sich die Straße „Auf dem Brink“ mit einer 3 m breiten Fahrbahn und 3 bis 4 m breiten Seitenstreifen (Flurstücke 68/1, 68/3, 31/1). Die Straße folgt dem Verlauf des „Sagerhorner Mühlengrabens“ und verbindet die Ortsteile „Bockhorster Mühlentor“ und „Oyten-Bockhorst“. Im Norden schließen hieran im Niederungsbereich Grünland und Ackerflächen an.

Zur Verknüpfung des Plangebietes mit der örtlichen Erschließungsstruktur ist eine Anbindung an „Auf dem Brink“ möglich.

Die wohnbezogene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kindergarten befindet sich im benachbarten Bassen, sowie zusätzlich im wenig weiter entfernten Oyten. Relativ gute Anschlußmöglichkeiten bestehen an das überörtliche Verkehrsnetz mit etwa 1,5 km zur L 168 und etwa 3,5 km zum Bahnhof „Oyten-Sagehorn“.

### 3.3 Freiraumplanerische Bewertung

#### Naturausstattung / Artenvielfalt

Hinsichtlich der Artenvielfalt sind im Plangebiet keine besonderen Vorkommnisse zu verzeichnen.

Die **Fläche A** wird intensiv ackerbaulich genutzt, so daß sich keine dauerhafte und besondere Artenvielfalt einstellen konnte. Die Ackerrandstreifen sind maximal 1 m breit und weisen überwiegend stark eutrophierte Grasbestände auf.

Auf der 10 m breiten **Fläche B** befinden sich auf Grabenprofil und Randstreifen grabenbegleitende Gehölz- und Krautbestände:

- Gehölzaufwuchs beidseitig auf der Grabenböschung mit Weiden, Erlen, Eichen, Holunder, Brombeere und Hopfen

- Einzelbäume auf der nördlichen Böschungsoberkante bis zu 15 m Höhe mit 1 Esche, 1 Eiche, 1 Birke und 3 Pappeln mit jeweils StD 0,5 m, sowie 1 Pappel mit StD 0,7 m
- Krautschicht mit überwiegend nitrophilen Arten wie Brennessel, Klette, Springkraut, Beifuß, Giersch, Wilde Möhre und hohem Grasanteil am Ackerrand und am Straßenrand

Die Vegetationsausstattung auf der Fläche B hat Bedeutung für den Naturhaushalt im Sinne einer Vernetzungsfunktion entlang des „Sagerhorner Mühlengrabens“ und sollte daher mit der bisherigen Abstufung entlang des Grabenprofils erhalten bleiben.

Die Seitenstreifen auf der **Fläche C** sind mit einer nährstoffzeigenden Krautschicht aus Gräsern, Brennesseln, Rainfarn und Klette ausgestattet und werden 1 bis 2 mal im Jahr gemäht.

Der Abschnitt des „Schulweges“ (**Fläche D**) ist straßenbegleitend mit 2 Eichen und 4 Kastanien bestanden. Der nördlich gelegene Randstreifen weist die gleiche Vegetationsausstattung wie die Randstreifen auf Fläche C auf.

Die bisher offenen Randstreifen der Flächen C und D sollten zur Sicherung der Versickerungsfunktion möglichst wenig versiegelt werden. Die Bäume auf dem „Schulweg“ sind als dauerhafte Vegetationsausstattung im Straßenraum zu erhalten.

### Wasserhaushalt/Boden

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den offenen Flächen vollständig in den Untergrund versickern. Die befestigten Flächen des Schulweges (340 m<sup>2</sup>) werden in den Regenwasserkanal entwässert.

Der „Sagerhorner Mühlengraben“ führt im Abschnitt der Fläche B bei einer Tiefe der Grabensohle von etwa 1,20 m nur temporär in den niederschlagsreichen Zeiten Wasser. Somit kann auch von einem Grundwasserstand von unter 1,20 m auf der zu bebauenden Fläche A ausgegangen werden. Die Fließrichtung verläuft nach Westen zum „Oytener Triftgraben“.

### Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Planungsbereich ist durch die Silhouette der Gehölzbestände am „Sagerhorner Mühlengraben“ und die angrenzende Wohnbebauung mit Gärten geprägt. Der Siedlungsrand wird mit der Planung westlich in Richtung offener Ackerlandschaft verschoben.

Mit der Planung sollte ein der Ortstypik entsprechender neuer Siedlungsrand definiert, sowie die Gehölzbestände am „Sagerhorner Mühlengraben“ erhalten und gesichert werden.

#### 4. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 sollen folgende Planungsziele ermöglicht werden:

- Nutzung des Flurstückes 58/1 als Wohngebiet zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Familienheimen als Einzel- und Doppelhäusern auf Einzelgrundstücken.
- Anlage von straßenorientierten Vorderbereichen (Vorgarten, Erschließungsbereich) und straßenabgewendeter rückwärtiger Bereiche auf den Wohngrundstücken.
- Erschließung des nördlichen Plangebietes über eine Straße mit Wendeanlage von "Auf dem Brink"; Erschließung der südlichen Grundstücke vom "Schulweg" und Verbindung der Teilbereiche über einen Fuß- und Radweg.
- Anlage eines auf das Wohngebiet bezogenen Kinderspielplatzes.
- Sicherung des „Sagerhorner Mühlengrabens“ inklusive Seitenstreifen bezüglich seiner Wasserführungsfunktion, der Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

#### 5. Vorentwurf

Im Vorentwurf wurden 10 Baugrundstücke mit Grundstücksflächen zwischen 550 und 900 m<sup>2</sup> entwickelt, die mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden können.

Die Erschließung für den Nordteil erfolgt über eine von "Auf dem Brink" abzweigende Stichstraße mit einer Wendeanlage. Die Wendeanlage ist aufgrund einer Forderung des Landkreises Verden mit einem Wenderadius von 10 m plus 1 Meter Freihaltezone für den Einsatz eines 3-achsigen Müllfahrzeuges bemessen. Zur Querung des "Sagerhorner Mühlengrabens" ist eine schmale Grabenüberfahrt mittels einer Aufschüttung über einem Grabenrohr mit Durchmesser 0,8 m und aufgebracht Fahrbahndecke vorgesehen.

Die südlichen Grundstücke werden über den ausgebauten "Schulweg" erschlossen. Mit einem Fuß- und Radweg ist eine Verbindung der Teilbereiche möglich. Die geplante Erschließungsform begrenzt den öffentlichen Erschließungsaufwand und damit die mögliche Bodenversiegelung durch Verkehrsflächen.

Mit der vorgesehenen Erschließungsform soll das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den "Schulweg" und auf die Straße "Auf dem Brink" verteilt werden. Eine weitere einseitige Verkehrsbelastung des "Schulweges" soll mit der Planung vermieden werden.

Südlich der Wendeanlage ist ein zentral gelegener Kinderspielplatz vorgesehen. Da nur geringer Anwohnerverkehr und kein Durchgangsverkehr zu erwarten ist, kann zusätzlich der Wendeanlagenbereich als Spielfläche genutzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nah an die öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet. Dadurch werden schmale Vorgartenbereiche und freizuhaltende hintere Gartenbereiche (Ruhezonen) ermöglicht.

Der zu erhaltende Bereich des „Sagerhorner Mühlengrabens“ wird bis auf eine schmale Überfahrt von höchstens 7 m Breite nicht verändert und die Bebauung in ausreichenden Abstand angeordnet. Eine ggf. notwendige Grabenräumung ist von der Nordseite des Grabens möglich.

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplans

Entsprechend dem Vorentwurf und den Planzielen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Bauflächen sind als **Allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Tankstellen werden aufgrund ihres Störungspotentials und Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Flächenintensität ausgeschlossen (TF 1).

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die **GRZ** von **0.20** und die maximalen **First- und Traufhöhen** definiert (TF 3). Im Plangebiet soll die ortsübliche, eingeschossige Bauform entstehen. In der **offenen Bauweise** sind **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.

Um die Bauform Familienheime zu erreichen, wird die maximale **Zahl der Wohnungen** auf zwei je Hauseinheit bei Einzelhausbebauung, und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt (TF 2). Die festgesetzte GRZ ist für die vorgesehenen Bauformen ausreichend und es werden gleichzeitig damit die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelung minimiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf 15 bzw. 13 m Tiefe in den vorderen Grundstücksbereichen zusammengefaßt, damit ungestörte, zusammenhängende Gartenbereiche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich sind.

Aus gleichem Grund und zur Reduzierung der Versiegelung durch Zufahrten sollen auch die **Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen** nur bis zu einer Tiefe von 19 m bzw. 16 m gemessen vom Rand der angrenzenden Straßenverkehrsflächen untergebracht werden (TF 4).

Im Plangebiet ist eine Niederschlagswasserbewirtschaftung mit möglichst weitgehender **Versickerung auf den Baugrundstücken** festgesetzt (TF 5). Die Brauchwassernutzung ist zulässig. Eine Versickerung auf den Grundstücken erscheint unproblematisch (Sandboden; ausreichende Grundwasserüberdeckung).

Als Faustwerte für die Versickerung des Niederschlagswassers in schluffigem Sand (ungünstigerer Fall als im Plangebiet) ist eine 20 m<sup>2</sup> große Muldenfläche (20 cm

ausgemuldet) je 100 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche bzw eine 1 m breite Rigole auf 20 m Länge ausreichend Dieses kann auf den Grundstücken realisiert werden

Anfallendes Niederschlagswassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen kann teilweise in den Seitenstreifen (Zufahrt, Fuß- und Radweg) versickert werden Es ist zu prüfen, ob ein Anschluß der Verkehrsflächenentwässerung an den im „Schulweg“ vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen kann oder ggf wie bei den öffentlichen Verkehrsflächen im benachbarten Wohngebiet „Am Muhlengraben“ eine Einleitung in den „Sagerhorner Muhlengraben“ möglich ist

Mittig im Plangebiet wird eine **öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung 'Spielplatz mit Fuß- und Radweg'** festgesetzt Damit werden die aufgrund der festgesetzten Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) guten Spielmöglichkeiten auf den Baugrundstücken durch ein öffentliches Angebot zusätzlich verbessert (ca 324 m<sup>2</sup>) Über den Zusatz 'Spielplatz mit Fuß- und Radweg' soll die Anbindung der festgesetzten 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg' an die Wendeanlage gesichert werden

Aufgrund der Sackgassensituation und des sehr geringen Verkehrsaufkommens bietet sich hier die Wendeanlage als zusätzlicher Ort für das Kinderspiel an In den Spitzenstunden (Berufsverkehr 7 00 - 8 00 und 17 00-18 00 Uhr) außerhalb der „normalen“ Kinderspielzeiten dürften maximal durchschnittlich alle 7 Minuten ein Anwohner-Pkw die Straße befahren<sup>1</sup>, zu sonstigen Tageszeiten weitaus weniger Auf der insgesamt ca 650 m<sup>2</sup> großen Fläche bestehen auf den befestigten Flächen gute Möglichkeiten für typische Ball- und Bewegungsspiele Aufgrund der zentralen Lage bestehen gute Kontakt- und Aufsichtsmöglichkeiten von den Baugrundstücken, was insbesondere für die jüngeren Kinder noch von Bedeutung ist

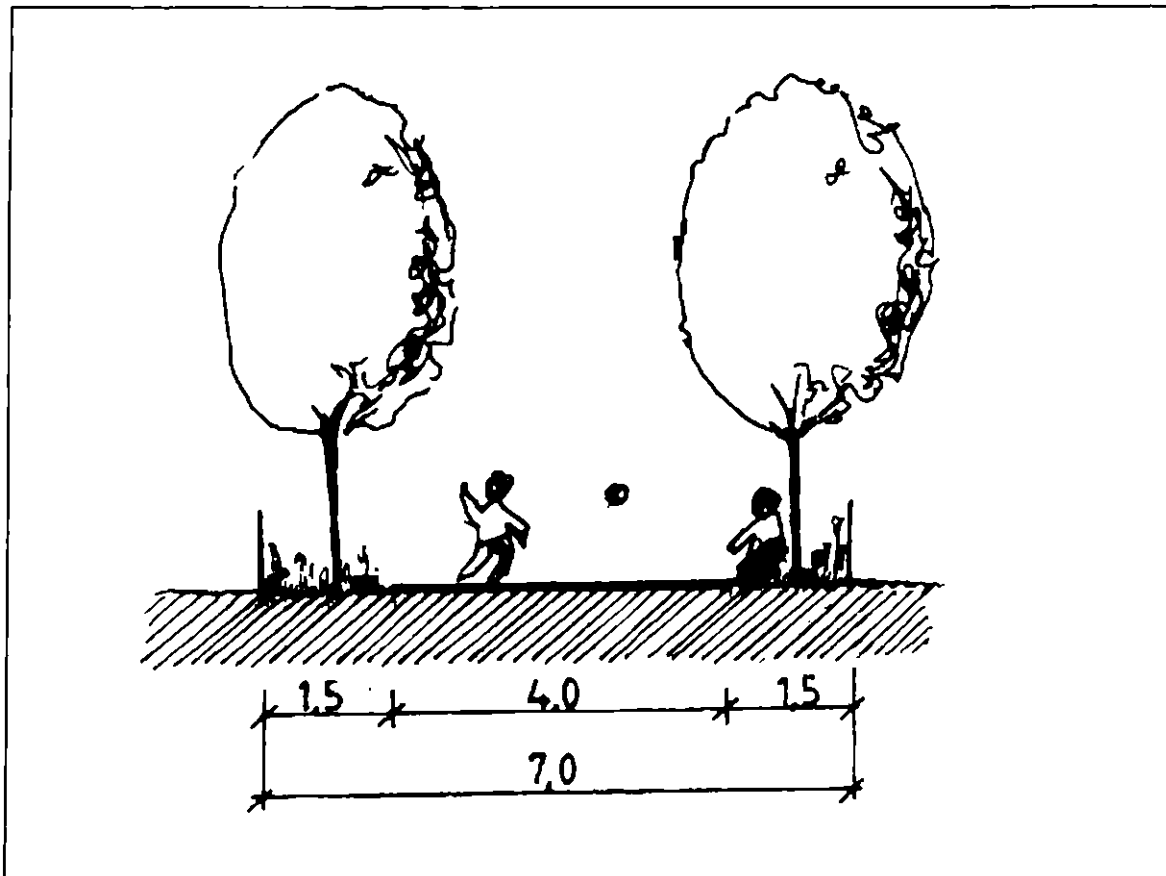
Die **öffentliche Straßenverkehrsfläche** zur Erschließung des nördlichen Planbereiches wird mit einer 7 m breiten Zufahrt bei einer 4 m breiten befestigten Fahrbahn und beidseitigem Baumstreifen von 1,5 m ausgestattet Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den **Flächen zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen** können für notwendige Ein- und Ausfahrten je Baugrundstück bis maximal 3,5 m unterbrochen werden (TF8) Im Bereich der Wendeanlage ermöglichen die Baumpflanzungen eine räumliche Gliederung und schaffen damit zusätzliche kleinräumige Randbereiche mit Nutzungs- und Spielqualitäten (z B Baumschatten)

---

<sup>1</sup> *Überschlagsrechnung zum Verkehrsaufkommen*

*Annahme max 6 WE bei durchschnittlich 1,5 Pkw/WE = 9 Anwohner-Pkw im Wohngebiet,  
Annahme 4 Fahrten/Pkw/Tag = insgesamt 36 Fahrbewegungen,  
in Spitzenstunde etwa 25% aller Fahrten = max 9 Pkw/h*

---

**Straßenprofil: Zufahrt**

Mit der **öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“** wird eine Verbindung an den Schulweg ermöglicht. Auf der insgesamt 3 m breiten Verkehrsfläche ist ein der Größe des Gebietes angemessener sparsam bemessener Weg in einfacher Ausführung mit Baumstreifen vorgesehen.

Die **Baugrundstücke** sollen auf mindestens **10 %** ihrer Fläche als zusammenhängende Fläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen **bepflanzt** werden (TF 6). Es soll damit eine für ein ländliches Wohngebiet am Ortsrand angemessene Vegetationsausstattung erreicht werden und gleichzeitig notwendige Kompensationen für Eingriffe in die Schutzgüter 'Arten- und Lebensgemeinschaften' und 'Boden' abgedeckt werden (siehe Kapitel 7). Konkrete Maßnahmen wären beispielsweise eine Anlage einer 3 m breiten freiwachsenden Hecken entlang einer Grundstücksgrenze, oder die Pflanzung einer geschnittenen Hecke entlang von 2 Grundstücksgrenzen. Zu verwendende Gehölzarten sind in den Pflanzenlisten aufgeführt.

Auf den an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Grundstücken im WA 1 Gebiet sind die erforderlichen 10 % in einem **10 m breiten Streifen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze** unterzubringen (TF 6). Dadurch wird die landschaftsgerechte Einbindung des Siedlungsrandes erreicht. Mit der Festsetzung von **mindestens 2 hochstämmigen Laubbäumen auf diesen Baugrundstücken** soll erreicht werden, daß ein Mindestanteil an hochwachsenden Gehölzen gepflanzt

wird, um die hier angestrebte optische Einbindung insbesondere der Dach- und Giebelflächen zu erreichen (TF 6).

Da die südlichen Grundstücksflächen im Plangebiet vom "Schulweg" erschlossen werden und daher Zufahrten über den Baumstreifen möglich sind, wird ein **Erhaltungsgebot zur Sicherung des Straßenbaumbestandes** festgesetzt (TF 8).

Um den „Sagerhorner Mühlengraben“ in seiner Struktur mit Grabenprofil und begleitender Vegetationsabstufung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erhalten, wird dieser Bereich als **öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Grabengehölz“** mit einem Gebot zur naturnahen Entwicklung und zum Erhalt der Gehölze festgesetzt (TF 7).

## 7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit der beabsichtigten Planung geht landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, werden die natürlichen Funktionen (Wasserhaushalt) bisher offenen Bodens und geringfügig Arten- und Lebensgemeinschaften durch Versiegelung beeinträchtigt, sowie das Ortsbild verändert.

Für die Wohnentwicklung in der Siedlung „Bockhorster-Mühlentor“ ist die Fläche besonders geeignet und es bestehen zur Zeit keine Flächenalternativen. Der Ausgleich für die vorbereitenden Eingriffe erfolgt zum Teil innerhalb des Plangebietes, sowie teilweise außerhalb.

### Gegenüberstellung der Eingriffe, Eingriffsminderungen und Kompensationsmaßnahmen

Die Umwandlung der Flächen A, C und D von Acker- und Verkehrsflächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen hat keine Verschlechterung der **‘Artenvielfalt’** zur Folge.

Im Bereich des „Sagerhorner Mühlengrabens“ (Fläche B) ist mit der Anlage einer Überfahrt eine Beeinträchtigung von extensiv gepflegten Grabengehölzen (ca. 40 qm) zu erwarten. Die Überfahrt befindet sich in einem Abschnitt mit lückenhaften Gehölzaufwuchs. Ausgewachsene Bäume werden nicht beeinträchtigt.

Mögliche Beeinträchtigungen für wassergebundene Arten können als unerheblich eingestuft werden, da der Graben nur zeitweise wasserführend ist und mit dem vorgesehenen Rohrdurchmesser von 0,8 m Durchlassmöglichkeiten bestehen.

Nach NLÖ-Broschüre (Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ergibt sich für die Beseitigung von **40 m<sup>2</sup>** Siedlungsgehölzen aus überwiegend einheimischen Arten der Wertstufe 2 ein Kompensationsbedarf zur Aufwertung einer Fläche in gleicher Größe der Wertstufe 1 zu Wertstufe 2.

Mit der Planung werden **'Boden'**versiegelungen auf den Baugrundstücken durch mögliche Wohnbebauung, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen vorbereitet. Mit der festgesetzten GRZ von 0.20 wird der Eingriff minimiert. Nach §19 (4) BauNVO darf die GRZ um 50 % durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen (WA-Gebiet) sind an maximaler Versiegelungsfläche zusammen 1963 m<sup>2</sup> möglich (durch Bebauung 1309 m<sup>2</sup>; durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 654 m<sup>2</sup>). Es erfolgt eine Wertminderung von Ackerfläche (stark überprägter Naturboden der Wertstufe 2) um 1 Wertstufe.

Nach NLÖ ergibt sich daraus ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut 'Boden' von **589 m<sup>2</sup>** auf den privaten Flächen (Faktor 0,3).

Auf den öffentlichen Flächen ist eine Versiegelung von insgesamt höchstens 815 m<sup>2</sup> bisheriger Ackerfläche möglich (Fuß- und Radweg: 75 m<sup>2</sup>, Zufahrt von 4 m Breite: 104 m<sup>2</sup>, Wendeanlage abzüglich der Baumscheiben im Randbereich: 636 m<sup>2</sup>). Es erfolgt eine Wertminderung von Ackerfläche (stark überprägter Naturboden der Wertstufe 2) um 1 Wertstufe. Daraus ergibt sich ein Kompensationserfordernis für das Schutzgut 'Boden' von 244 m<sup>2</sup> (Faktor 0,3).

Im Bereich des „Sagerhorner Mühlengrabens“ ist durch den Bau der Überfahrt und der Fahrbahn eine Überbauung von 56 m<sup>2</sup> Graben- und Gehölzfläche (schwach überprägter Naturboden der Wertstufe 1) möglich, was zu einer Wertminderung um 2 Wertstufen führt. Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis für das Schutzgut 'Boden' von 28 m<sup>2</sup> (Faktor 0,5).

Im Bereich der öffentlichen Flächen ergibt sich somit insgesamt ein Kompensationsbedarf durch mögliche Versiegelungen von **272 m<sup>2</sup>**.

Eingriffe in den **'Wasser'**haushalt werden durch die festgesetzte Niederschlagswasserbewirtschaftung unter die Erheblichkeitsschwelle minimiert.

Zum Faktor **'Luft'** sind keine erheblichen Eingriffe mit der Planung verbunden.

Das **'Orts- und Landschaftsbild'** wird am westlichen Ortsrand verändert. Der neue Ortsrand ist zur Einbindung der neuen Siedlungsbereiche auszubilden.

#### Kompensationsmaßnahmen

Mit der Festsetzung von mindestens 10 % zu pflanzenden standortgerechten heimischen Gehölzen als zusammenhängende Fläche auf den Wohngrundstücken (WA 1 und WA 2) ergeben sich auf bisheriger Ackerfläche Aufwertungen um 1 Wertstufe auf insgesamt **654 m<sup>2</sup>**. Auf diesen Flächen ist eine weitgehend ungestörte Bodenentwicklung im Sinne des **Kompensationserfordernisses für das Schutzgut 'Boden'** für Eingriffe auf den **privaten Flächen** gewährleistet. Gleichzeitig werden mit dem sich einstellenden erhöhten Anteil an standortgerechten Siedlungsgehölzen die Lebensbedingungen für die Fauna im Plangebiet aufgewertet.

Mit der räumlichen Festlegung der festgesetzten Gehölzpflanzungen im WA 1 auf einen 8 - 10 m breiten Streifen am westlichen Rand des Plangebietes (TF Nr. 6) wird gleichzeitig eine angemessene Einbindung des neuen Siedlungsbereiches in das neue '**Orts- und Landschaftsbild**' erreicht.

Eingriffe in das **Schutzgut 'Boden'** auf den **öffentlichen Flächen** werden zum Teil durch die Festsetzungen von Baumpflanzungen und Randstreifen in den öffentlichen Verkehrsflächen ausgeglichen. Es ergeben sich Aufwertungen auf **180 m<sup>2</sup>** bisheriger Ackerfläche um 1 Wertstufe (Faktor 2). Neben den positiven Aspekten für das Schutzgut 'Boden' im Bereich der Baumstandorte und der Randstreifen erhöhen die Baumpflanzungen zusätzlich als lineare Struktur mit Verbindung zum Grabengehölz die ökologischen Qualitäten im Plangebiet (Klimafunktion, Lebensraum für die Fauna).

Die **verbleibenden Kompensationserfordernisse** im Bereich **der öffentlichen Flächen** werden durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durch die Gemeinde Oyten ausgeglichen.

Dazu sind auf dem Flurstück 129/3 der Flur 3 Gemarkung Oyten insgesamt **132 m<sup>2</sup>** landwirtschaftliche Nutzfläche (siehe Anlage 2) mit standortgerechten heimischen Gehölze der Pflanzlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit der Entwicklung dieses Gehölzstreifens durch die Gemeinde in Nachbarschaft zu den Gehölzstrukturen des Friedhofes Oyten werden die **Kompensationserfordernisse** für das **Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften'** (Ausgleich- und Ersatz von Lebensraum durch Anpflanzung heimischer Gehölze, 40 m<sup>2</sup>) und für das **Schutzgut 'Boden'** (ungestörte Bodenentwicklung, 92 m<sup>2</sup>) ausgeglichen.

Insgesamt werden mit den Maßnahmen die mit der Planung ermöglichten Eingriffe ausreichend kompensiert.

## 8. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet wird eine ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, TV, Radio durch die Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Netze sichergestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung 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 wird weitgehend im Gebiet gehalten und soll soweit möglich auf den Wohngrundstücken und den Seitenstreifen der Verkehrsflächen versickert werden. Es ist zu prüfen, ob überschüssige Spitzenmengen und Niederschlagswasser aus nicht versickerungsoffenen Bereichen zeitversetzt sowie

mengenbegrenzt in den vorhandenen Regenwasserkanal am „Schulweg“ oder in den „Sagerhorner Mühlengraben“ eingeleitet werden können.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Verden.

## 9. Städtebauliche Werte

WA-Gebiete	0,65 ha
Straßenverkehrsflächen:	
Verkehrsfläche „Schulweg“ (Bestand)	0,07 ha
Planstraße	0,09 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
Fuß- und Radweg	0,01 ha
Öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung "Grabengehölz"	0,054 ha
Zweckbestimmung "Spielplatz mit Fuß- und Radweg"	0,032 ha
<b>gesamtes Plangebiet</b>	<b>0,91 ha</b>

## 10. Durchführung, Kosten, Finanzierung

Der B-Plan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Plangebiets sowie die Durchführung von Bauvorhaben. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Oyten, welche auch die Erschließung und Ausgestaltung der öffentlichen Flächen übernimmt.

Die anfallenden Ausbaurkosten (Straßen und Wege einschließlich Bepflanzung, Beleuchtung, Schmutz- und Regenwasserkanal) werden auf die Baugrundstücke, die an private Bauherren veräußert werden, entsprechend der gemeindlichen Satzung umgelegt.

Gemeinde Oyten

### **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 „In dem Grunde“**

aufgestellt von: Plan Werk Stadt, Bremen, 17.04.2000

Fassung nach Satzungsbeschluß vom 10.04.2000

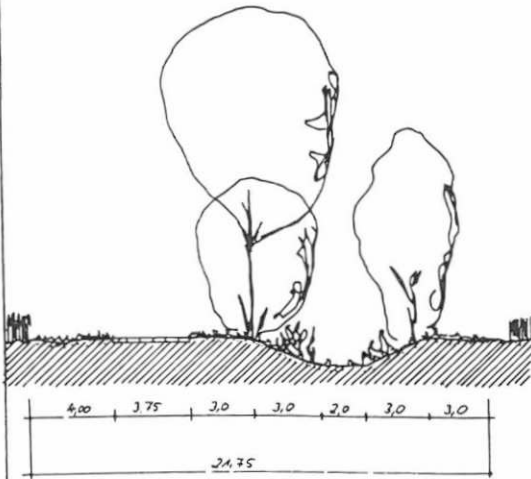
Oyten, den .....

  
Gemeindedirektor

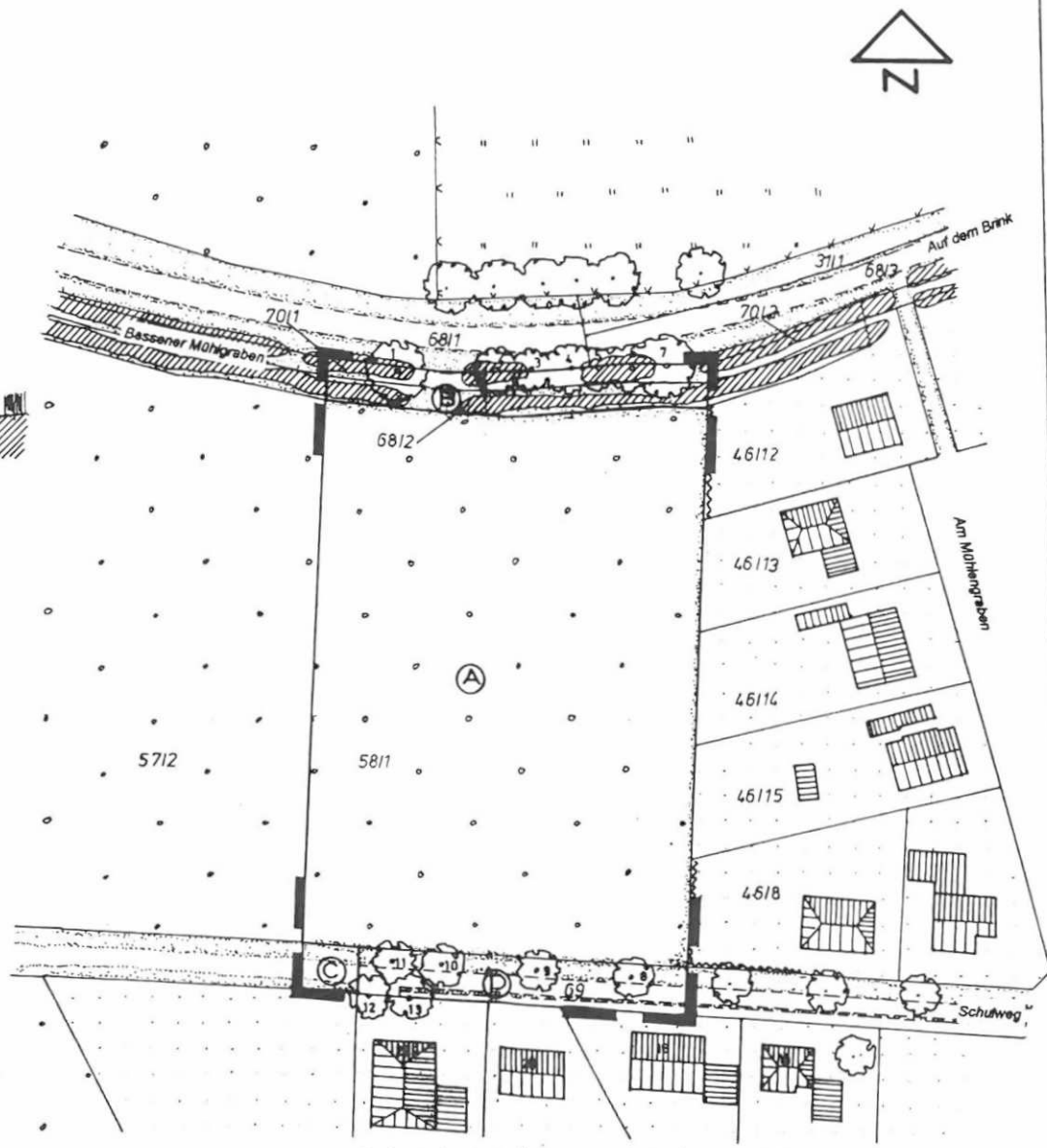
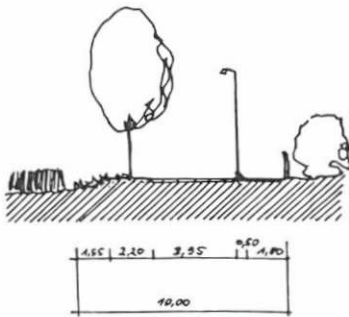


  
Bürgermeister

**Straßenprofil:**  
Auf dem Brink/Bassener Mühlgraben  
M 1:250



**Straßenprofil: Schulweg**  
M 1:250



**Bestandsplan**

**Bebauungsplan Nr. 69**  
„In dem Grunde“

- (A) Flächenbezeichnung
- Bäume
 

Art	Stammdurchm.
1 Pappel	0,7 m
2 Esche	0,5 m
3 Eiche	0,5 m
4-6 Pappel	0,5 m
7 Birke	0,5 m
8-9 Eiche	0,25 m
10-13 Kastanie	0,25 m
- Gehölzaufwuchs  
(Weide, Erle, Eiche, Holunder, Brombeere, Hopfen)
- Acker
- Randstreifen
- Gartenland
- Weideland
- Fahrbahn, versiegelt
- Geltungsbereich



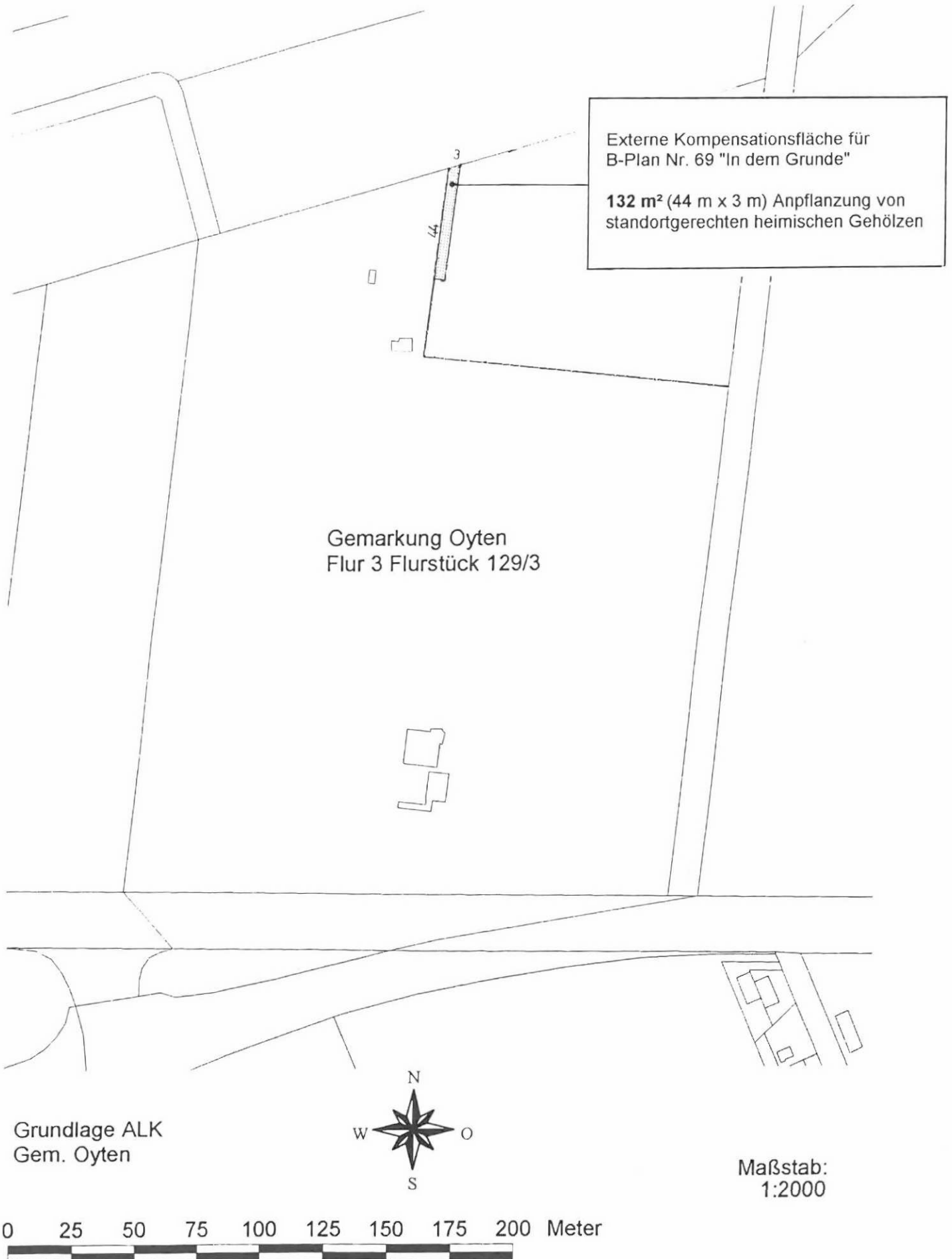
ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU  
ORTS- U. REGIONALPLANUNG  
G. CLEMENS DIPL. ING.  
CLAUSTHALER STRASSE 29  
28205 BREMEN  
Tel. 04 21/44 18 56 FAX 44 59 06

Bearbeitung: J. Höper

Datum: Juli 1998

M 1:1000

Lageplan der externen Kompensationsfläche



## II Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 69 'In dem Grunde'

**ENTWURF**

Ergänzend zum Bebauungsplan werden Örtliche Bauvorschriften mit Regelungen über zulässige **Dachneigungen** im „Huckpack-Verfahren“ getroffen. Es werden rahmenartige Grundsätze aufgestellt.

### Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 Dächer

Zum Maß der baulichen Nutzung - im Einklang mit der Festsetzung von First- und Traufhöhen - werden in den neu erschlossenen WA-Gebieten 35-55° geneigte Dächer für eine Höhenbestimmung als eingeschossige Bebauung festgesetzt. Ausgenommen von Dachfestsetzungen sind Dachgauben, Erker, Krüppelwalme, Überdachungen von Zwerchhäusern, sowie Überdachungen von Wintergärten, Nebengebäuden und Garagen.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung geschehen neben der Regelung des Maßes der baulichen Nutzung, um ortsübliche und gestaltverwandte Bauformen bei den vielen Einzelhäusern, die in einem solchen Quartier entstehen, zu erlangen. Diese Regelungen sollen einen Siedlungszusammenhang herstellen. Von der Landschaft aus gesehen sollen ruhige Dachflächen eingebunden in Baumbestände einen deutlichen Siedlungsrand markieren. Dieser optische Eindruck entspricht der traditionellen Form in der Region.

Die Ausnahmen ermöglichen ausreichend Spielräume für individuelle Gestaltvorstellungen.

Auf die Festsetzung von Wandmaterialien wurde verzichtet, um den Bauherren darin Gestaltungsfreiheiten zu bieten. Die festgesetzten Regelungen zur Dachgestaltung lassen ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungen.

Gemeinde Oyten

### Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 69 „In dem Grunde“

aufgestellt von: Plan Werk Stadt, Bremen, 17.04.2000

Fassung nach Satzungsbeschluss vom 10.04.2000

Oyten, den 27. APR. 2000

gez. Hartmann  
.....  
Gemeindedirektor

L.S.

gez. Duhr  
.....  
Bürgermeister