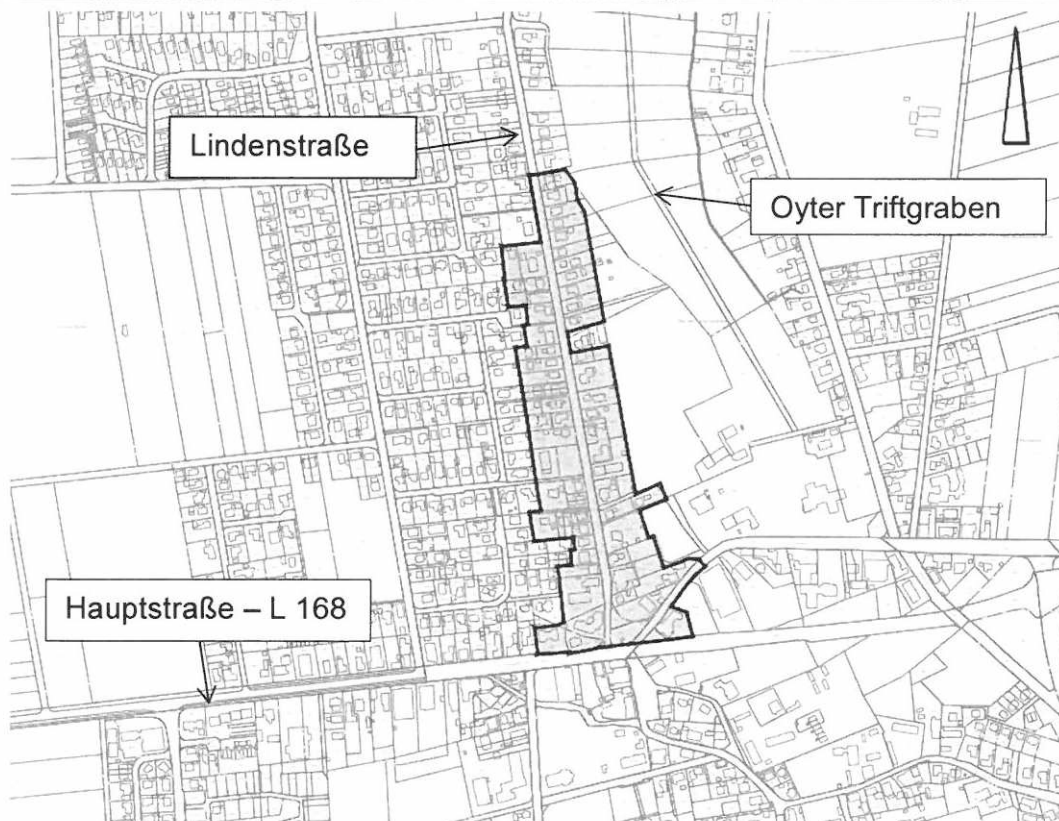


# Gemeinde Oyten Landkreis Verden

## Bebauungsplan Nr. 109 „Lindenstraße“



## Begründung

nach § 13 a BauGB

Urschrift

April 2024

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.0	Vorbemerkung .....	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Rechtsgrundlagen.....	5
1.3	Geltungsbereich der Planung.....	5
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	5
1.5	Planungsrahmenbedingungen .....	8
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b> .....	<b>15</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	15
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB .....	15
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB .....	17
3.1.3	Ergebnisse der erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB .....	19
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur erneuten öffentlichen Beteiligung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB .....	19
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	21
3.2.1	Städtebauliche Belange .....	21
3.2.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz .....	25
3.2.3	Verkehrliche Belange .....	32
3.2.4	Belange des Immissionsschutzes .....	32
3.2.5	Altlasten .....	40
3.2.6	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen, Kampfmittel, Hochwasserschutz.....	40
3.2.7	Archäologische Denkmalpflege.....	42
3.2.8	Belange des Bergbaus.....	42
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen</b> .....	<b>43</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	43
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	43
4.3	Garagen, Carports, Nebenanlagen .....	46
4.4	Festsetzungen zum Immissionsschutz .....	46
4.5	Grünplanerische Festsetzungen .....	47
4.6	Hinweis für zukünftige Bauvorhaben.....	47

<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO</b> .....	<b>48</b>
<b>6.</b>	<b>Ergänzende Angaben</b> .....	<b>50</b>
6.1	Daten zum Verfahrensablauf .....	50
6.2	Städtebauliche Flächenbilanz .....	50

**Anhang 1: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan Anlagen**

**Anlagen:**

1. Abschnitt (östliche Lindenstraße 49A bis 29)
2. Abschnitt (westliche Lindenstraße 40 bis 44 A)
3. Abschnitt (westliche Lindenstraße 38 bis 6 und Auf der Geest 17 bis 24)
4. Abschnitt (östliche Lindenstraße 25 A bis 13)
5. Abschnitt (östliche Lindenstraße 11 bis 7)
6. Abschnitt (südliches Plangebiet, beidseitig der Lindenstraße)

T&H Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Lindenstraße" der Gemeinde Oyten, Bremen, 31.05.2023

## **1. Einleitung**

---

### **1.0 Vorbemerkung**

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 109 handelt es sich um eine Sicherung und Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Oyten und ist bereits baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen westlich, nördlich und südlich bereits bebaute Bereiche an.

Im Bebauungsplan Nr. 109 werden Allgemeine Wohngebiete in einer Größe von 54.085 qm und Mischgebiete in einer Größe von 15.450 qm festgesetzt. Die zulässige Grundfläche beträgt damit zwischen 20.000 und 70.000 qm. Gemäß § 13 a darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt [...] 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Einzelprüfung des Einzelfalls).....

Diesem Prüferfordernis ist die Gemeinde Oyten nachgekommen. Die vollständige Prüfung im Einzelfall ist im Anhang 1 zu diesem Bebauungsplan aufgeführt. Im Fazit ergibt die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen sind, die in der Abwägung, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (vgl. Anlage). Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### **1.1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Ortslage von Oyten, beidseitig der Lindenstraße und nördlich der Landesstraße 168 (Hauptstraße). Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Weite Bereiche des Plangebietes sind als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Bebauungspläne existieren für das Plangebiet im Wesentlichen nicht (der Bebauungsplan Nr. 25 wird nur

randlich tangiert). In der jüngeren Vergangenheit hat in einigen Bereichen des Plangebietes eine Nachverdichtung durch den Abriss von älteren Gebäuden und eine Neubebauung mit größeren und höheren Mehrfamilienhäusern stattgefunden. Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde, sind für das Plangebiet bauliche Weiterentwicklungen auch in absehbarer Zeit zu erwarten. Dies ist Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109. Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, die bestehenden Siedlungsstrukturen zu sichern und Möglichkeiten einer behutsamen Nachverdichtung in geeigneten Bereichen abzusichern. Dazu werden Allgemeine Wohngebiete im nördlichen und zentralen Plangebiet und Mischgebiete im südlichen Plangebiet festgesetzt und relativ umfangreiche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften getroffen.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 109 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), die niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

## **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 109 liegt im zentralen Bereich des Hauptortes Oyten, beidseitig der Lindenstraße. Im Süden wird das Plangebiet durch die Landesstraße 168 (Hauptstraße) begrenzt (Flurstücke Nr. 193/10 und 80/8). Die westliche Grenze wird durch folgende Flurstücke gebildet (von Nord nach Süd): 180/5, 180/6, 180/7, 178/4, 177/17, 177/20, 176/48, 176/34, 176/23, 175/10, 175/11, 175/12, 175/14, 174/7, 174/6, 174/5, 174/33, 172/3, 171/14, 171/15, 170/7, 169/4, 169/5, 168/16, 167/28, 167/31, 166/40. Nach Norden bilden die Flurstücke Nr. 178/ 4 und Nr. 89/7 die Grenze des Geltungsbereiches. Die östliche Grenze wird durch folgende Flurstücke gebildet (von Nord nach Süd): 91/17, das Flurstück 91/25 wird ca. hälftig in den Geltungsbereich aufgenommen, 91/15, 137/14, 137/13, 137/12, 499/137, 138/15, 138/17, 138/14, 151/13, 151/14, 93/10.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergeben sich aus der Planzeichnung bzw. dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung und dem Titelblatt.

## **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Im Anhang befindet sich eine Fotodokumentation der Bestandsaufnahme. Es wurden insgesamt 6 Abschnitte gebildet.

Im **ersten** Abschnitt (östliche Lindenstraße 49A bis 29), am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, östlich der Lindenstraße, befinden sich eingeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser mit geneigten Dächern. Es dominiert das freistehende Einfamilienhaus. In einigen wenigen Gebäuden befinden sich 2 Wohnungen. Die Wohngebäude stammen aus unterschiedlichen Entstehungsjahren. Die Grundstücke in diesem Bereich sind sehr tief. Die östlichen Grundstücksbereiche sind weitgehend von baulichen Anlagen, insbesondere Garagen freigehalten. Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurden nur im Bereich Lindenstraße Nr. 49 A und Nr. 37 A Wohnhäuser errichtet. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden ansonsten gärtnerisch genutzt.

Im **zweiten** Abschnitt (westliche Lindenstraße 40 bis 44 A) befinden sich eingeschossige Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern. In diesem Bereich besteht lediglich ein Zweifamilienhaus (Lindenstraße Nr. 44). Es handelt sich um freistehende Häuser. Die Wohngebäude stammen aus unterschiedlichen Entstehungsjahren. In diesem Bereich wurde bereits eine rückwärtige Bebauung auf den hinteren Grundstücksbereichen realisiert. Die Gebäude Lindenstraße Nr. 42 A und 42 B liegen zurückgesetzt und sind über eine lange Zufahrt von der Lindenstraße aus erschlossen.

Im **dritten** Abschnitt (westliche Lindenstraße 38 bis 6 und Auf der Geest 17 bis 24) sind ein – und zweigeschossige Wohngebäude vorhanden. Gerade die in jüngster Zeit errichteten Wohngebäude sind zweigeschossig. Hier befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser. Ein in den letzten Jahren errichtetes Wohnhaus (Lindenstraße Nr. 6) weist 7 Wohnungen auf. Es existieren mehrere Gebäude mit vier bis fünf Wohnungen. Die Häuser weisen überwiegend geneigte Dächer auf, lediglich das Gebäude Lindenstraße Nr. 12 B verfügt über ein Flachdach. Die Wohngebäude stammen aus unterschiedlichen Entstehungsjahren. In diesem Bereich wurden einige Gebäude in den letzten Jahren neu errichtet.

Im **vierten** Abschnitt (östliche Lindenstraße 25 A bis 13) befinden sich ein- bis zweigeschossige ältere Wohnhäuser und ein neues zweigeschossiges Wohnhaus. Die Häuser weisen zum Teil mehrere Wohneinheiten (bis maximal 7 Wohneinheiten) auf. Es handelt sich um freistehende Häuser, zum Teil mit größeren Anbauten auf den rückwärtigen Grundstücksflächen (Lindenstraße Nr. 23, 23 A und B, 15 und 17). Direkt nördlich angrenzend – außerhalb des Geltungsbereiches – liegt ein neues zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten.

Im **fünften** Abschnitt (östliche Lindenstraße 11 bis 7) liegen ein- bis zweigeschossige ältere Wohngebäude. Das Gebäude Lindenstraße Nr. 11 A wurde rückwärtig errichtet und ist über eine Zufahrt von der Lindenstraße aus erschlossen. Es ist ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten vorhanden, die übrigen Wohngebäude verfügen nur über eine Wohneinheit. Die Gebäude sind freistehend.

Die Wohnhäuser in allen Abschnitten des Plangebietes stellen sich hinsichtlich ihrer Fassadengestaltung uneinheitlich dar. Es sind sowohl rot und hell verklinkerte Gebäude

als auch Putzbauten vorhanden. Auch die Dachfarben sind unterschiedlich (rot, grau, blau).

Im **sechsten** Abschnitt (südliches Plangebiet, beidseitig der Lindenstraße) sind stärker verdichtete Strukturen vorhanden. Auf der östlichen Seite der Lindenstraße besteht ein dreigeschossiges ehemals gewerblich genutztes Gebäude, das derzeit leer steht (Lindenstraße Nr. 5) und ein eingeschossiges, freistehendes Einfamilienhaus (Lindenstraße Nr. 3). Über die Hauptstraße erschlossen liegen hier auch zwei eingeschossige Gebäude (Hauptstraße Nr. 69 und 73). In dem Gebäude Hauptstraße Nr. 69 ist ein Fahrradladen untergebracht. Südlich der Hauptstraße befindet sich ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, in dem die Volksbank ansässig ist (Hauptstraße Nr. 84).

Westlich der Lindenstraße befindet sich vor dem Gebäude Lindenstraße Nr. 4 eine kleine Platzsituation mit einem großen ortsbildprägenden Laubbaum (Walnuss). Bei dem Gebäude Lindenstraße Nr. 4 handelt es sich um einen älteren eingeschossigen Gebäudekomplex, in dem ein Brillengeschäft, ein Friseur, ein Kosmetiksalon, eine Pension und ein Blumenladen untergebracht sind. Südlich daran schließt sich ein zweigeschossiger Gebäudekomplex mit ausgebauten Dach an (Lindenstraße Nr. 2). Hier sind die Diakoniestation des Landkreises und ca. 12 Wohnungen untergebracht. Am südwestlichen Rand des Plangebietes liegen ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, in dem eine Zahnarztpraxis und 4 Wohnungen vorhanden sind, und ein zweigeschossiges Hotel mit ca. 24 Zimmern. Hier sind die Dachgeschosse ebenfalls ausgebaut.

Östlich des südlichen Plangebietes befindet sich die Feuerwehr der Gemeinde Oyten. Sie ist über die Hauptstraße erschlossen. Östlich des mittigen Plangebietes schließen ackerbaulich genutzte Freiflächen an den Geltungsbereich an. Östlich des nördlichen Plangebietes befinden sich die Naherholungsflächen entlang des Niederungsbereichs des Oytener Triftgrabens an. Hierbei handelt es sich um einen größeren unbebauten und positiv klimawirksamen Bereich innerhalb der Siedlungsfläche von Oyten, der als Klimaausgleichsgebiet fungiert. Die Naherholungsflächen sind von der Lindenstraße aus zugänglich. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Gaststätte (Hauptstraße Nr. 96), ein Lebensmitteldiscounter (Hauptstraße Nr. 99) sowie ein Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei (Hauptstraße 74). Westlich und nördlich an das Plangbiet schließen weitere Siedlungsgebiete der Gemeinde Oyten an.

Die mittig des Plangebietes verlaufende Lindenstraße ist verkehrsberuhigt ausgebaut und hat eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke. Die Lindenstraße wird auf der östlichen Seite von Linden gesäumt. Die Lindenstraße führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Sagehorn und in südlicher Richtung zur Hauptstraße (L 168). Die Hauptstraße stellt die Hauptgeschäfts- und Einkaufsstraße der Gemeinde Oyten dar.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Die Gemeinde Oyten wird im RROP 2016 als Grundzentrum dargestellt. Für das Plangebiet wird ein zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

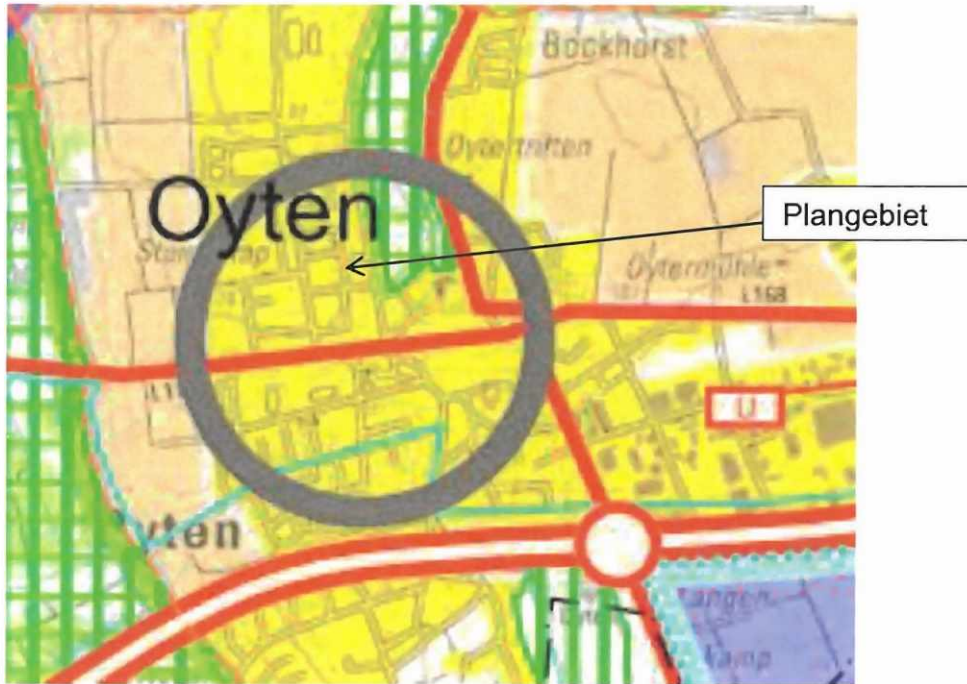


Abb : Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Verden 2016

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist das nördliche und zentrale Planungsgebiet als Wohnbaufläche und das südliche Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Zwischen der Darstellung des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete besteht zwischen Flächennutzungsplandarstellung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine geringe Differenz. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB entsprechend angepasst.

Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:

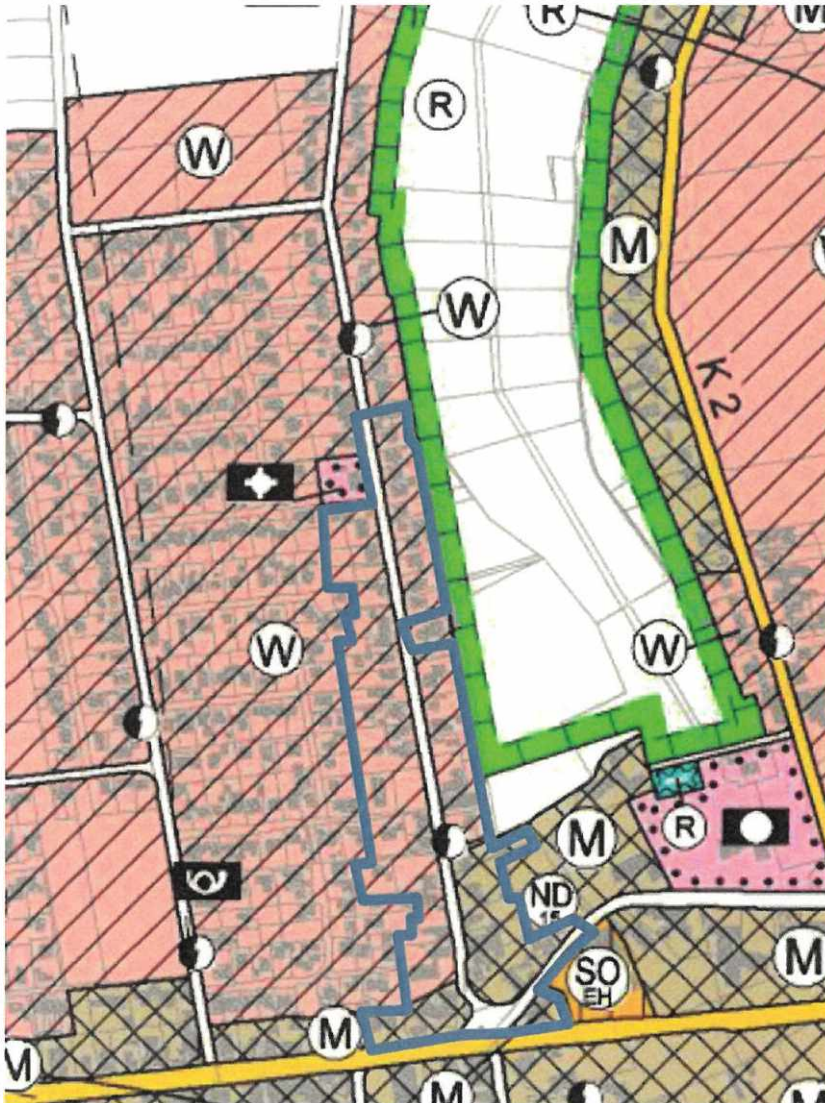
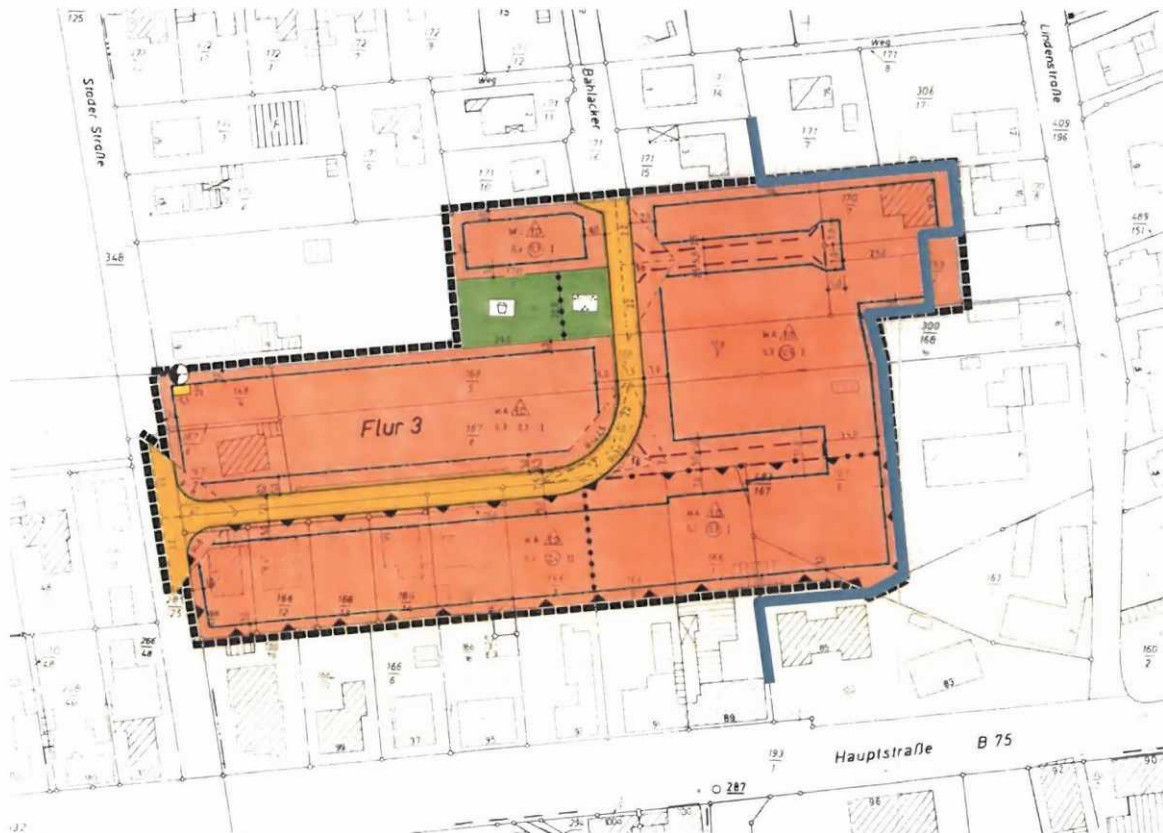


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten mit Abgrenzung des Geltungsbereiches in blauer Umrandung

### **Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen**

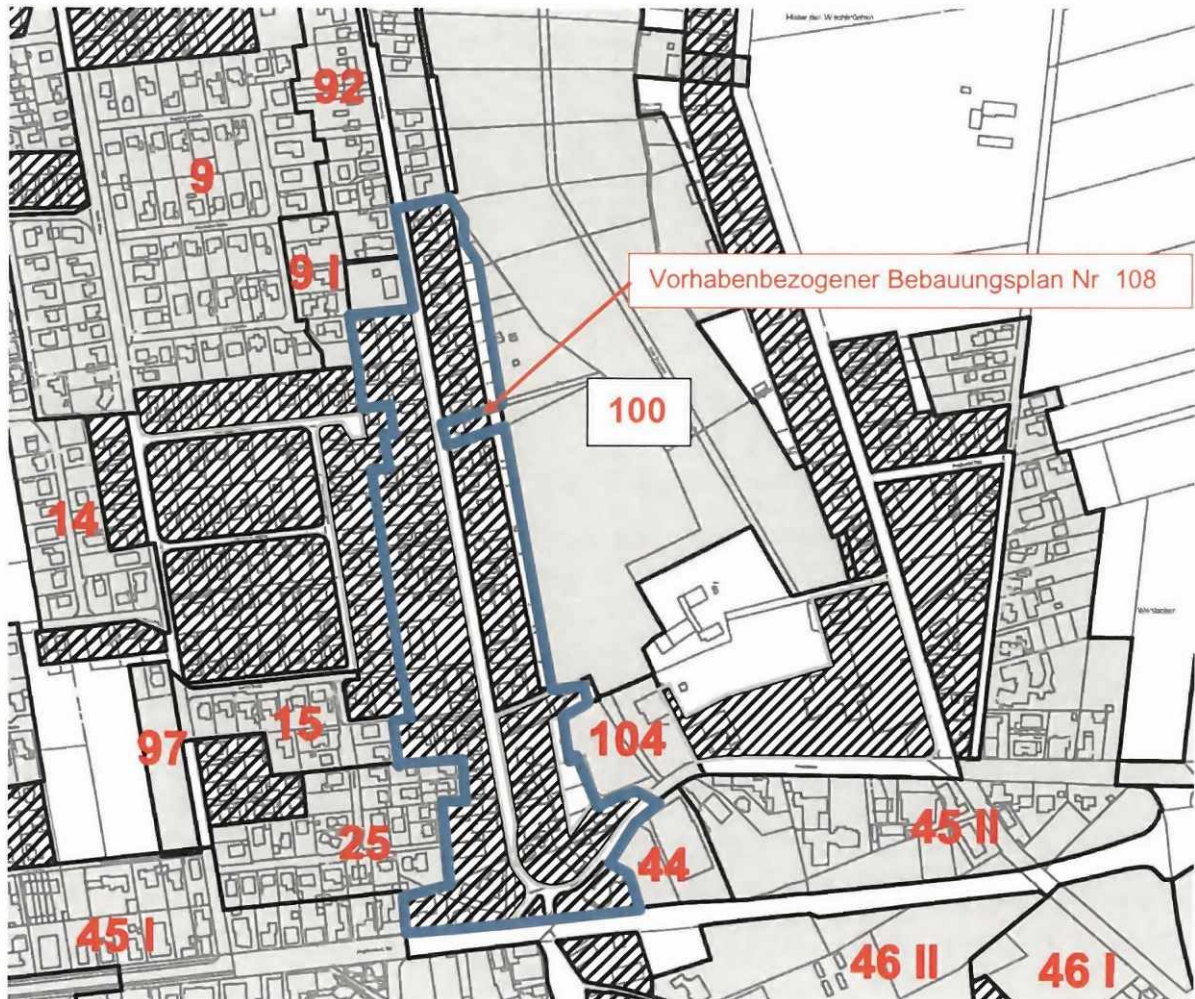
Am südwestlichen Rand des Plangebietes wird der Bebauungsplan Nr. 25 „Bählackler Erweiterung“ geringfügig tangiert. Der Bebauungsplan Nr. 25 setzt für die tangierte Fläche eine nicht überbaubare Fläche eines Allgemeinen Wohngebietes fest.

Mit der Überplanung wird im Bereich des tangierten Grundstückes ein größeres Baufeld und eine einheitliche Festsetzung für das betroffene Grundstück geschaffen.



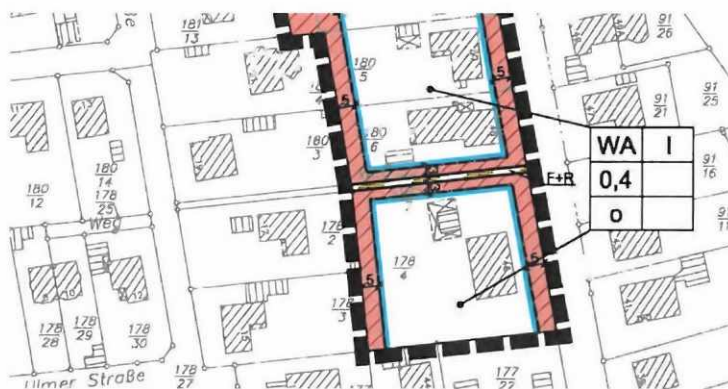
Bebauungsplan Nr 25 mit Markierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109 in blauer Abgrenzung

Angrenzend an den Geltungsbereich bestehen mehrere Bebauungspläne. In der nachstehenden Übersicht ist die Abgrenzung dieser Bebauungspläne wiedergegeben:



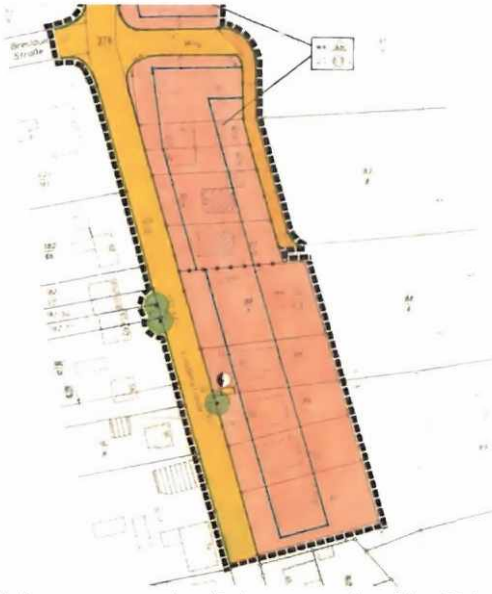
Übersicht über die bestehenden Bebauungspläne

Nördlich – für die westliche Seite der Lindenstraße - grenzt der Bebauungsplan Nr. 92 „Sagehorner Grund“ an den Geltungsbereich an. Der Bebauungsplan Nr. 92 weist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Vollgeschoss aus. Ein Ausschnitt des südlichen Teils des Bebauungsplanes Nr. 92 wird nachstehend wiedergegeben:



Nördlich angrenzender Bebauungsplan Nr. 92

Nördlich – für die östliche Seite der Lindenstraße - grenzt der Bebauungsplan Nr. 17 I „An der Lindenstraße“ an den Geltungsbereich an. Ein Ausschnitt des südlichen Teils des Bebauungsplanes Nr. 17 I wird nachstehend wiedergegeben:



Nördlich angrenzender Bebauungsplan Nr. 17 I

Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 100 „Wiesenpark“ an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan Nr. 100 setzt umfangreiche öffentliche Grünflächen fest.



Ausschnitt aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 100, südlicher Teil

Östlich grenzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 108 „Wohnanlage Lindenstraße 27“ an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan Nr. 108 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.



Ausschnitt aus dem angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Ortslage von Oyten, beidseitig der Lindenstraße und nördlich der Landesstraße 168. Das nördliche und zentrale Plangebiet ist bereits weitgehend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Im südlichen Teil des Plangebietes sind u.a. auch Einzelhandelseinrichtungen, Praxen, ein Hotel und eine Diakoniestation vorhanden. Weite Bereiche des Plangebietes sind als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Bebauungspläne liegen für das Plangebiet derzeit im Wesentlichen nicht vor. Lediglich der Bebauungsplan Nr. 25 wird randlich leicht tangiert.

In der jüngeren Vergangenheit hat in einigen Bereichen des Plangebietes eine Nachverdichtung durch den Abriss von älteren Gebäuden und eine Neubebauung mit größeren und höheren Mehrfamilienhäusern stattgefunden. Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Oyten sind für das Plangebiet bauliche Weiterentwicklungen auch in absehbarer Zeit zu erwarten. Aufgrund seiner zentralen Lage unmittelbar angrenzend an die Ortsmitte von Oyten und der guten Erschließung über die Lindenstraße und die Hauptstraße eignet sich das Plangebiet besonderes für eine bauliche Weiterentwicklung. Das Plangebiet unterliegt insgesamt einem relativ großen Entwicklungsdruck und einer großen Dynamik.

Die Gemeinde Oyten begreift der Örtlichkeit angemessene Nachverdichtungen grundsätzlich als Möglichkeit, ökologische Ziele zu erreichen, dem Klimawandel zu begegnen und dem Schutz von Grund von Boden Rechnung zu tragen. Städtebauliche Verdichtungen sollen jedoch gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit

den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Der Bebauungsplan Nr. 109 zielt darauf ab, vorhandene kleinteilige Siedlungsstrukturen zu schützen und bestandsorientiert eine maßvolle Verdichtung in Bereichen zuzulassen, in denen bereits Verdichtungsansätze deutlich erkennbar sind.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 109 hat eine ausführliche Bestandsaufnahme stattgefunden (s. auch Fotodokumentation im Anhang). Es wurden die Anzahl der Geschosse, die Dachform, die Nutzungen und die Anzahl der Wohnungen (Schätzung nach Anzahl der Briefkästen) aufgenommen (vergl. auch Kap. 1.4). Als Ergebnis der Bestandsaufnahme ist festzuhalten, dass der nördliche Teil des Plangebietes weniger stark verdichtet ist als das südliche und zentrale Plangebiet. Insgesamt nimmt die bauliche Dichte (Grundstücksausnutzung, Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe, Anzahl der Wohnungen) von Nord nach Süd kontinuierlich zu.

Nach Auswertung und unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme wird das Plangebiet entsprechend gegliedert. Im nördlichen Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete WA 1 festgesetzt und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften getroffen, die den Bestand im Wesentlichen absichern. Im zentralen Plangebiet werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ausgewiesen, hier werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften getroffen, die eine moderate Nachverdichtung zulassen., wobei die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und der zulässigen Gebäudehöhe vom WA 2 zum WA 3 zunimmt. Im südlichen Plangebiet werden bestandsorientiert Mischgebiete festgesetzt. Durch die großzügigen Baufelder im Mischgebiet MI 1 besteht hier ein weiteres Nachverdichtungspotenzial. Die Mischgebiete MI 2 sind bereits weitgehendvollständig bebaut.

Die Gemeinde Oyten sieht sich mit den getroffenen Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Geschosse, der zulässigen Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und der Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche, der Regelungen zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen und zur Gebäudehöhe sowie den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung gut aufgestellt, um einerseits Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und andererseits eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Darin wurde der Verkehrslärm der Landesstraße 168 und der Lindenstraße betrachtet und beurteilt. Auch der Gewerbelärm durch die südlich des Plangebietes vorhandenen Nutzungen war Bestandteil der schalltechnischen Untersuchung. Die Inhalte und Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in den Planunterlagen berücksichtigt.

### **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 nach § 3 (2) BauGB**

- Bürger führten aus, dass die Festsetzung zur Zulässigkeit von Wohnungen widersprüchlich sei, da der B-Planentwurf zwar 10 Wohnungen pro Einzelhaus zulasse, aber durch die Vorgabe pro 140 m<sup>2</sup> Baugrundstück nur 1 Wohnung, sich 10 Wohnungen gar nicht erzielen lassen könnten. Dies sei im vorliegenden Fall auf den Einwendergrundstücken marktüblich und unwirtschaftlich. Dies sei auch eine Benachteiligung gegenüber dem MI 2. Um die Grundstücke wirtschaftlich bebauen zu können, sei eine Mindestanzahl von 28-32 Wohnungen anzustreben. Die Anzahl der Stellplätze sei insofern unproblematisch, da der Bau einer Tiefgarage geplant sei.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die seitens der Gemeinde angestrebte maximale Dichte der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke eindeutig und abschließend geregelt. Diese wird zum einen durch eine Verhältniszahl der zulässigen Wohneinheiten zur Grundstücksgröße und zum anderen durch eine Maximalanzahl zum Ausdruck gebracht. Im Zuge der Umsetzung der Planinhalte sind beide Regelungen zu berücksichtigen, wobei grundsätzlich die erste erreichte Festsetzungsschwelle die Grenze des Zulässigen vorgibt.

Die Gemeinde hat sich mit der gewünschten zulässigen Dichte nochmals auseinandergesetzt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass im südlichen Bereich der Lindenstraße gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eine geringfügig höhere Dichte städtebaulich verträglich und sinnvoll ist. Damit möchte die Gemeinde insbesondere die Realisierung von kleineren Wohneinheiten fördern. Insofern ist die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit von 140 qm auf 120 qm reduziert worden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit den Festsetzungen zum einen die gewollten städtebaulichen Ziele einer maximalen Verdichtung in diesem Bereich der Lindenstraße sichergestellt werden und zum anderen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Vorhaben eröffnet werden. Insofern kann die Gemeinde nicht nachvollziehen, dass die Festsetzungen nur marktübliche und unwirtschaftliche Vorhaben ermöglichen würden.

Die Gemeinde hat sich hinsichtlich der zulässigen Dichte im gesamten Mischgebiet nochmals mit der Situation auseinandergesetzt und ist zu dem Ergebnis gekommen,

dass auch für den Bereich westlich der Lindenstraße entsprechende Regelungen sinnvoll und erforderlich sind. Insofern erfolgt eine einheitliche städtebauliche Regelung für das gesamte Mischgebiet.

- Bürger fragten nach, ob die Festsetzung: Abweichend von der Festsetzung maximal zweier Geschosse kann ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 109 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes drittes Vollgeschoss vorhanden war, auch für neu zu errichtende Gebäude gelte.

Die Festsetzung gilt für den Umbau und die Erneuerung von Bestandsgebäuden. Zusätzliche neue Gebäude werden durch die Festsetzung nicht erfasst.

- Bürger regten die Bekanntgabe der zu erwartenden Sanierungskosten für das hintere Grundstück an.

Die Sanierungskosten stehen in keinem planungsrechtlichen Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

- Bürger führten aus, dass das Haus Lindenstraße 7 dreigeschossig sei.

Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt für das angesprochene Grundstück, ebenso wie für die benachbarten Grundstücke maximal zwei Vollgeschosse fest. Dieses entspricht der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde für diesen Abschnitt der Lindenstraße. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass es sich bei dem Gebäude der Einwenderin tatsächlich um drei Vollgeschosse handelt, wird über eine entsprechende textliche Festsetzung geregelt, dass Gebäude die zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes bereits über drei bauordnungsrechtlich genehmigte Vollgeschosse verfügen, das dritte Geschoss auch bei zukünftigen Änderungen beibehalten werden kann. Damit wird der ohnehin bestehende Bestandsschutz durch den Bebauungsplan entsprechend erweitert.

- Bürger bemängelten, dass die Baugrenze 5 bis 6 Meter weiter in Richtung Lindenstraße verlaufen würde, als im Gutachten empfohlen.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die östliche Baugrenze im Bereich der angesprochenen Grundstücke Lindenstraße 7 und 9 wird entsprechend der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens angepasst. Daher ergeben sich im östlichen Teil der Grundstücke zusätzliche überbaubare Flächen.

- Bürger bemängelten, dass die Baugrenze auf ihrem Grundstück östlich der Lindenstraße im Entwurf so eingezeichnet sei, dass auf mehr als einem Drittel der Grundstücksfläche Bebauung ausgeschlossen werde. Dies widerspreche der in der genannten Absicht „Behutsame Nachverdichtung, nach Süden zunehmende Dichte“ für das zentrale Plangebiet ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund

erkennbar wäre. Denn damit wird die Baugrenze deutlich restriktiver gesetzt, als sie in der Schalltechnischen Untersuchung.

Das Schalltechnische Gutachten ist zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes überarbeitet worden. Die gutachterlichen Berechnungen zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm im Allgemeinen Wohngebiet an der geplanten bogenförmigen Baugrenze eingehalten werden kann. Die östliche Baugrenze im Bereich der Grundstücke Lindenstraße 7 und 9 wird entsprechend der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens angepasst. Daher ergeben sich im östlichen Teil der Grundstücke zusätzliche überbaubare Flächen.

### **3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

- Der Landkreis Verden hat die Prüfung einer Verschiebung der Baugrenze im Bereich des Flurstückes 88/8 (Volksbank) angeregt, da durch den Betrieb des Rewe-Marktes eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht sichergestellt sei.

Das Schalltechnische Gutachten ist zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes überarbeitet worden. Gemäß Empfehlung des Gutachters werden die Baugrenzen und damit die überbaubaren Flächen im nebenstehend angesprochenen Bereich des Bebauungsplanes zurückgenommen und im Wesentlichen auf den vorhandenen Gebäudebestand begrenzt.

- Der Landkreis Verden hat angeregt, den Bebauungsplan Nr. 109 auch dazu nutzen, den Übergang zwischen der Bebauung an der Lindenstraße und dem östlich angrenzenden Wiesenpark zu gestalten. Ansatzweise geschehe das mit der zeichnerischen und textlichen Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im südöstlichen Teil. Die Begründung sei um Aussagen zur Umsetzung dieser Festsetzungen zu ergänzen. Im Sinne der Gleichbehandlung und aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen sei auch der nordöstliche Teil mit einer Heckenfestsetzung zu versehen.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches (Lindenstraße 29 bis 49) stellt sich die Situation gegenüber dem südlich angrenzenden Abschnitt (Lindenstraße 13 bis 25 a), in dem entsprechende randliche Eingrünungen festgesetzt werden, aufgrund der Örtlichkeit anders dar. Die in diesem Bereich von den Anwohnern genutzten Flächen sind wesentlich tiefer. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst diese Grundstücke jedoch nicht, da für diesen Teil keine Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen und der Bebauungsplan damit keinen entsprechenden Regelungsanspruch hat. Zudem liegen diese Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Wiesenpark“, der hier als Ziel die Einbeziehung der Grundstücksteile in den Bereich des Landschaftsparks „Wiesenpark“ vorsieht. Aktuell erstrecken sich zwischen dem

Gelände des Wiesenparks und der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitere Teile der von den Anwohnern genutzten Flächen, die im Wesentlichen als Gärten genutzt werden. Insofern ist der Abstand zwischen der Bauzeile an der Lindenstraße und dem aktuellen Gelände des Wiesenparks in diesem Bereich größer als in dem südlichen angrenzenden Abschnitt (mit Ausnahme des Grundstückes Lindenstraße 49). Sofern die Gemeinde einen Bedarf zur weiteren Ausgestaltung des Übergangs zwischen Privatgrundstücken und Wiesenparks sieht, können entsprechende Maßnahmen, wie z.B. eine Heckenpflanzung nach Einbeziehung der Grundstücksteile in den Wiesenpark auch auf der Seite des Wiesenparks für einen Übergang getroffen werden.

Eine Randeingrünung ist im Südosten im Wesentlichen bereits vorhanden, daher ergibt sich derzeit kein unmittelbarer Handlungsbedarf auf Umsetzungsebene.

- Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet topografischen ungünstig sei, bei Starkregenereignissen könne dieser Bereich besonders gefährdet sein. Es wird empfohlen, eine Gefahrenkarte zu erstellen und evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen (Dimensionierung der Kanalisation, keine Keller, etc.) bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Entwässerungssituation in der Lindenstraße gegenüber der Bestandssituation keine relevanten abweichenden Bedingungen. Gleichwohl wird die Gemeinde die Oberflächenwasserableitung und die hierfür bestehenden technischen Einrichtungen und deren Dimensionierung außerhalb dieses Bebauungsplanverfahren überprüfen.

- Der Landkreis Verden hat redaktionelle Hinweise zum Schutz des Bodens, zur Abfallentsorgung und zur archäologischen Denkmalpflege und zum vorbeugenden Brandschutz vorgebracht.

Die Hinweise wurden redaktionell in der Begründung ergänzt.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat Hinweise zum Bergbau/zu Bergbaurechten und Bergbaurechten vorgebracht.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Ggf. vorliegende Bergrechte oder alte Verträge stehen der Planung nicht entgegen.

- Der Beauftragte für Menschen mit Behinderungen der Gem. Oyten angeregt zu prüfen, ob die Vorgaben der jeweils gültigen relevanten Normen zur Barrierefreiheit eingehalten werden.
- Der Hinweis wurde als Aufforderung für zukünftige Bauvorhaben in die Begründung aufgenommen.

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

Die aus dem zum Bebauungsplan erstellten Immissionsschutzgutachten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gehen nicht zu Lasten der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Versorgungsleitungen hingewiesen.

Der Hinweis wurde redaktionell in der Begründung ergänzt. Inhaltlich ist der Hinweis im Zuge von nachfolgenden Baumaßnahmen durch den jeweiligen Vorhabenträger zu berücksichtigen.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat darauf hingewiesen, dass die Luftbilder der Alliierten nicht auf Abwurfkampfmittel ausgewertet wurden und daher der allgemeine Verdacht bestünde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits fast vollständig bebaut. Aus diesen Baumaßnahmen sind der Gemeinde keine Erkenntnisse über Kampfmittelfunde bekannt. Gleichwohl hat die Gemeinde einen Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass keine ausdrückliche Kampfmittelerforschung im Zuge des Bebauungsplanes stattgefunden hat.

- Die IHK hat Bedenken gegen den Ausschluss von nicht störenden Gewerbebetrieben in den Allgemeinen Wohngebieten geäußert. Hier wären entsprechende Unternehmen bereits ansässig.

Die entsprechende textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird insofern geändert, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ nicht ausgeschlossen werden.

### **3.1.3 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Beteiligung nach § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **3.1.4 Ergebnisse der parallel zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

- Der Landkreis Verden als Untere Naturschutzbehörde hat angeregt, einen Hinweis zum Artenschutz auf die Planurkunde aufzunehmen.

Der Anregung wurde gefolgt.

- Der Landkreis Verden als Untere Wasserbehörde hat darauf aufmerksam gemacht, dass Teile des Plangebietes voraussichtlich innerhalb starkregengefährdeter Gebiete liegen. Bei Starkregenereignissen kann es somit zu lokalen Überflutungen oder Überstauungen kommen. Dies ist auch bei der Planung einer möglichen Tiefgarage zwingend zu berücksichtigen. Die entsprechenden Wassertiefen können sich durch eine Nachverdichtung des Plangebietes erhöhen. Zudem wurden Hinweise für nachfolgende Planungsebenen in Hinblick auf die Oberflächenentwässerung, die Schmutzwasserentsorgung, den Bodenschutz und die archäologischen Bodenfunde vorgebracht.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergab, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten weder im HQ extrem, noch im HQ 100 oder im HQ häufig liegt. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen. Die Aussagen zum Hochwasserschutz und die Hinweise zur nachfolgenden Planungsebenen wurden in der Begründung ergänzt.

- Der Landkreis Verden hat angeregt, die textliche Festsetzung zu den Lärmpegelbereichen um die Tabelle für die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln zu ergänzen. Zudem hat der Landkreis angemerkt, dass die Textliche Festsetzung Nr. 9.6 gem. Schallgutachten nur für den Fall gelte, dass die Baugrenzen nicht angepasst worden wären. Die Baugrenzen wurden gem. Begründung (und Planzeichnung) jedoch so verschoben, dass die überbaubaren Bereiche von den Werten der Gesundheitsgefährdung nicht betroffen sind. Ggf. könnte in Bezug auf das Überschreiten der Richtwerte nachts durch die Feuerwehreinsätze vor allem an den IO 01 und IO 02 eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgen, die das nächtliche Parken der Einsatzkräfte an anderer Stelle und das Einschalten des Martinshorns erst auf öffentlichen Straßen (z.B. durch eine Signalanlage vor dem Feuerwehrgelände) ermöglicht.

Der Anregung wird insoweit entsprochen, als dass die angesprochene Tabelle in den Festsetzungen redaktionell ergänzt wird. Auf die Formel zur Berechnung wird an dieser Stelle jedoch verzichtet. Auch die Schallgutachter haben dies nicht vorgeschlagen.

Die Baugrenzen wurden zur Erneuten Entwurfsfassung so verschoben wurden, dass die überbaubaren Bereiche von den Werten der Gesundheitsgefährdung nicht betroffen sind. Davon ausgenommen wurden jedoch die Bestandsgebäude. Diese drei Bereiche sind im Planteil markiert hervorgehoben. Auch in der Begründung wird darauf hingewiesen. Die bestehenden Gebäudekanten sind in diesen Bereich mit den Baugrenzen eng umgrenzt. Auf die angesprochene textliche Festsetzung wird daher nicht verzichtet.

Sofern sich zukünftig das Erfordernis herausstellen sollte, weitere Abstimmungen mit der Feuerwehr durchzuführen, wird die Gemeinde außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens entsprechend reagieren.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat Hinweise zum Baugrund vorgebracht.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen vollständig bebaut. Die Analyse des Baugrundes erfolgt im Zuge einzelner Bauvorhaben auf Umsetzungsebene.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat darauf hingewiesen, dass die Luftbilder der Alliierten nicht auf Abwurfkampfmittel ausgewertet wurden und daher der allgemeine Verdacht bestünde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits fast vollständig bebaut. Aus diesen Baumaßnahmen sind der Gemeinde keine Erkenntnisse über Kampfmittelfunde bekannt. In der Begründung ist ein Hinweis enthalten, dass keine ausdrückliche Kampfmittelerforschung im Zuge des Bebauungsplanes stattgefunden hat.

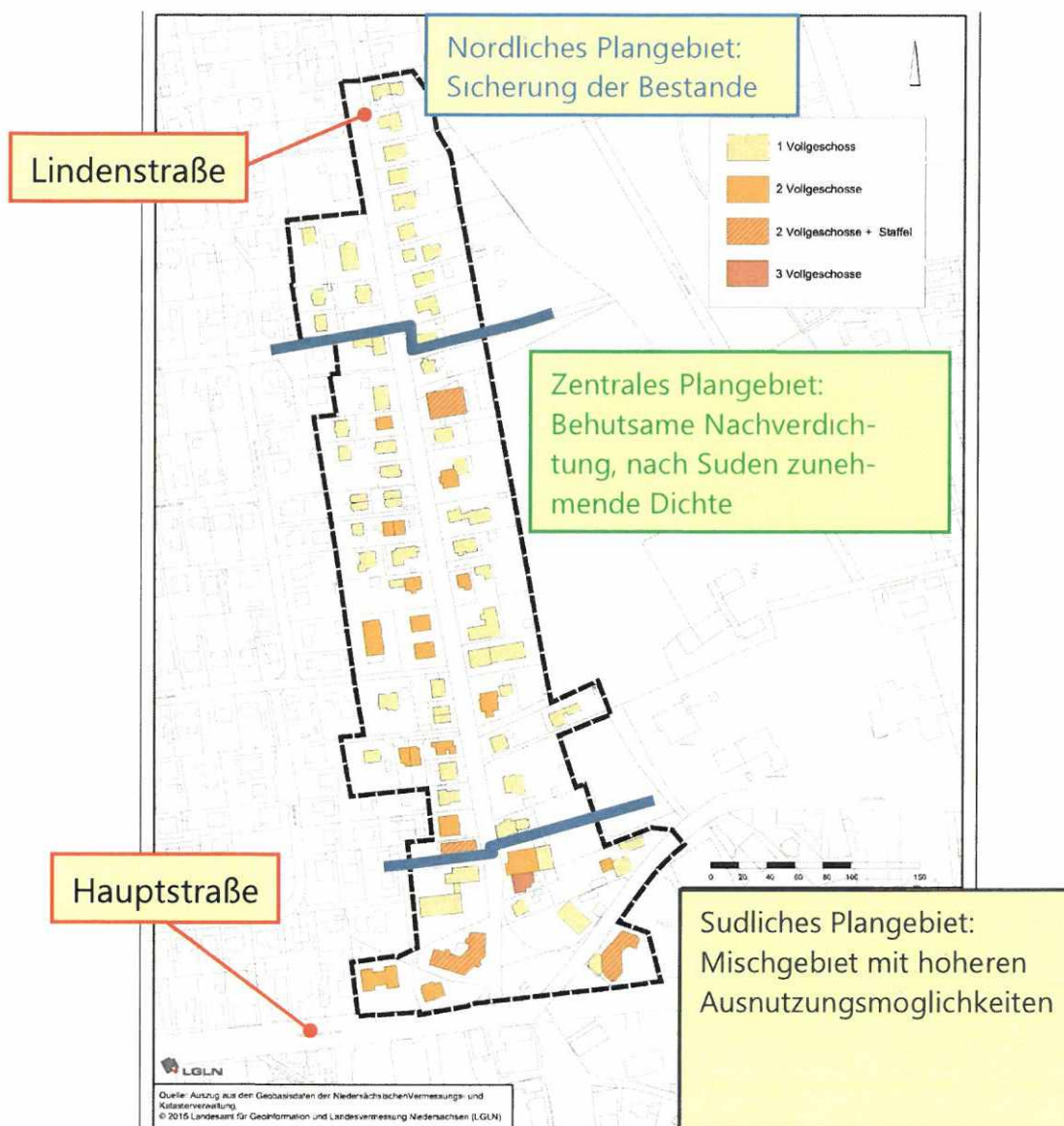
- Die Landwirtschaftskammer hat angemerkt, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden sollten.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 109 handelt es sich um eine Sicherung und Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Oyten und ist bereits baulich genutzt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, ein Kompensationserfordernis besteht nicht.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

### **3.2.1 Städtebauliche Belange**

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 109 hat eine ausführliche Bestandsaufnahme stattgefunden. Dabei wurden die Anzahl der Geschosse, die Dachform, die Nutzungen und die Anzahl der Wohnungen (Schätzung nach Anzahl der Briefkästen) aufgenommen (vergl. auch Kap. 1.4). Als Ergebnis der Bestandsaufnahme ist festzuhalten, dass der nördliche Teil des Plangebietes weniger stark verdichtet ist als das südliche und zentrale Plangebiet. Die städtebauliche Dichte nimmt kontinuierlich von Nord nach Süd zu. Daraus leiten sich auch unterschiedliche Ziele für die einzelnen Bereiche ab, die in der nachstehenden Abbildung veranschaulicht sind:



### Nördliches Plangebiet (Allgemeine Wohngebiete WA 1)

Im nördlichen Plangebiet bestehen überwiegend eingeschossige, freistehende Wohnhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Rückwärtige Bebauung existiert östlich der Lindenstraße nur auf zwei Grundstücken. In Bezug auf die Fassadengestaltung sind die Gebäude uneinheitlich. Alle Gebäude weisen geneigte Dächer auf.

Da im nördlichen Plangebiet eine sehr einheitliche Struktur im Bestand ablesbar ist und keine Nachverdichtung in den letzten Jahren stattgefunden hat, soll über den Bebauungsplan Nr. 109 die bestehende Struktur abgesichert werden, auch um nachbarschaftliche Konflikte zukünftig zu vermeiden. Diese können vor allem dann entstehen, wenn ältere Gebäude abgerissen und durch deutlich höhere Wohngebäude mit mehr Wohneinheiten ersetzt werden und sich dadurch Verschattungen und Sichtbeziehungen auf die angrenzenden Grundstücke ergeben. Das nördliche Plangebiet wird im

Bebauungsplan Nr. 109 als WA 1 ausgewiesen. In den WA 1 ist in Anlehnung an den Bestand nur ein Vollgeschoss zulässig. Außerdem sind die Hauptgebäude in Anlehnung an den Bestand mit geneigten Dächern zu errichten (s. örtliche Bauvorschrift). Staffelgeschosse (gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse) werden ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Außerdem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann. Wohnraum im Dachgeschoss ist zulässig.

In den WA 1 sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig. Auch diese Festsetzung wird in Anlehnung an den Bestand getroffen. Die Baugrenzen sind zu zugeschnitten, dass die rückwärtigen Flächen östlich der Lindenstraße außerhalb des Bauteppichs liegen. Anbauten an die Bestandsgebäude sind auf den Grundstücken zum großen Teil auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 109 möglich, so dass auch diese Grundstücke eine - wenn auch eingeschränkte - Perspektive für zukünftige bauliche Entwicklungen erhalten. Westlich der Lindenstraße ist bereits eine rückwärtige Bebauung realisiert. Deshalb wird hier auch der Bauteppich großzügiger zugeschnitten.

### **Zentrales Plangebiet (Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3)**

Im zentralen Bereich des Plangebietes sind größere Verdichtungsansätze vorhanden. Hier bestehen sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch mehrere Mehrfamilienhäuser. Die Häuser sind ein- bis zweigeschossig, es dominiert das geneigte Dach. Nur ein Gebäude weist ein Flachdach auf. Im Durchschnitt sind die Grundstücke kleiner als im nördlichen Bereich. In Bezug auf die Fassadengestaltung sind auch hier die Gebäude uneinheitlich. Westlich der Lindenstraße ist bereits durchgängig eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen realisiert. Östlich der Lindenstraße sind vielfach rückwärtige Anbauten an die vorderen Gebäude vorgenommen worden. Zudem bestehen auch vereinzelt separate Wohngebäude auf den rückwärtigen Flächen. Im südlichen Plangebiet östlich der Lindenstraße im Bereich der Lindenstraße Nr. 7 – 9 sind die rückwärtigen Bereiche unbebaut.

Da im zentralen Bereich bereits stärkere Verdichtungsansätze als im nördlichen Plangebiet vorhanden sind und auch in den letzten Jahren sowohl mehrere zweigeschossige Einfamilienhäuser als auch größere Mehrfamilienhäuser errichtet wurden, sieht die Gemeinde Oyten hier Potenziale für eine der Örtlichkeit angepasste Nachverdichtung. Das zentrale Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA 2 und WA 3 überplant. In beiden Allgemeinen Wohngebieten sind zwei Vollgeschosse mit geneigten Dächern (örtliche Bauvorschrift) und Gebäudelängen bis 25 Meter zulässig. Staffelgeschosse sind aus den zuvor genannten Gründen oberhalb des 2. Vollgeschosses nicht zulässig. In den WA 2 und WA 3 kann abweichend von dieser Festsetzung ein Staffelgeschoss oberhalb des 2. Vollgeschosses zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum

Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 109 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes Staffelgeschoss oberhalb des 2. Vollgeschosses vorhanden war.

In den WA 2 und WA 3 wird zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf die Lindenstraße ausgewiesen. Die zulässige Gebäudehöhe berücksichtigt, dass das Gelände westlich der Lindenstraße ansteigt und östlich der Lindenstraße abfällt. Aufgrund des ansteigenden Geländes westlich der Lindenstraße sind unterschiedliche Höhenfestsetzungen für die beiden Bauzeilen erforderlich. Absolut sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 westlich und östlich der Lindenstraße Gebäudehöhen von maximal ca. 9 Metern zulässig. In den WA 3 sind beidseitig der Lindenstraße Gebäudehöhen von maximal ca. 11 Meter zulässig.

Die WA 2 unterscheiden sich von den WA 3 auch durch die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind maximal 1 Wohneinheit je 175 qm Baugrundstück und maximal 5 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind maximal 1 Wohneinheit je 175 qm Baugrundstück und maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Die Bemessung der baulichen Dichte wird in Anlehnung an das Grundstück Nr. 27 getroffen. Dieses Gebäude liegt zwar außerhalb des Geltungsbereiches, aber direkt angrenzend an die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und wird in Hinblick auf die zulässige bauliche Dichte bezogen auf das Grundstück als der Örtlichkeit angemessen eingestuft., allerdings wird im WA 2 die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 5 je Einzelhaus beschränkt. Um eine nach Süden zunehmende Dichte zu ermöglichen, sind in den WA 3 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Die Grundflächenzahlen werden in den WA 2 und WA 3 bestandsorientiert mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Die Baufelder werden westlich der Lindenstraße großzügig festgesetzt. Hier ist bereits eine Bebauung in zweiter Bauzeile realisiert. Im zentralen Bereich westlich der Lindenstraße ist ein schmaler Streifen nicht überbaubarer Fläche zwischen den Bauzeilen ausgewiesen, um eine optische Trennung der Bauzeilen und den Erhalt eines zusammenhängenden Gartenbereiches abzusichern. Östlich der Lindenstraße werden weite Teile der östlichen Gartenbereiche als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. Hier ist überwiegend nicht in zweiter Bauzeile gebaut. Im zentralen Bereich werden auf den nicht überbaubaren Flächen zudem auch Garagen sowie Nebenanlagen ausgeschlossen, um im Übergang zum angrenzenden Freibereich auch ruhige Gartenbereiche sicherzustellen.

Insgesamt werden damit Festsetzungen getroffen, die vom WA 2 zum WA 3 eine höhere städtebauliche Dichte ermöglichen.

### **Südliches Plangebiet (Mischgebiete MI 1 und MI 2)**

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) kann abweichend von der Festsetzung maximal zweier

Vollgeschosse ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 109 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes drittes Vollgeschoss vorhanden war. Zudem sind in den Mischgebieten mehr Wohneinheiten zulässig als in den Allgemeinen Wohngebieten. In den Mischgebieten ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 120 qm Baugrundstück und maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Abweichend ist auf dem Flurstück 163/02 der Flur 3 (Lindenstraße Nr. 2) bei Modernisierung und Instandsetzung und bei Abgang durch einen Schaden (z.B. Brand) ein Neubau mit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 109 zulässiger Wohnungsanzahl (17 Wohneinheiten) zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den festgesetzten Baufeldern ergeben sich insbesondere im Mischgebiet MI 1 Nachverdichtungspotenziale. Die MI 2 sind bereits stark baulich ausgenutzt. In allen Mischgebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und damit das Höchstmaß des § 17 BauNVO erreicht. Außerdem ist ein Versiegelungsgrad von 90 % in Anlehnung an den Bestand zulässig. Insgesamt ist mit den getroffenen Festsetzungen in den Mischgebieten eine höhere städtebauliche Dichte möglich als in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten.

### **3.2.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz**

#### **Aktueller Zustand**

Der Geltungsbereich ist bebaut. Bei der Bebauung handelt es sich zum größten Teil um Wohnnutzungen. Zu den Häusern gehört jeweils häufig ein Hausgarten mit Ziergehölzen, Hecken und z.T. einzelne Bäume, daneben auch häufig PKW-Stellplätze. Lediglich im südlichen Teil des Geltungsbereiches zur L 168 befinden sich gewerbliche bzw. gemischte Nutzungen. Durch den Geltungsbereich verläuft in Nord-Süd-Richtung die Lindenstraße, die auf der östlichen Seite von Bäumen (Linden) gesäumt ist.

Vor dem Haus Nr. 4 der Lindenstraße steht ein großer Baum (Walnuss), der ortsbildprägend ist.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist Pseudogley-Podsol angegeben<sup>1</sup>. Für den äußersten Norden sowie äußersten Osten ist Gley-Podsol dargestellt. Sehr kleinflächig ist für zwei Grundstücke im Nordosten Erdniedermoor angegeben. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und bestehenden Bodennutzung sind die Böden im Plangebiet bereits überprägt und die Bodenfunktionen in den versiegelten Bereichen nicht mehr gegeben. Suchräume für schutzwürdige Böden liegen nicht vor.

<sup>1</sup> NIBIS®Kartenserver (2014) Bodenkunde. Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK 50). NIBIS® - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover Zugriff Dezember 2020.

Das Plangebiet befindet sich im Bergwerkseigentum Schaphusen 8 der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH. Die Bewilligung für den Abbau von Eisenerz ist unbefristet<sup>2</sup>.

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet mit mehreren Stufen kleinräumig wechselnd angegeben, wobei diese für den überwiegenden Teil mit 250-300 mm/a angegeben ist<sup>3</sup>. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes als hoch angegeben<sup>4</sup>, so dass die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen gering ist. Für den äußersten nördlichen Teil ist die Gefährdung des Grundwassers als gering angegeben, so dass eine hohe Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches bzw. in unmittelbarer Nähe<sup>5</sup>.

Bezüglich Klima und Luft liegt das Vorhaben im Siedlungsbereich im Übergang zu der östlich angrenzenden Freifläche des Oytener Triftgrabens als klimarelevanter Korridor (s.u. Entwicklungsplan Natur und Landschaft).

Kenntnisse zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten oder gefährdeten bzw. streng geschützten Pflanzenarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln und ggf. von Fledermäusen zu erwarten.

Landschaftlich liegt das Planungsgebiet im zentralen Teil der Ortslage von Oyten, westlich und östlich der Lindenstraße. Die meisten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches weisen ein bis zwei Vollgeschosse auf, wobei die städtebauliche Dichte und die Höhe der Gebäude von Nord nach Süd zunimmt.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Sicherung der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie eine behutsame Nachverdichtung in geeigneten Bereichen beabsichtigt. Dafür werden relativ umfangreiche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen und Mindestgrößen der Grundstücke definiert.

Als Siedlungsrandeingrünung und als Abgrenzung zum östlich angrenzenden Niederungsbereich (Wiesenpark) wird die bestehende Hecke auf einer Breite von 3 m dauerhaft zum Erhalt festgesetzt; in lückigen Bereichen ist eine Ergänzungspflanzung vorzunehmen.

<sup>2</sup> NIBIS®Kartenserver (2014) Bergbau Bergwerkseigentum Zugriff Juli 2021

<sup>3</sup> NIBIS®Kartenserver (2014) Hydrogeologie Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200.000 NIBIS® - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Dezember 2020.

<sup>4</sup> NIBIS®Kartenserver (2014) Hydrogeologie Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200 000 NIBIS® - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Dezember 2020.

<sup>5</sup> Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Umweltkarten Niedersachsen Zugriff Dezember 2020.

Weiterhin wird der ortsbildprägende Baum vor der Hausnummer 4 dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang ist ein qualitativ hochwertiger neuer Baum zu pflanzen.

Oberboden ist in seinem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Abgetragener Oberboden ist in geeigneten Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern und in seiner natürlichen Bodenfunktion zu erhalten.

### Auswirkungen auf Natur und Landschaft und Eingriffsbeurteilung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 erfolgt die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete und Mischgebiete sowie von Verkehrsflächen.

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit bauplanungsrechtlich hauptsächlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen, für die gemäß § 18 BNatSchG die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Am südwestlichen Rand des Plangebietes wird der Bebauungsplan Nr. 25 „Bählacker Erweiterung“ geringfügig tangiert. Der Bebauungsplan Nr. 25 setzt für die tangierte Fläche eine nicht überbaubare Fläche eines Allgemeinen Wohngebietes fest.

Neufestsetzung	Bestehendes Planungsrecht	Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Allg. Wohngebiet (GRZ von 0,3 und 0,4)	§ 34 BauGB Bebaute Bereiche an der Lindenstraße	keine Auswirkungen, da keine Baurechte über das bestehende Baurecht gem. § 34 BauGB hinaus vorbereitet werden.
Mischgebiete (GRZ 0,6)	§ 34 BauGB Bebaute Bereiche an der Lindenstraße	keine Auswirkungen, da keine Baurechte über das bestehende Baurecht gem. § 34 BauGB hinaus vorbereitet werden.
Verkehrsfläche	Übernahme der bestehenden Straßen und Zuwegungen	keine Auswirkungen
Allg. Wohngebiet (GRZ 0,4) in einem Überschneidungsbereich von ca. 120 m <sup>2</sup>	Bebauungsplan Nr. 25 (GRZ 0,3) in einem Überschneidungsbereich von ca. 120 m <sup>2</sup>	kleinflächige zusätzliche Versiegelung möglich (entspricht max. 18 m <sup>2</sup> zusätzlicher Versiegelung), wird aufgrund der geringfügigen Flachengröße als nicht erheblich eingeschätzt

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, ein Kompensationserfordernis besteht nicht.

### Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß § 13 a darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt [...] 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter

Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Einzelprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls sind in der Anlage 2 zum BauGB festgelegt, die im Wesentlichen „Merkmale des Bebauungsplans“ und „Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete“ umfassen.

Die vollständige Prüfung im Einzelfall ist im Anhang 1 zu diesem Bebauungsplan aufgeführt.

Im Fazit ergibt die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen sind, die in der Abwägung, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (vgl. Anlage). Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen. Die nächst gelegenen Schutzgebiete sind das Landschaftsschutzgebiet Königsmoor (LSG VER 00049) in ca. 1,2 km Entfernung in südwestlicher und nordwestlicher Richtung sowie ein Naturdenkmal (Allee und Baumbestand Meyer-damm, ND VER 00096) in ca. 1,2 km nordwestlicher Richtung.

Die genannten Schutzgebiete sind von dem Bebauungsplan aufgrund der Entfernung nicht betroffen; Beeinträchtigungen sind nicht abzuleiten.

### **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächst gelegene NATURA 2000-Gebiet weist eine Entfernung von über 2,5 km auf (EU-Vogelschutzgebiet Wümmewiesen bei Fischerhude, EU-Kennzahl: DE 2820-402).

Aufgrund der Entfernung sowie den dazwischen liegenden Siedlungsbereichen sowie der bestehenden Nutzung sind keine Auswirkungen der Planung auf den Schutzzweck

und das Schutzziel abzuleiten. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist mit hinreichender Sicherheit gegeben.

### **Belange des besonderen Artenschutzes**

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.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 und damit verbundene Verbote nach Nr. 1 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln und ggf. von Fledermäusen zu erwarten. Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet sind, die innerhalb der bebauten Flächen des Plangebietes nicht erfüllt werden.

Fledermäuse: Vor allem Altgehölze mit Spalten und Astlöchern aber auch alte Gebäudeteile, Verkleidungen und Keller können im innerörtlichen Bereich Bedeutung als Quartiere (Wochenstube, Sommer- und Winterquartiere) erlangen. Zudem befinden sich entlang von Gehölzen oft Jagdrouten.

Europäische Vogelarten: Die Gärten und Gehölze im Plangebiet können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von ubiquitären, unempfindlichen Brutvögeln des Siedlungsbereiches sein und somit eine Bedeutung als Bruthabitat erlangen.

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

Dieser Verbotstatbestand könnte berührt werden, wenn im Zuge von Gehölzrodungen besetzte Vogelnester mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln zerstört würden. Sollten Vögel und Fledermäuse im Bereich von Gebäuden vorkommen, wären auch diese ggf. bei den Abriss- bzw. Umbauarbeiten gefährdet.

Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes sind Abrissarbeiten bzw. die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu verhindern.

In Bezug auf ggf. betroffene Fledermausquartiere müssen die zur Fällung vorgesehenen älteren Gehölze (Richtwert ca. ab 30 cm Brusthöhendurchmesser) sowie die zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf Fledermausquartiere in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit der Fällung bzw. dem Abriss überprüft werden. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Zur Vermeidung von Tötungen sind

- 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 geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt, so dass Störwirkungen durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden. Ein Vorkommen von störempfindlichen Arten ist im bebauten Bereich nicht zu erwarten.

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

Durch Um- und Neubauten bzw. Neuerschließung verbliebener innerörtlicher Freiflächen ist eine Zerstörung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglich.

Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten (ggf. Vogelbrutstätten) können durch bauzeitliche Anpassungen (d.h. Beachtung der Vogelbrutzeiten, s.o.) vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten. Das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen kommt nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist hier gegeben, da das Lebensraumpotenzial des Siedlungsbereiches mit der Planung weiterhin gewahrt wird. Zudem befinden sich vergleichbare Lebensräume im unmittelbaren Umfeld als Ausweichmöglichkeiten. Zahlreiche Einzelgehölze und Baumreihen sowie Freiflächen befinden sich innerhalb der angrenzenden Siedlungsnutzungen (z.B. Gärten und Wohnbebauung im nördlichen Teil der Lindenstraße, Bählacke, Auf der Geest, Nürnberger Straße, Regensburger Straße Ulmer Straße und weitere). Die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und

Ruhestätten ist somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes wird nicht prognostiziert.

In Bezug auf ggf. betroffene Fledermausquartiere müssen die zur Fällung vorgesehenen älteren Gehölze (Richtwert ca. ab 30 cm Brusthöhendurchmesser) sowie die zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf Fledermausquartiere in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit der Fällung bzw. dem Abriss überprüft werden. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

#### Artenschutz-Fazit:

Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, Überprüfung der zu fällenden Gehölzbestände sowie abzureißenden Gebäude auf dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich.

#### **Darstellungen des Landschaftsrahmenplans**

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) befindet sich der Geltungsbereich bis auf den südlichen Teil in einem Siedlungsrand mit störendem Übergang zu einem Bereich, der hinsichtlich des Landschaftsbildes eine sehr hohe Bedeutung (Grünlandrinne Oyter Triften) aufweist.

Der Geltungsbereich ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) weiterhin zu einem Bereich gehörend dargestellt, der eine vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter zum Ziel hat. Die abweichende städtebauliche Zielsetzung als Wohnbaufläche wurde bereits durch die Darstellung im Flächennutzungsplan formuliert.

Die angrenzende östlich gelegene Fläche erfüllt gemäß Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden (2008) die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet (N 13 Oytertriften-Nord, Schutzzweck: Sicherung und Entwicklung der gewässerbegleitenden Niederung, des Grünlandes und der Gehölzstrukturen). Direkte Auswirkungen der Planung auf die östlich gelegene Fläche sind nicht abzuleiten.

#### **Darstellungen des Entwicklungsplans Natur und Landschaft**

Das Vorhaben befindet sich gemäß Entwicklungsplan Natur und Landschaft der Gemeinde Oyten (2002) in einem Siedlungsrand im Übergangsbereich zu dem östlich liegenden Bereich, der als klimarelevanter Korridor von vertikalen Strukturen frei gehalten

werden soll. Hierbei handelt es sich um den Niederungsbereich des Oytener Triftgrabens, der einen größeren unbebauten und positiv klimawirksamen Bereich innerhalb der Siedlungsfläche von Oyten darstellt und als Klimaausgleichsgebiet fungiert. In diesem östlich des Plangebietes gelegenen Bereich sind weiterhin die Entwicklung von Extensivgrünland sowie die Sicherung unbebauter Korridore als Maßnahmenswerpunkt für Arten und Lebensgemeinschaften vorgesehen. Direkte Auswirkungen der Planung auf die östlich gelegene Fläche sind nicht abzuleiten.

### **3.2.3 Verkehrliche Belange**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die Lindenstraße und die Hauptstraße. Das Plangebiet liegt im betroffenen Abschnitt der Landesstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt. Zusätzliche öffentliche Verkehrswege sind nicht erforderlich. Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke westlich der Lindenstraße erfolgt zum Teil im Bestand über die vorderen Grundstücke. Im Planteil sind hierzu zum Teil Geh-, Fahr und Leitungsrechte eingetragen. Die im Plangebiet vorhandenen und öffentlich gewidmeten Wege werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Damit werden die Verbindungen zu den angrenzenden Siedlungsbereichen planungsrechtlich abgesichert.

Die Lindenstraße und die Hauptstraße sind leistungsfähig genug, um den durch eine mögliche Nachverdichtung ggf. zusätzlich verursachten Verkehr aufzunehmen.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Busbahnhof“, die von den Linien 722, 730, 745, 796, 797 und 798 sowie von der Nachtlinie N73, bedient wird. Das Angebot der Linie 722 ist auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet. Die Linien 796, 797 bis 798 gehören zum Bürgerbus Oyten.

Die 730, die in erster Linie auf den Schülerverkehr ausgerichtete 722, 745 und die in den Abendstunden sowie am Wochenende verkehrende N73 bieten Anbindung an die Gemeinden Ottersberg, Achim und der Stadt Bremen.

### **3.2.4 Belange des Immissionsschutzes**

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung vor.<sup>6</sup> Darin wurde der Verkehrslärm der Landesstraße 168 und der Lindenstraße betrachtet und beurteilt. Auch der Gewerbelärm durch die südlich des Plangebietes vorhandenen Nutzungen war Bestandteil der schalltechnischen Untersuchung. Die Inhalte und Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:

---

<sup>6</sup> T&H Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Lindenstraße" der Gemeinde Oyten, Bremen, 31.05.2023

## Verkehrslärm

Schalltechnische Orientierungswerte enthält das Beiblatt 1 der DIN 18005. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen. Die Orientierungswerte betragen:

Allgemeine Wohngebiete	tags 55 dB	nachts 45 dB bzw. 40 dB
Mischgebiete	tags 60 dB	nachts 50 dB bzw. 45 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben herangezogen werden, der höhere Wert gilt nur für Verkehrslärm.

Mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) wurden vom Gesetzgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Generell sind diese Immissionsgrenzwerte dann heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis zur Abgrenzung eines Ermessensbereiches und als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen. Die 16. BImSchV gibt folgende Grenzwerte an:

Allgemeine Wohngebiete	tags 59 dB	nachts 49 dB
Mischgebiete	tags 64 dB	nachts 54 dB

Die Werte zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke sowie zum Schwerlastanteil für den Prognosehorizont 2030 wurden durch die Gutachter der Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Trassenvarianten im Nord-West-Bereich der Gemeinde Oyten, Zacharias Verkehrsplanungen, 26.07.2019) entnommen.

Im Bereich der Kreuzung L 168 / Hauptstraße ist eine Ampelanlage vorhanden, für die entsprechende Zuschläge einer Lichtzeichenregelung berücksichtigt wurden. Die Bushaltestelle an der L 168 wurde separat berücksichtigt. Entsprechend des aushängenden Fahrplanes ist täglich mit ca. 140 Bewegungen zu rechnen.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen verursacht durch den Verkehrslärm wurden Rasterlärmkarten exemplarisch für eine Höhe von 5 m über GOK berechnet und mit den entsprechenden Grenz- und Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete verglichen.

## Mischgebiete

Die Berechnungen zu den Verkehrslärmimmissionen ergaben, dass es in den **Mischgebieten** im Süden des Plangebietes tags und nachts zu deutlichen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 und des Grenzwertes der 16. BImSchV kommt. **Tags** wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) innerhalb der Baugrenzen annähernd eingehalten. Es berechnet sich an den Baugrenzen zur L168 hin ein Beurteilungspegel von 71 dB(A). Damit wird der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung um 1 dB überschritten. Im Bereich der Lindenstraße berechnen sich an den Baugrenzen geringere Pegel (ca. 62 dB(A)).

**Nachts** wird auch die Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) innerhalb der Baugrenzen geringfügig überschritten. Es berechnet sich an den Baugrenzen zur L168 hin ein Beurteilungspegel von 63 dB(A). Im Bereich der Lindenstraße berechnen sich an den Baugrenzen deutlich geringere Pegel (53 bis 56 dB(A)).

## Allgemeine Wohngebiete

In den **Allgemeinen Wohngebieten** im mittleren und nördlichen Bereich des Plangebietes kommt es zwar auch zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV, jedoch fallen hier die Überschreitungen deutlich moderater aus.

**Tags** berechnen sich im südlichen Bereich der Lindenstraße an den Baugrenzen in einem kleinen Bereich Pegel von ca. 61 dB(A). Der Pegel nimmt dann in Richtung Norden ab, so dass sich an den Baugrenzen größtenteils nur Überschreitungen von etwa 3-4 dB einstellen. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) kann innerhalb der Baugrenzen ab Haus Nr. 13 in Richtung Norden eingehalten werden.

Auch in dem Allgemeinen Wohngebiet berechnen sich nachts deutliche Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von 45 dB(A). An den Baugrenzen berechnen sich Pegel von bis zu 53 dB(A). Der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird damit innerhalb der Baugrenzen leicht überschritten, wobei diese Überschreitung nur innerhalb der ersten 20 m zur Baugrenze im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auftritt. Im nördlichen Bereich wird der Grenzwert der 16. BImSchV lediglich um ca. 1 dB an der Baugrenze überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Quelle oder in Form von abschirmenden Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg kommen im vorliegenden Fall aufgrund der Bestandssituation und der damit verbundenen, größtenteils an der Straße errichteten Gebäude nicht in Frage. Die Schallgutachter empfehlen eine Anpassung der Baugrenzen im südlichen Bereich des Plangebietes. Zwar ergibt sich an den Baugrenzen im Bereich der Volksbank auch mit der Verschiebung der Baugrenze immer noch eine geringfügige Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nachts, allerdings erscheint eine weitere Verschiebung der Baugrenze aufgrund der marginalen Überschreitung von ca. 1 dB und der vorhandenen Bestandsbebauung an dieser Stelle unangemessen.

Darüber hinaus existieren Planungen für eine Entlastungsstraße im Westen von Oyten, die dann zu einer deutlichen Reduzierung des Straßenverkehrs auf der L 168 führen würde. In Bereichen mit Überschreitungen der Werte zur Gesundheitsgefährdung sollen zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume ausgeschlossen oder durch entsprechende Vorbauten (z. B. ein verglaster Laubengang) geschützt werden.

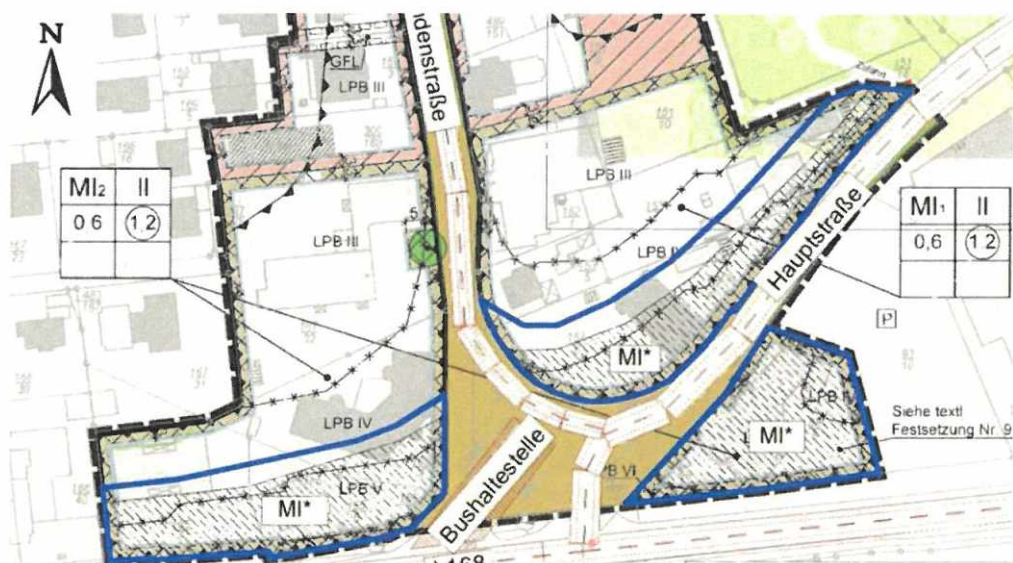
Außerdem empfehlen die Gutachter - aufgrund der Verkehrslärmimmissionen - passive Schallschutzmaßnahmen. Die Schallgutachter haben Lärmpegelbereiche berechnet. Es erfolgte eine Ableitung von Lärmpegelbereichen über die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel. Die Lärmpegelbereiche sollten als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan übernommen werden. Außerdem wird eine Festsetzung zum Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit einem Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB(A) nachts empfohlen (alle Mischgebiete). In dem geplanten WA wird im straßennahen Bereich an den Baugrenzen dieser Außengeräuschpegel leicht überschritten. Im vorliegenden Fall wird empfohlen, eine stärkere Gewichtung auf eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung zu legen. Das Ziel sollte sein, zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit einem Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB(A) nachts zu vermeiden. Da in Straßennähe Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) nachts berechnet wurden, sollten die Schlafräume und Kinderzimmer in dem gekennzeichneten Bereich WA\* (vgl. Abbildung 5, grün gekennzeichnete Bereich in nachstehender Abbildung) auf der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Andernfalls ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen:



Ausschnitt aus Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung

Bei den hausnahen Außenwohnbereichen wird innerhalb des Plangebietes sowohl im WA als auch im MI der jeweilige Orientierungswert der DIN 18005 tagsüber überschritten. Im WA wird der Orientierungswert an den Baugrenzen zur Lindenstraße bis zu 6 dB überschritten. Im MI wird der Orientierungswert an den Baugrenzen an den Hauptstraßen um bis zu 11 dB überschritten. In dem geplanten WA wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete tagsüber in weiten Teilen nur leicht um ca. 3-4 dB innerhalb der Baugrenzen überschritten. Der nächst höhere Orientierungswert von Mischgebieten kann in dem geplanten WA hingegen fast überall eingehalten, bzw. unterschritten werden. Da auch in Mischgebieten Außenwohnbereiche zulässig sind, kann somit aus sachverständiger Sicht sichergestellt werden, dass auch bei einer straßenseitigen Ausrichtung der Außenwohnbereiche keine schädlichen Umwelteinwirkungen gegeben sind. Daher erscheinen hier Festsetzungen zur Ausrichtung von hausnahen Außenwohnbereichen in dem WA nicht zwingend erforderlich.

Hinsichtlich der Mischgebiete ist festzustellen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete innerhalb der Baugrenzen zum Teil erheblich überschritten wird. Daher wird empfohlen, in diesen Bereichen hausnahe Außenwohnbereiche nur dann zuzulassen, wenn die Einhaltung eines Beurteilungspegels von  $\leq 64$  dB(A) im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird.



Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung

### Verkehrslärmfernwirkungen

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein gewachsenes Gebiet. Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Eine relevante Erhöhung des Verkehrs aus dem Plangebiet mit mehr als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag ist daher nicht zu erwarten. Aus sachverständiger Sicht liegen auch keine besonderen Umstände des Einzelfalls vor. Aus sachverständiger Sicht kann daher auf die detaillierte Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebiets auf die Umgebung verzichtet werden, da es sich nicht um einen abwägungsrelevanten Belang handelt.

### Gewerbelärm

Die im südlichen Plangebiet bzw. angrenzenden gewerblichen Nutzungen (z. B. Rewe, Volksbank, Hotel, Feuerwehr etc.) wurden untersucht und nach TA Lärm bewertet. Hierzu war zunächst zu prüfen, welche Nutzungen tatsächlich in Bezug auf die Planung relevant sind.

Die Einwirkung des zu beurteilenden Geräusches wird entsprechend der TA Lärm anhand eines Beurteilungspegels bewertet. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

Allgemeine Wohngebiete	tags 55 dB	nachts 40 dB
Mischgebiete	tags 60 dB	nachts 45 dB

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurden keine detaillierten Berechnungen durchgeführt. Für die gewerblichen Nutzungen wurden die in den Bauakten vorhandenen Bau- und Betriebsbeschreibungen geprüft und anhand derer Abschätzungen, teilweise anhand von orientierenden Berechnungen, für einzelne Immissionsorte und Gebiete getroffen. Schalltechnische Untersuchungen lagen in keiner Bauakte vor. Lediglich für die Feuerwehr östlich des Plangebietes liegt eine Schallberechnung vor, die im Rahmen dieser Untersuchung auch berücksichtigt wurde.

Im Wesentlichen sind die vorgefundenen Emittenten aufgrund von Bestandsbebauungen in Ihrer direkten Umgebung bereits soweit limitiert, dass ein relevanter Einfluss auf das Plangebiet, bzw. für die Emittenten innerhalb des Plangebietes auf die Nachbargrundstücke, ausgeschlossen werden kann. In einigen Fällen kann auch aufgrund der Abstandsverhältnisse und der Geringfügigkeit der entstehenden Geräusche eine Relevanz für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des geplanten Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes größtenteils können durch die Beurteilungspegel eingehalten werden. Lediglich im Bereich des Flurstückes 88/8, welches direkt an den vorhandenen Rewe-Markt angrenzt, kann eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht sichergestellt werden.

Insofern konnte für die vorgefundenen Emittenten auf detaillierte Berechnungen verzichtet werden. Lediglich die Feuerwehr wurde detailliert, rechnerisch betrachtet.

### **Feuerwehr - Übungsdienste**

Die gutachterlichen Berechnungen zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm im Allgemeinen Wohngebiet an der geplanten bogenförmigen Baugrenze eingehalten werden kann. Im Mischgebiet wird der Immissionsrichtwert ebenfalls eingehalten.

Die Immissionsorte sind zusammen mit dem berechneten Immissionsraster in der folgenden Abbildung dargestellt. Eine Überschreitung der nach TA Lärm zulässigen, einzelnen Geräuschspitzen ist nicht gegeben.

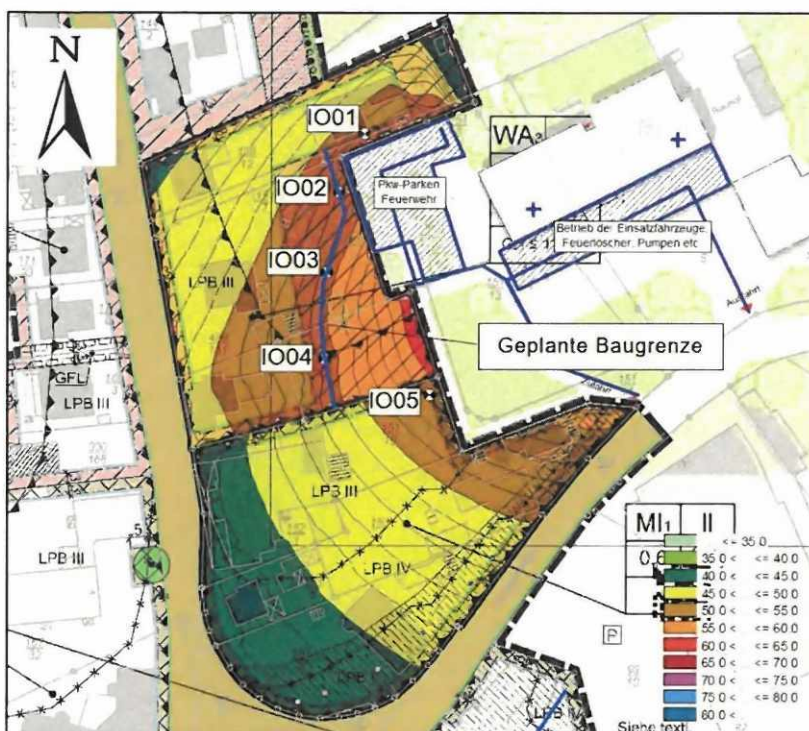


Abbildung 2 der schalltechnischen Untersuchung

### Feuerwehr - Einsätze

Während in der Tageszeit bei Einsätzen eher geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind, werden bei nächtlichen Einsätzen die Beurteilungspegel hoch sein und zu einer signifikanten Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen. Neben den Geräuschen durch den nächtlichen Pkw-Verkehr der Einsatzkräfte sowie den Bewegungen der Einsatzfahrzeuge kommen noch die Geräusche des Martinshorns dazu. Die Gutachter gehen davon aus, dass die Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die nächtlichen Einsätze der Feuerwehr tolerierbar ist und eine weitere Anpassung der Baugrenzen nicht erforderlich ist.

### Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Oyten

Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Aussagen und Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befinden. Die Gemeinde setzt im Bebauungsplan die vorgeschlagenen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Lärmpegelbereiche), zu schallgedämmten Lüftungssystem und zum Schutz der Außenwohnbereiche um. Die Baugrenzen wurden zur Erneuten Entwurfsfassung so verschoben, dass die überbaubaren Bereiche von den Werten der Gesundheitsgefährdung nicht betroffen sind. Davon ausgenommen werden jedoch die Bestandsgebäude. Die Gemeinde geht mit den getroffenen Festsetzungen davon aus, dass sie dem Schutz vor Verkehrslärm ausreichend Rechnung trägt.

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Der Bereich des Flurstückes 88/8 (angrenzend an den vorhandenen Rewe Markt),

auf dem eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht sichergestellt werden, ist bereits bebaut. Hier erfolgt eine enge Einfassung des Bestandsgebäudes durch die Baugrenze.

### **Gerüche**

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken.

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

### **3.2.5 Altlasten**

Nach dem NIBIS Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden. Auch der Unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

### **3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen, Kampfmittel, Hochwasserschutz**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und zum großen Teil versiegelt. Das anfallende Oberflächenwasser soll im bestehenden System entsorgt werden.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergab, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten weder im HQ extrem, noch im HQ 100 oder im HQ häufig liegt. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen. Nach Aussagen der Unteren Wasserbehörde liegen Teile des Plangebietes jedoch voraussichtlich innerhalb starkregengefährdeter Gebiete. Bei Starkregenereignissen kann es somit zu lokalen Überflutungen oder Überstauungen kommen. Dies ist auch bei der Planung einer möglichen Tiefgarage zwingend zu berücksichtigen. Die entsprechenden Wassertiefen können sich durch eine Nachverdichtung des Plangebietes erhöhen.

Grundsätzlich ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es die hydrogeologischen Rahmenbedingungen zulassen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz sollte nur gewählt werden, wenn eine ortsnahe Versickerung nicht möglich ist.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll. Für die Einleitung des auf Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Dies ist auch bei der Planung einer möglichen Tiefgarage zu berücksichtigen.

Für eine eventuelle Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung mittels Zisternen, ist die DIN 1989 „Regenwassernutzungsanlagen“ zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, für die Regenwassernutzung ausschließlich Dachflächenwasser zu verwenden. Für mögliche Überlastungsfälle ist ein Überlauf an entweder die Regenwasserkanalisation oder ausreichend große Versickerungsflächen anzuschließen. Die Regelungen der kommunalen Abwassersatzung sind ggf. entsprechend zu beachten (bei der Gemeinde nachzufragen).

Eine Alternative zu der Nutzung von Regenwasser ist die Nutzung von Grundwasser mittels Gartenbrunnen. Es ist zu beachten, dass die Herstellung eines Gartenbrunnens anzeigepflichtig ist. Die Zulässigkeit von Grundwasserbrunnen wird durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Verden überprüft.

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes sowie der Versorgung mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Anfallendes Schmutzwasser ist in die zentrale Abwasserkanalisation des Abwasserzweckverbands Oyten/Ottersberg einzuleiten.

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

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Verden als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Um die Abfallentsorgung im Plangebiet sicherzustellen, sind die Abfallbehälter von den Anschluss- und Benutzungspflichtigen am Abfuhrtag rechtzeitig so bereitzustellen, dass der Abfuhrwagen auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen an die Aufstellplätze heranfahren kann und die Anfahrt, das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sind. Die Aufstellung muss so erfolgen, dass Fahrzeuge und Personen nicht behindert oder gefährdet werden.

Die Bemessung der Löschwasserversorgung ist mindestens entsprechend den „technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008“ des DVGW zu wählen. Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen darf höchstens 150 m betragen.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Es hat keine ausdrückliche Kampfmittelerforschung im Zuge des Bebauungsplanes stattgefunden.

### **3.2.7 Archäologische Denkmalpflege**

Im zentralen Plangebiet wurden in der Vergangenheit mehrere Urnengräber gefunden. Bei allen Bodeneingriffen muss mit der Entdeckung von archäologischen Bodendenkmalen gerechnet werden. Daher muss die Kreisarchäologie bei allen Genehmigungsverfahren, dazu gehören auch Gebäudeabrisse, vor allem solche mit Kelleranlagen, beteiligt werden. Möglicherweise sind archäologische Voruntersuchungen oder baubegleitende Maßnahmen notwendig. Daraus kann sich die Notwendigkeit von Ausgrabungen ergeben. Die Baugrundstücke sind derzeit bereits bebaut.

Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, müssen diese unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Verden gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Sie ist unter der Email-Adresse [archaeologie@landkreis-verden.de](mailto:archaeologie@landkreis-verden.de) zu erreichen.

Bei den archäologischen Funden handelt es sich beispielsweise um:

- Scherben von Tongefäßen
- Holzkohleansammlungen
- Schlacken
- auffällige Bodenverfärbungen
- oder Steinhäufungen

Die Meldepflicht besteht auch dann, wenn nur geringe Spuren dieser Funde entdeckt werden. Es ist möglich, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Daher muss der Beginn aller Erdarbeiten, dazu gehören auch Kanalgräben und Zuwegungen, der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Verden mindestens zwei Wochen vor Arbeitsbeginn mitgeteilt werden, damit ein Mitarbeiter die Erdarbeiten beobachten kann. Sie ist unter der Emailadresse [archaeologie@landkreis-verden.de](mailto:archaeologie@landkreis-verden.de) erreichbar.

### **3.2.8 Belange des Bergbaus**

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich der unten angegebenen bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Den aktuellen Stand zu den Themen Rohstoffe und Bergbauberechtigungen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>.

## **4. Inhalte der Festsetzungen**

---

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

In den nördlichen und zentralen Teiles des Plangebietes werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Festsetzung wird in Anlehnung an den Bestand im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen getroffen. In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben nicht zulässig. Letztere Ausnahme wird unter Berücksichtigung des Bestandes getroffen. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes ist auch eine Eignung für nicht störende Gewerbebetriebe gegeben.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (mit Ausnahme der nicht störenden Gewerbebetriebe) fügen sich nicht in die umgebende Struktur ein und würden zu einem unangemessen hohen Verkehrsaufkommen führen. Im südlichen Teil des Plangebietes werden in Anlehnung an den Bestand Mischgebiete ausgewiesen. Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Auch diese Nutzungen würden sich nicht in die umgebende Struktur einfügen und zu einem unangemessen hohen Verkehrsaufkommen führen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Nördliches Plangebiet (Allgemeine Wohngebiete WA 1)**

Das nördliche Plangebiet wird im Bebauungsplan Nr. 109 als WA 1 ausgewiesen. In den WA 1 ist in Anlehnung an den Bestand eine maximale Grundfläche von 0,3 (östlich der Lindenstraße) bzw. 0,4 (westlich der Lindenstraße) und eine maximale Gebäudelänge von 20 Meter zulässig. In der abweichenden Bauweise a1 gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Es wird festgesetzt, dass Gebäudelängen von Hauptgebäuden bis maximal 20 m zulässig sind. Zulässig sind unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung nur Einzel- und Doppelhäuser.

Außerdem wird in den WA 1 nur ein Vollgeschoss zugelassen. Staffelgeschosse (gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse) werden ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Außerdem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann. Wohnraum im Dachgeschoss ist zulässig.

In den WA 1 sind in Anlehnung an den Bestand bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig. Auch diese Festsetzung wird in Anlehnung an den Bestand getroffen.

### Zentrales Plangebiet (Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3)

Das zentrale Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA 2 und WA 3 überplant. In den WA 2 und WA 3 ist in Anlehnung an den Bestand eine maximale Grundfläche von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 (östlich der Lindenstraße) bzw. eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 (westlich der Lindenstraße) zulässig. In den WA 2 und WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, mit Ausnahme des WA 3 östlich der Lindenstraße, nördlich des geplanten Mischgebietes. Hier bestehen nur Einzelhäuser, daher sind hier auch nur Einzelhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind in Anlehnung an den prägenden Bestand und die Zielsetzung, hier eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, zwei Vollgeschosse und Gebäudelängen bis 25 Meter zulässig. In der abweichenden Bauweise a2 gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Es wird festgesetzt, dass Gebäudelängen von Hauptgebäuden bis maximal 25 m zulässig sind. Staffelgeschosse sind aus den zuvor genannten Gründen oberhalb des 2. Vollgeschosses auch in den WA 2 und WA 3 nicht zulässig. In den WA 2 und WA 3 kann abweichend von dieser Festsetzung ein Staffelgeschoss oberhalb des 2. Vollgeschosses zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 109 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes Staffelgeschoss oberhalb des 2. Vollgeschosses vorhanden war.

Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 abweichend von der Festsetzung II Vollgeschosse ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 109 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes drittes Vollgeschoss vorhanden war. Die festgesetzte zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen und die festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ werden hierdurch nicht berührt.

In den WA 2 und WA 3 wird zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf die Lindenstraße ausgewiesen. Die festgesetzte Gebäudehöhe berücksichtigt, dass das Gelände westlich der Lindenstraße ansteigt und östlich der Lindenstraße abfällt. Aufgrund des nach Westen ansteigenden Geländes westlich der Lindenstraße sind unterschiedliche Höhenfestsetzungen für die beiden Bauzeilen erforderlich. Absolut sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 westlich und östlich der Lindenstraße Gebäudehöhen von maximal ca. 9 Metern zulässig. In den WA 3 sind beidseitig der Lindenstraße Gebäudehöhen von maximal ca. 11 Meter zulässig. Damit nimmt die zulässige Gebäudehöhe nach Süden hin zu.

Die WA 2 unterscheiden sich von den WA 3 auch durch die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind maximal 1 Wohneinheit je 175 qm Baugrundstück und maximal 5 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind maximal 1 Wohneinheit je 175 qm Baugrundstück und maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Damit nehmen auch die zulässigen Wohnungen nach Süden hin zu.

Insgesamt werden damit Festsetzungen getroffen, die vom WA 2 zum WA 3 eine höhere städtebauliche Dichte ermöglichen.

### **Südliches Plangebiet (Mischgebiete MI 1 und MI 2)**

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) kann abweichend von der Festsetzung maximal zweier Vollgeschosse ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 109 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes drittes Vollgeschoss vorhanden war. Die festgesetzte zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen und die festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ werden hierdurch nicht berührt.

Zudem sind in den Mischgebieten mehr Wohneinheiten zulässig als in den Allgemeinen Wohngebieten. In den Mischgebieten MI 1 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 120 qm Baugrundstück und maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Gegenüber der Entwurfsfassung wird hier die städtebauliche Dichte zur erneuten Entwurfsfassung erhöht (in der Entwurfsfassung waren es 140 qm). Die Gemeinde Oyten geht davon aus, dass die Erhöhung in Anbetracht der Lage in der Ortsmitte gerechtfertigt ist und ein daraus resultierender geringer zusätzlicher Verkehr über die angrenzenden Straßen ordnungsgemäß abgewickelt werden kann.

In den Mischgebieten MI 2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 120 qm Baugrundstück und maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Abweichend ist auf dem Flurstück 163/02 der Flur 3 (Lindenstraße Nr. 2) bei Modernisierung und Instandsetzung und bei Abgang durch einen Schaden (z.B. Brand) ein Neubau mit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 109 zulässiger Wohnungsanzahl (17 Wohneinheiten) zulässig.

In allen Mischgebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt und damit das Höchstmaß des § 17 BauNVO erreicht. Außerdem wird ein zulässiger Versiegelungsgrad von 90 % in Anlehnung an den Bestand ermöglicht. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 können im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Die Überschreitung des Höchstmaßes von 0,8 des § 19 Absatz 4 BauNVO ist aufgrund der Bestandssituation und insbesondere aufgrund der vorhandenen Stellplätze erforderlich. Bei der Überschreitung ist zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen, dass die Mischgebiete in der Ortsmitte liegen.

Insgesamt ist mit den getroffenen Festsetzungen in den Mischgebieten eine höhere städtebauliche Dichte möglich als in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten.

### 4.3 Garagen, Carports, Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in allen Allgemeinen Wohngebieten zwischen der Baugrenze und der im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Lindenstraße Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird der Straßenraum optisch vergrößert.

Auf den mit gestrichelter Schrägschraffur versehenen Flächen am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Stellplatzflächen sind auf diesen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Bestehende bauliche Anlagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Hierdurch wird ein Übergang zu den östlich angrenzenden Freibereichen erzielt.

### 4.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Die Schlafräume und Kinderzimmer sind in den durch Schrägschraffur gekennzeichneten Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels einer raumluftechnischen Anlage vorzusehen.

In allen Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

In den durch Schraffur gekennzeichneten Bereichen der Mischgebiete sind die hausnahen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nur dann zulässig, wenn die Einhaltung eines Beurteilungspegels von  $\leq 64$  dB(A) nachgewiesen wird.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

In gekennzeichneten Bereichen, in denen tagsüber oder nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird (für die Bereiche  $> 70$  dB(A) tags und  $> 60$  dB(A) nachts), sollten keine schutzbedürftigen Räume mit zu öffnenden Fenstern angeordnet werden. Sofern dies nicht möglich ist, können schutzbedürftige Räume mit zu

öffnenden Fenstern in diesen Bereichen angeordnet werden, wenn z.B. geschlossene Wintergärten bzw. verglaste Vorbauten vor diesen Fenstern angeordnet werden.

#### 4.5 Grünplanerische Festsetzungen

Innerhalb der privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist zur Einbindung des Wohngebietes sowie als Übergang in den angrenzenden Wiesenpark in einer Breite von 3 m die vorhandene Hecke zu erhalten. In bestehenden Lücken ist eine Ergänzungspflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Anpflanzung hat einreihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu erfolgen. Zu verwenden sind mind. 2xv Sträucher mit mind. 100-150 cm Höhe. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und alle Maßnahmen, die zu einem Abgang führen, sind unzulässig. Abgänge sind zu ersetzen.

Vorgeschlagene standortgerechte, heimische Sträucher:

Sträucher; Pflanzqualität mit mind. 2xv, mind. 100-150 cm	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Der im Südwesten des Plangebietes ortsbildprägende Baum ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten. Dieser Bereich ist dauerhaft von jeglichen bodenverändernden Maßnahmen wie z.B. Auftrag, Erdabtrag, Verdichtung, Ablagerung von Gegenständen und Schadstoffeintrag zu schützen. Bei Verlust des Baumes ist nachzupflanzen. Als Mindestqualität ist ein Hochstamm 25-30 cm Stammumfang, 4xv, zu verwenden.

#### 4.6 Hinweis für zukünftige Bauvorhaben

Im Rahmen der weiteren Bautätigkeit im Wirkungsbereich des obigen B-Planes sollte geprüft werden, dass die Vorgaben der jeweils gültigen relevanten Normen zur Barrierefreiheit, hier insbesondere zur Zeit die DIN 18040-1...3, eingehalten werden.

## 5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

---

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109.

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Oyten sollen bebaute Bereiche im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in den Siedlungsrandbereichen einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die Dachlandschaft und der Grundstücksrand besonders hervor. Die Gemeinde Oyten sichert mit den im Rahmen dieses Bebauungsplanes getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung in den Allgemeinen ein harmonisches Straßenbild ab. Mit dem Einrücken von Staffelgeschossen wird sichergestellt, dass von keiner Seite der optische städtebauliche unpassende und unerwünschte Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses besteht. Dies hat auch nachbarschützende Wirkung.

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur Grundstückseinfriedung und zu Vorgärten im gesamten Plangebiet wird eine Ähnlichkeit des straßenseitigen Grundstücksrandes und der Vorgärten und damit ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild erreicht. Hohe Bretter- oder Plastikzäune (Dichtzäune) sind untypisch für das Ortsbild, das sonst durch offene Vorgärten und überwiegend niedrige Einfriedungen mit Übergängen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geprägt ist. Sie sind daher im Plangebiet nicht zulässig. Auch naturferne Vorgartengestaltungen durch Stein-, Schotter- und Kiesgärten werden im Plangebiet ausgeschlossen. Diese sind in Bezug auf die Biodiversität, das Stadt- und Landschaftsbild, den Wasserhaushalt und das Mikroklima kritisch zu bewerten und sind auch für das historisch geprägte Ortsbild untypisch.

Im Einzelnen wird festgesetzt:

### **Dachform und Dachneigung**

In den Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind zulässig:

Dächer von Hauptgebäuden als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 48°. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind: Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports.

**In den Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und WA 3 sind zulässig:**

Dächer von Hauptgebäuden als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 48°. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind: Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports.

**Grundstückseinfriedung**

Als Grundstückseinfriedung sind innerhalb aller Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und aller Mischgebiete MI 1 und MI 2 Dichtzäune ab einer Höhe von 1,0 m entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

**Vorgartengestaltung**

Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind innerhalb aller Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und aller Mischgebiete MI 1 und MI 2 die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Kante der hochbaulichen Anlage (Hauptgebäude) und deren gedachter beidseitiger Verlängerung bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze mit Ausnahme von erforderlichen Zu-/Abfahrten und der Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. Dabei ist insbesondere eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kies-, Stein- oder Schotterschüttungen.

**Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse sind mit mindestens 1,50 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Gebäudeseiten einzuhalten. An einer Gebäudeseite kann der Abstand von 1,50 m auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge vollständig unterschritten werden.

## 6. Ergänzende Angaben

### 6.1 Daten zum Verfahrensablauf

15.05.2017	Aufstellungsbeschluss im Verwaltungsausschuss
16.04.2021	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 15
17.03.2021	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung im Ausschuss für Umwelt & Gemeindeentwicklung
16.04.2021	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 15
26.04.2021 – 01.06.2021	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
18.09.2023	Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB im Verwaltungsausschuss
24.11.2023	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 36
04.12.2023 – 17.12.2023	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
15.04.2024	Satzungsbeschluss (Rat)

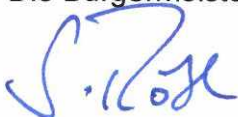
### 6.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 81.454 qm. Davon entfallen auf:

Allgemeine Wohngebiete	54.085 qm
Mischgebiete	15.450 qm
Straßenverkehrsflächen	10.770 qm
Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	522 qm
Privates Grün	627 qm

Oyten, den 15.08.2024

Die Bürgermeisterin




## Anhang 1: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Sicherung der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie eine behutsame Nachverdichtung in geeigneten Bereichen beabsichtigt.

<b>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>	
1 1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von 81.454 m <sup>2</sup> . Es handelt sich um einen bereits bebauten und erschlossenen Bereich im Stadtgebiet von Oyten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestandsorientiert Allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete festgesetzt, eine behutsame Nachverdichtung in Teilbereichen ist möglich.
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Einflüsse auf andere Pläne und Programme sind nicht erkennbar.
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Im Geltungsbereich sind keine geschützten Objekte und Flächen im Sinne des Naturschutzrechts vorhanden, ebenso keine schutzenswerten bzw. bedeutenden Strukturen. Es handelt sich um ein Gebiet, in dem die bestehende Wohnnutzung sowie gewerbliche Nutzung gesichert und in geeigneten Bereichen behutsam nachverdichtet werden soll.
1 4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<u>Altlasten:</u> Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. <u>Oberflächenentwässerung:</u> Aufgrund der Bestandssituation mit der bestehenden Oberflächenentwässerung ist entsprechend der bestandsorientierten Flächenausweitung keine Änderung anzunehmen. <u>Lokalklima:</u> Der Bebauungsplan sichert die bestehenden Siedlungsstrukturen und lässt bereichsweise eine Nachverdichtung des bebauten und erschlossenen Gebietes zu. Eine Erhöhung der lokalklimatischen Situation ist daher nicht zu prognostizieren. <u>Luftqualität:</u> Der Geltungsbereich wird bereits als Wohngebiet und Mischgebiet genutzt, eine relevante Erhöhung der Emissionen durch den Bebauungsplan ist nicht zu erwarten. <u>Lärmemissionen</u> eine relevante Erhöhung von Lärmemissionen ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten Es bestehen keine umweltbezogenen Probleme einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.
1 5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften,	Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften wird nicht beeinflusst.
<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	

<p>2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Sicherung der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie eine behutsame Nachverdichtung in geeigneten Bereichen beabsichtigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu prognostizieren.</p>
<p>2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;</p>	<p>Der Bebauungsplan liegt im innerörtlichen Bereich von Oyten und umfasst somit nur eine Teilfläche im Gesamtzusammenhang von Oyten. Im Umfeld bestehen neben Wohnnutzungen auch weitere Einzelhandelsbetriebe. Aufgrund der Bestandssituation und der innerörtlichen Lage werden mit Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen kumulativen Wirkungen erwartet. Grenzüberschreitende Auswirkungen bestehen nicht.</p>
<p>2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z B bei Unfällen),</p>	<p>Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen. Der Bebauungsplan begründet keine Risiken für die Umwelt.</p>
<p>2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Sicherung der bestehenden Siedlungsstrukturen. In geeigneten Bereichen wird eine Nachverdichtung ermöglicht. Die beplanten Bereiche sind bereits weitgehend versiegelt und bebaut. Nachteilige Umweltauswirkungen bestehen nicht.</p>
<p>2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Sicherung der bestehenden Siedlungsstrukturen. In geeigneten Bereichen wird eine Nachverdichtung ermöglicht. Besondere Bedeutungen oder Empfindlichkeiten liegen nicht vor.</p>
<p>2.6 folgende Gebiete:</p>	
<p>2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p>	<p>nicht betroffen</p>
<p>2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,</p>	<p>nicht betroffen</p>
<p>2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,</p>	<p>nicht betroffen</p>
<p>2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p>	<p>nicht betroffen</p>

2 6 5 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnatur- schutzgesetzes,	nicht betroffen
2 6 6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgeset- zes, Heilquellenschutzgebiete ge- mäß § 53 Abs 4 des Wasser- haushaltsgesetzes sowie Über- schwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgeset- zes,	nicht betroffen
2 6 7 Gebiete, in denen die in Rechts- akten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnor- men bereits überschritten sind,	nicht betroffen
2 6 8 Gebiete mit hoher Bevölkerungs- dichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs 2 Nr 2 des Raumordnungsgesetzes,	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Siche- rung der bestehenden Siedlungsstrukturen. In geeigneten Be- reichen wird eine Nachverdichtung ermöglicht.
2 6 9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmaler, Denk- malensembles, Bodendenkmaler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmal- schutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften einge- stuft worden sind	nicht betroffen

### Fazit

Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen waren. Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs 1 Nr 2 BauGB ist zulässig.