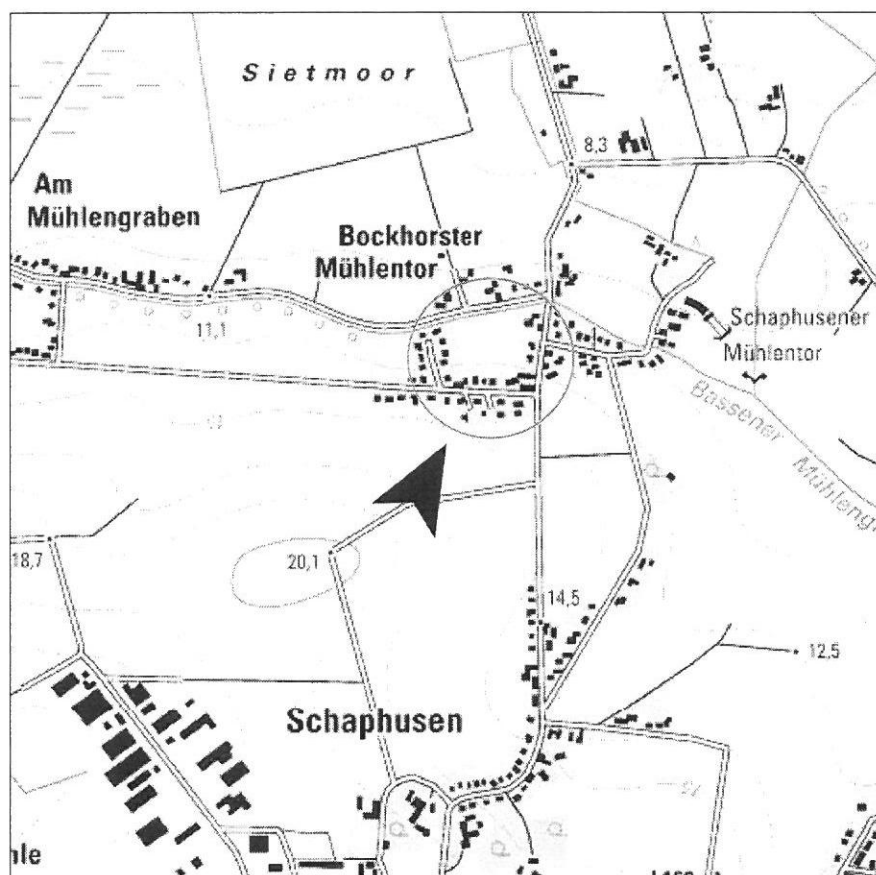




Gemeinde Oyten



Bebauungsplan Nr. 87 „Bockhorster Mühlenort“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Begründung

Verfahrensstand: **Begründung zur Satzungsausfertigung
des Bebauungsplanes gemäß Rats-
beschluß der Gemeinde Oyten
vom 25.06.2007**

Planungsträger: Gemeinde Oyten

vertreten durch: Der Bürgermeister
Hauptstraße 55
28876 Oyten

Fon 04207 – 9140 - 0
Fax 04207 – 9140 - 36

Bearbeitung Bebauungsplan: Ulbrich Ingenieurplanungen
Am Hang 1a
28832 Achim

Fon 04202 - 767 757
Fax 04202 - 767 758
mail@ulbrich-ingenieurplanungen.de

Planungsbüro Tennigkeit
Heidort 41
28876 Oyten

Fon 04207 - 2825
Fax 04207 - 2825

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung.....	4
1. Planungsanlaß und allgemeine Ziele.....	4
2. Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Raum.....	4
3. Verfahren, Übergeordnete Ziele und Planungen.....	5
3.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a, BauGB.....	5
3.2 Ziele des „Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen“ (LROP 1994 mit Ergänzung 1998 und 2002) und des „Regionalen Raumordnungsprogramm“ des Landkreises Verden (RROP 1997).....	6
3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten.....	6
3.4 Bestehende Bebauungspläne.....	7
3.5 Bauplanungsrechtliche Einordnung des Plangebietes nach dem BauGB.....	7
4. Inhalt des Bebauungsplanes.....	8
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.2.1 Überbaubare Flächen.....	9
4.2.2 Bauweise, Anzahl der Wohnungen.....	9
4.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit.....	9
4.2.4 Dachform und -neigung.....	10
4.3 Erschließung.....	10
4.3.1 LKW- und PKW-Verkehr.....	10
4.3.2 Fuß- und Radwege.....	11
4.3.3 Ruhender Verkehr.....	11
4.3.4 Spielplatzbedarf.....	11
4.3.5 ÖPNV.....	11
4.3.6 Entwässerung/Wasserwirtschaft.....	12
4.3.7 Ver- und Entsorgung.....	12
5. Immissionen.....	13
5.1 Schutzanspruch „Allgemeines Wohnen“.....	13
6. Altlasten.....	14
7. Flächenbilanz.....	14
8. Belange von Natur und Landschaft.....	15
8.1 Darstellung der für das Plangebiet relevanten Ziele des Umweltschutzes.....	15
8.1.1 Fachplanungen.....	15
8.1.2 Schutzgebiete gemäß BNatSchG.....	16
8.2 Abwägung der Belange von Natur und Landschaft.....	16
Anlage 1: Städtebaulicher Rahmenplan / Parzellierungsvorschlag.....	17

I. Begründung

1. Planungsanlaß und allgemeine Ziele

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt in der Lage „Bockhorster Mühlenort“ im östlich des Hauptortes gelegenen Ortsteil Schaphusen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung der im Gemeindegebiet vorhandenen Nachfrage. Des weiteren werden die angrenzenden, bereits bebauten und durch die vorhandenen Verkehrsflächen erschlossenen und begrenzten Flächen planungsrechtlich gesichert.

Die Gemeinde erschließt an dieser Stelle eine in der Ortslage bisher unbebaute Fläche und folgt somit dem Gebot der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des § 1a (2), BauGB, wonach „...mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Die Gemeinde Oyten kommt hiermit ihrer im RROP des Landkreises Verden als Grundzentrum zugewiesenen Verpflichtung und Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten nach.

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist der städtebauliche Rahmenplan/ Parzellierungsvorschlag (Anlage 1), der vornehmlich im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche die mögliche Entwicklung darstellt.

Die Darstellungen dieses Planes sind - im Hinblick auf die Parzellierung - als unverbindlich anzusehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87, „Bockhorster Mühlenort“ befindet sich im Oyter Ortsteil Schaphusen auf Flächen der Gemarkung Oyten, Flur 54.

Das Plangebiet wird durch die folgenden, bereits vorhandenen Straßen bzw. Siedlungsflächen begrenzt:

Im Norden: „Auf dem Brink“

Im Osten: östlich der „Schaphuser Dorfstraße“ vorhandene, gemischte Bauflächen

Im Süden: „Schulweg“

Im Westen: Wohnbauflächen des B-Planes Nr. 6 „Mühlenort“, erschlossen durch die Straße „Am Mühlengraben“

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,5 ha. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

(Nicht berücksichtigt sind hier die gemäß § 19 BauNVO Abs.4 Satz 1 zulässigen Überschreitungen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.)

3.2 Ziele des „Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen“ (LROP 1994 mit Ergänzung 1998 und 2002) und des „Regionalen Raumordnungsprogramm“ des Landkreises Verden (RROP 1997)

In den o.g. Programmen ist das Grundzentrum Oyten als Standort mit den Schwerpunktaufgaben

- Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten

ausgewiesen.

Darüber hinaus liegt Oyten in Teilbereichen in den Vorrang- bzw. Vorsorgegebieten für die

- Natur und Landschaft
- Freiraumfunktionen
- Landwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.87 selbst ist nicht Bestandteil weiterer Darstellungen des RROP.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten

Die wirksame 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oyten stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.87 unterschiedliche Nutzungen dar.

Während auf den bestehenden, an die vorhandenen Verkehrsflächen grenzenden Grundstücken zu überwiegenden Teilen gemischte Bauflächen dargestellt sind, ist für die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Gleichartige Nutzungen sind - angrenzend an das Plangebiet - vorhanden bzw. vorgesehen.

Die städtebauliche Zielsetzung dieses Bebauungsplans - die Entwicklung von Wohnbauflächen - folgt im bisher verbindlich unbeplanten Bereich den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung und somit auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2), BauGB.

Die Festsetzung der bereits bebauten Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ ist - bezugnehmend auf die Darstellung von „gemischten Bauflächen“ im Flächennutzungsplan - mit dem Entwicklungsgebot vereinbar.

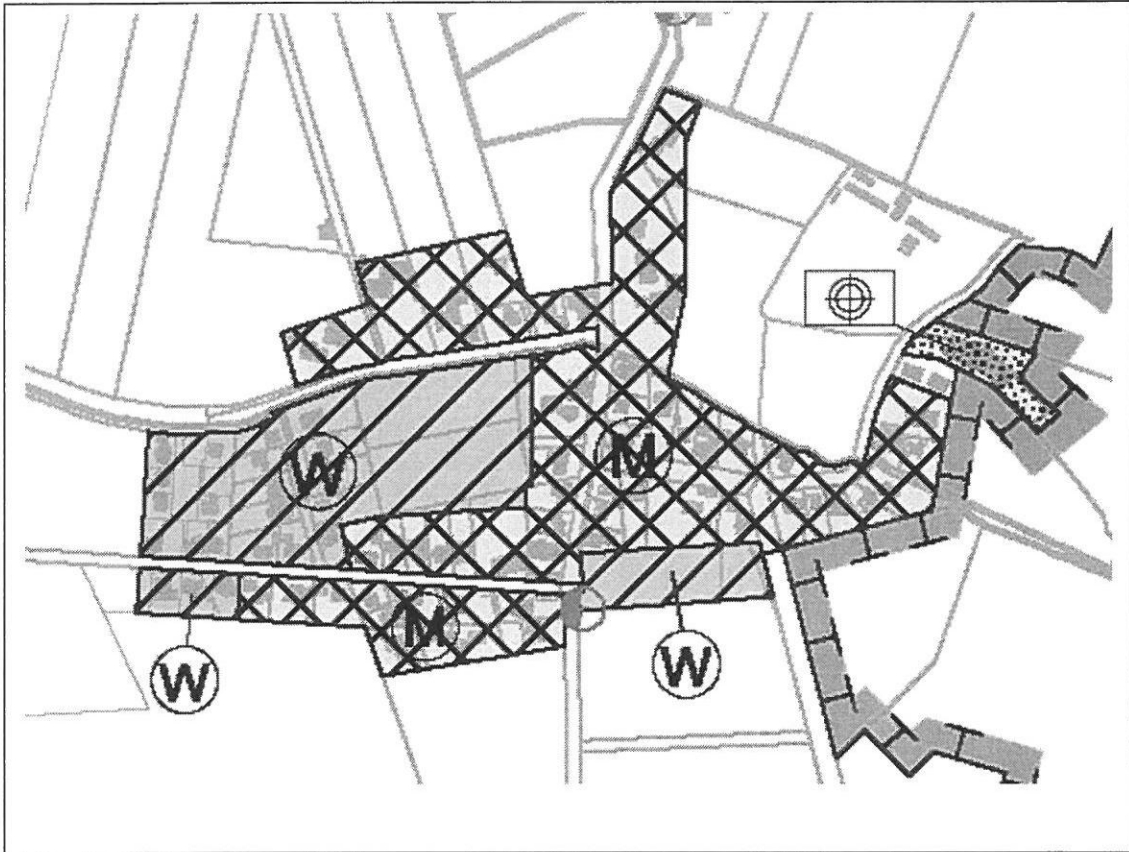


Abbildung 2: 21. Änderung F-Plan, Bereich Bockhorster Mühlentor

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 nicht.

3.5 Bauplanungsrechtliche Einordnung des Plangebietes nach dem BauGB

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung ist zunächst festzustellen, daß die von den Straßen „Schaphuser Dorfstraße“ und „Schulweg“ erschlossenen, bestehenden Bauflächen bisher nach § 34, BauGB einzuordnen sind.

Diese Einordnung wurde auch bereits durch den Landkreis Verden in Form einer nicht rechtsverbindlichen Arbeitshilfe zur Beurteilung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen getroffen.

Um die Entwicklung im Plangebiet im Sinne einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung sinnvoll lenken zu können, wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die zu überplanenden Flächen des Geltungsbereiches werden zur Umsetzung der geplanten Entwicklung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, um den aktuellen Nachfragebedarf nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung - insbesondere auch im hochwertigen Segment - im Gemeindegebiet zu decken.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass Angebotsplanungen für Wohnbauflächen im Oyter Gemeindegebiet zu Einwohnerzuwächsen geführt haben, die eine weitere, angestrebte Entwicklung ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist auch die Lagegunst der Gemeinde Oyten – und hier vornehmlich auch der Plangebietsfläche - zu beachten, die sich einerseits aus der ländlichen Wohnqualität und andererseits aus der Nähe zum Oberzentrum Bremen und der damit verbundenen Anbindung an kulturelle und infrastrukturelle Einrichtungen ergibt. Entsprechende Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind aber auch bereits im Hauptort bzw. im Oyter Gemeindegebiet vorhanden.

Die von den Straßen „Schaphuser Dorfstraße“ und „Schulweg“ erschlossenen, bestehenden Bauflächen sind bereits größtenteils mit Einzelhäusern, im Einzelfall auch mit Mehrfamilienhausbebauung überbaut. Auf den Flurstücken 42/13 (Schaphuser Dorfstraße 98) und 40/18 (Schaphuser Dorfstraße 108) sind aufgrund der historisch geprägten Strukturen zur Zeit noch Kleintierhaltungen erkennbar, die aber aufgrund Ihrer Ausprägung nicht einem Nebenerwerbszweck zuzuordnen sind.

Eine weitere Entwicklung im Hinblick auf diese Kleintierhaltung ist jedoch mit dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen im Plangebiet und den damit verbundenen Ansprüchen an die Wohnqualität nicht vereinbar und nicht beabsichtigt. Die vorhandenen o.g. Tierhaltungen unterliegen dem Bestandsschutz.

Hierbei werden auch die „rückwärtigen“ Flächen der Grundstücke, die im Flächennutzungsplan bisher als Wohnbauflächen dargestellt wurden, einbezogen. Hintergrund dieser „Grenzdefinition“ war bisher die nicht rechtsverbindliche Einordnung des „§ 34er-Bereiches“, die durch die Überplanung entfällt.

Die gemäß BauNVO im „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 (3), BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

werden gemäß § 1 (6), BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen, da sie mit der genannten, städtebaulichen Zielsetzung aufgrund der Nutzungsansprüche an die Qualität der Wohnbauflächen im vorliegenden Fall nicht vereinbar sind.

Überlegungen zur Festsetzung der bereits bebauten Grundstücksflächen an den Straßenzügen „Schaphuser Dorfstraße“ und „Schulweg“ als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ wurden verworfen, da sie aufgrund Ihrer jeweiligen Zweckbestimmung weniger bzw. nicht geeignet sind, die Umsetzung der o.g. städtebaulichen Ziele in Verbindung mit den vorhandenen Strukturen konfliktarm bzw. -frei zu lösen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Überbaubare Flächen

Die Festlegung der Größe der überbaubaren Flächen erfolgt über die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl von 0,25 im gesamten Plangebiet. Durch dieses Maß der Überbauung korrespondieren die bisher unbebauten mit den bereits bebauten Flächen im Hinblick auf die bauliche Verdichtung in der Ortslage.

Im Bereich der bereits bebauten Grundstücke wird die „rückwärtige“ Baugrenze auf die bisherige „34er-Grenze“ gelegt, um mögliche Erweiterungsabsichten der Grundstückseigentümer städtebaulich zu ordnen.

4.2.2 Bauweise, Anzahl der Wohnungen

Für den Bereich des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt, um ausreichende Grenzabstände zu erhalten, die wiederum das Qualitätsziel hochwertiger Wohnbauflächen unterstützen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen im Bereich „Bockhorster Mühlenort“ und der gewünschten Einordnung der „neuen“ Flächen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Eine Ausnahme bildet die Teilfläche „WA 3“. Hier wird zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von bis zu 60 m.

Auf eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 [1] Nr. 6, BauGB wird verzichtet, da sich Einschränkungen bereits aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen von max. ca. 500 – 700 qm (Ausnahmen enthalten) auf den bisher unbebauten Flächen ergeben. Auf den bereits bebauten Flächen ergeben sich diesbezüglich Restriktionen aus den „Baufenstern“ in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

Die Höhe der baulichen Anlagen wird, bezugnehmend auf die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn, wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe: max. 4 m

(Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und aufgehendem Mauerwerk):

Firsthöhe: max. 9 m im „WA 1“, max. 10 m im „WA 2“ und „WA 3“

Abweichend gilt für Pultdächer und Staffelgeschosse:

Traufhöhe: max.7 m.

Die maximal zulässigen Traufhöhen gelten nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Quergiebel und Krüppelwalme.

Ergänzend wird bestimmt, dass die Höhe des Erdgeschosssockels maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.

Die vorgenannten Höhen sind erforderlich, um einerseits die vorgesehenen Wohnformen zu ermöglichen, andererseits soll so eine Einfügung der neu zu errichtenden Gebäude in die Eigenart der Umgebung erreicht werden.

Auf eine Festsetzung der Anzahl zulässiger Geschosse wird verzichtet, da die städtebauliche Leitidee mit den getroffenen Festsetzungen ausreichend bestimmt ist.

4.2.4 Dachform und -neigung

Zur Einfügung der Gebäude in die vorhandenen Bebauungsstrukturen werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

Es sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden muss mindestens 25° und darf höchstens 55° betragen. Abweichend ist bei Pultdächern und Staffeldächern eine Mindestdachneigung ab 20° zulässig. Die Mindestdachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach §14 BauNVO.

4.3 Erschließung

4.3.1 LKW- und PKW-Verkehr

Äußere Erschließung

Die Hauptanbindung der Ortslage „Bockhorster Mühlentor“ an das lokale Straßennetz erfolgt über die „Schaphuser Dorfstraße“ in südlicher Richtung an die Landesstraße 168, die kleinräumig als Verbindungsstraße zwischen den Ortschaften Oyten und Bassen fungiert.

Ein Ausbau der Straße „Auf dem Brink“ und der „Schaphuser Dorfstraße“ zur Aufnahme des Verkehrs ist nicht erforderlich, da davon ausgegangen werden kann, dass die durch die Realisierung des Vorhabens (ca. 20 zusätzliche Baugrundstücke) entstehenden Quell- und Zielverkehre vom vorhandenen Querschnitt aufgenommen werden können.

Innere Erschließung

Die Erschließung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen des Plangebietes ist über eine öffentliche Erschließungsstraße geplant, die in U-Form angelegt ist und an zwei Stellen an die ausgebaute Straße „Auf dem Brink“ angebunden wird. Des Weiteren ist ein kleiner Stich innerhalb der U-Form vorgesehen.

Die vorgesehene Querschnittsbreite von 5,50 m ermöglicht die Ausbildung einer Mischverkehrsfläche, die die Nutzungsansprüche aller Verkehrsteilnehmer erfüllen kann. Einzelne Querschnittselemente wie Gehweg, Radweg oder Grünstreifen sind nicht vorgesehen.

4.3.2 Fuß- und Radwege

Die Erschließung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer erfolgt, wie bereits erläutert, durch Mitbenutzung der geplanten Mischverkehrsfläche. Im übrigen Geltungsbereich des Plangebietes erfolgt die Abwicklung des Fuß- und Radwegverkehrs über die vorhandenen Straßen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die Anordnung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum des bisher unbeplanten Teilbereiches des Bebauungsplanes ist in Abhängigkeit der Querschnittsaufteilung möglich und zulässig.

Im Bereich der bereits vorhandenen Straßenzüge stehen Flächen in den Straßenseitenräumen der Straßen zur Verfügung, die als Stellplatz genutzt werden können und auch schon werden.

Der Stellplatzbedarf der Anlieger ist grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücken zu decken.

4.3.4 Spielplatzbedarf

Gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen in Abhängigkeit der Geschossfläche der entstehende Spielplatzbedarf zu decken. Auf die Anlage eines Spielplatzes im Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes kann verzichtet werden, wenn dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden kann. Dies ist z.B. der Fall, wenn sich in einer Entfernung von maximal 400 m zur betroffenen Fläche bereits ein Kinderspielplatz befindet, der mitgenutzt werden kann.

Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da sich im Bereich des B-Plans Nr.69 „In dem Grunde“ westlich des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 87 eine festgesetzte, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ befindet, die aufgrund Ihrer Größe von ca. 350 qm geeignet ist, den Spielplatzbedarf dieses Bebauungsplanes zu decken.

4.3.5 ÖPNV

Eine Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist zur Zeit durch eine Bushaltestelle im Bereich der Einmündung „Schaphuser Dorfstraße“ / Schulweg gegeben. Hierbei ist das Angebot schwerpunktmäßig auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet. Ein weiterer Ausbau des ÖPNV im Umfeld des Plangebiets ist zur Zeit nicht bekannt.

4.3.6 Entwässerung/Wasserwirtschaft

Die Regenwasserentsorgung des Plangebiets ist wie folgt vorgesehen:

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen soll dezentral über die belebte Bodenzone in Versickerungsflächen- und Mulden versickert werden, eine Einleitung in den Untergrund über Sickerschächte oder Rigolen ist nicht zulässig. Dies entspricht auch der bisherigen Lösung auf den bereits belegten Bauflächen im Plangebiet.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden daher zur Beurteilung der hydraulischen Verhältnisse im Plangebiet vier Baugrundaufschlüsse mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Die angetroffenen GW-Stände lagen zwischen 1,8 und 2,3 m unter Gelände. Da nach dem ATV- Regelwerk, Blatt 138 bei einer Versickerung mindestens ein Flurabstand von einem Meter eingehalten werden sollte, kann somit davon ausgegangen werden, daß für eine oberflächennahe Versickerung ganzjährig ein ausreichender Flurabstand gewährleistet ist.

Die unterhalb des humosen Oberbodens anstehenden Sande besitzen mit kf-Werten in der Größenordnung von ca. 10(-4) m/s ausreichende Durchlässigkeiten.

Das auf den neu herzustellenden Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über eine Sammelleitung in den Vorfluter „Mühlengraben“ am nördlichen Rand des Plangebietes eingeleitet werden. Hierbei ist die Abflussrate auf 1,5 l/s x ha zu begrenzen. Von einer Eignung des Mühlengrabens als „hydraulisch ausreichende“ Vorflut kann ausgegangen werden, da der Graben nach langjährigen Beobachtungen der Anlieger auch in der niederschlagsintensiven Jahreszeit kein Wasser führt.

Somit stellt die Einleitung des Regenwassers auch eine ökologisch wertvolle Maßnahme dar, da es zu einer vorübergehenden Vernässung des Mühlengrabens kommt.

Eine Beeinträchtigung der Qualität von Boden und Grundwasser durch Verunreinigung ist auszuschliessen.

4.3.7 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluss bzw. Erweiterung der vorhandenen Anlagen im Bereich der bereits vorhandenen Erschließungsflächen sichergestellt.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch Anschluss bzw. Erweiterung der vorhandenen Anlagen im Bereich der bereits vorhandenen Erschließungsflächen sichergestellt.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas wird durch Anschluss bzw. Erweiterung der vorhandenen Anlagen im Bereich der bereits vorhandenen Erschließungsflächen sichergestellt.

Gleiches gilt im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Straßen, da der Anliegerverkehr aufgrund seiner relativ geringen Frequenz eine Verträglichkeit im Hinblick auf die Nutzungsansprüche erwarten lässt.

Geruchsimmissionen

Im Plangebiet und auch in unmittelbarer Nachbarschaft sind zur Zeit keine Nutztier- bzw. Massentierhaltungen vorhanden, so daß entsprechende Nutzungskonflikte hiernach ausgeschlossen werden können.

Im Bereich der Flurstücke 40/18 (Schaphuser Dorfstraße 108) und 42/13 (Schaphuser Dorfstraße 98) sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung Tierhaltungen auf den Grundstücken erkennbar, die jedoch der Freizeitgestaltung im Rahmen der Hauptnutzung Wohnen zuzuordnen sind. Hierbei handelt es sich einerseits um Geflügel/Federvieh, andererseits um eine Teilfläche eines Grundstücks, auf dem zeitweise Ponys stehen.

Diese vorhandenen Nebennutzungen sind den Wohnnutzungen funktional eindeutig untergeordnet und aufgrund ihrer Lage in der historisch dörflich geprägten Ortslage als ortsüblich zu bezeichnen. Die Existenz dieser Tierhaltungen hat bisher zu keinerlei Konflikten geführt. Emissionen, die sich aus dieser Art von Tierhaltung sowie der ordnungsgemäßen Ackerbewirtschaftung im Umfeld des Planbereichs ergeben, sind als ortsüblich hinzunehmen.

Eine Entwicklung von Tierhaltungen, die geeignet wäre, weitergehende Nutzungskonflikte im Plangebiet auszulösen, ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen.

6. Altlasten

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB müssen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Bodens berücksichtigt werden; aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht als Altlasten- bzw. Altablagerungsstandort bekannt.

7. Flächenbilanz

Die festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich verteilen sich wie folgt:

Festsetzung	Fläche (qm)	Flächenanteil (%)
Gesamtfläche Bebauungsplan	35.752	100,00%
Wohnbauflächen*	28.639	80,11%
davon: (zulässige Grundfläche gem. GRZ 0,25)**	(7.160)	(20,03%)
Verkehrsflächen	4.087	11,43%
Flächen Wasserwirtschaft	730	2,04%
Grünflächen	2.296	6,42%

* (Die Angaben für die Wohnbauflächen enthalten die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen)

** (Nicht berücksichtigt sind hier die gemäß § 19 BauNVO Abs.4 Satz 1 zulässigen Überschreitungen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten)

8. Belange von Natur und Landschaft

8.1 Darstellung der für das Plangebiet relevanten Ziele des Umweltschutzes

8.1.1 Fachplanungen

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogrammes (1997) des LK Verden, welches für den Bereich Oyten als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie von Arbeitsstätten vorsieht. Das Planungsgebiet liegt am Rande dieser Bewertung, im Übergang zu Flächen als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und eine größeren Fläche als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft mit Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (1995, bzw. 2005) ist ein Fachplan für den Naturschutz und die Landschaftspflege, den die untere Naturschutzbehörde im übertragenen Wirkungskreis aufstellt. Es werden die fachlichen Gegebenheiten, Erfordernisse und erforderlichen Maßnahmen für den unbesiedelten und besiedelten Bereich des Landkreises gutachterlich dargestellt und begründet. Der Landschaftsrahmenplan ist ein unabgestimmter Fachbeitrag auf Ebene der Regionalplanung zur Vorbereitung der nachfolgenden Planungen und Verfahren.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich der naturräumlichen Region „Stader Geest“, bzw. „Achim-Verdener-Geest“ und „Achim-Badener Geestinsel“.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist die Fläche als Wohngebiet im Bereich der Neuplanung aus und als Mischgebiet im Bereich Bestand.

Die Planungsfläche wird im Landschaftsrahmenplan wie folgt eingeteilt:

- I. Biotope:
Linienartige Gehölzstreifen am Ackerrand, die vor Ort nur noch fragmentartig zu erkennen sind.
- II. Landschaftsbild:
Die Fläche ist als Siedlungsfläche ausgewiesen.
Im Bereich des süd-östlichen bebauten Grundstückes ist ein Landschaftsbild mit sehr hoher Bedeutung ausgewiesen
- III. Böden:
Keine Angaben zum Planungsgebiet
- IV. Wasser:
Flächen mit Winderosionsgefahr und erhöhter Gefahr für Nitratauswaschung.
- V. Zielkonzept:
überwiegende Fläche:
Fläche mit Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft.
geringe Fläche im südlichen Bereich:
Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter

8.1.2 Schutzgebiete gemäß BNatSchG

Im Bezug auf Tier- und Pflanzenarten sind keine besonders schützenswerten Vorkommen bekannt. Des Weiteren sind keine Schutzgebiete in der näheren Umgebung vorhanden, die berücksichtigt werden müssten. (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)

8.2 Abwägung der Belange von Natur und Landschaft

Bezugnehmend auf das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 kann bei „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ gemäß § 13a, BauGB in Verbindung mit § 13 (3) im vereinfachten Verfahren u.a. von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Die Erfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in diesen Fällen nicht gegeben, ebenso entfällt die Kompensationsverpflichtung im Hinblick auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen.

Oyten, den 27.06.2007



Der Bürgermeister

Anlage 1: Städtebaulicher Rahmenplan / Parzellierungsvorschlag

