

Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 100

„Wiesenpark“



Begründung

Dezember 2013



NWP

Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1

Postfach 3867

Telefon 0441/97 174 0

www.nwp-ol.de

• Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

• 26121 Oldenburg

• 26028 Oldenburg

• Telefax 0441/97 174 73

• info@nwp-ol.de



Gliederung:

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.	Einleitung	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	1
1.4	Geltungsbereich des Plangebietes	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	4
2.1	Bedarfseinschätzung	6
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	6
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	7
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	10
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	11
3.2	Belange von Natur und Landschaft	13
3.3	Einfügen in den städtebaulichen Zusammenhang	14
3.4	Belange der Landwirtschaft	14
3.5	Belange der Wasserwirtschaft	15
3.6	Verkehrliche Belange	15
3.7	Belange der Ver- und Entsorgung	16
3.8	Belange des Immissionsschutzes	16
3.9	Belange der archäologischen Denkmalpflege	17
3.10	Belange der Kampfmittelbeseitigung	17
4.	Inhalte der Festsetzungen	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3	Grünplanerische Festsetzungen	18
4.4	Festsetzungen zum Immissionsschutz	19
4.5	Sonstige Festsetzungen	20
5.	Städtebauliche Daten	20
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	20
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	20

**Teil II: Umweltbericht**

1.	Einleitung	22
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	22
1.2	Ziele des Umweltschutzes	22
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	24
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkung, Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffsregelung	29
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
3.	Zusätzliche Angaben	31
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	31
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	31
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32



Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 umfasst die westlich der Bebauung „Am Triften“ und östlich der Bebauung an der Lindenstraße gelegenen Grünlandflächen, landwirtschaftlichen Flächen und Regenrückhalteflächen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 100 soll die Schaffung eines öffentlich zugänglichen und öffentlich nutzbaren Landschaftsparks (Bürgerpark) planungsrechtlich abgesichert werden. Zudem wird am östlichen Rand des Plangebietes ein Wohngrundstück in den Geltungsbereich einbezogen und als Allgemeines Wohngebiet überplant. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung auf den rückwärtigen Flächen geschaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 100 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der südliche Teil des Plangebiets wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Hier sind vereinzelte Bäume, insbesondere am südlichen Rand des Plangebietes vorhanden. Der südliche Teil ist nicht durch Wege erschlossen. Die landwirtschaftlichen Flächen sind über südlich des Plangebietes verlaufende Wege von der Straße „Am Triften“ und von der Lindenstraße aus zugänglich. Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich Grünlandflächen und mit aufgelassenen schilfreichen Hochstaudenfluren. Außerdem sind im zentralen Bereich drei Regenrückhaltebecken vorhanden. Dieser Bereich wurde in den letzten Jahren neu angelegt. Neben den Becken wurden hier Fußwege errichtet, Bäume neu angepflanzt und Bänke aufgestellt. Dieser Bereich dient der Naherholung, er ist über die Lindenstraße zugänglich. Der nördliche Teil des Plangebietes wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt, teilweise sind hier umfangreiche Gehölzstrukturen (im Nordwesten auch Nadelgehölze) vorhanden. Auch im nördlichen Teil wurden neue Anpflanzungen vorgenommen. Dieser Bereich ist der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Der gesamte Geltungsbereich wird in Nord-Südrichtung durch den Oyter Triftgraben gequert. Er weist einen gradlinigen Ausbauzustand auf.



Am östlichen Rand des Plangebietes wird ein Wohngrundstück in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich hierbei um ein Mehrfamilienhaus, das über die Straße „Am Triften“ direkt erschlossen ist. Dem Wohngebäude sind parallel zur Straße „Am Triften“ Stellplatzflächen vorgelagert. Das Gebäude weist eine niedrige Traufhöhe von ca. 4 m sowie eine Firsthöhe von ca. 10 m auf. Die rückwärtigen Flächen werden als Garten genutzt. Hier sind einige Obstbäume vorhanden.

Südlich des Plangebietes liegen eine alte landwirtschaftliche Hofstelle, der Bauhof der Gemeinde Oyten, die Feuerwehr und das Heimathaus der Gemeinde. Nördlich der Hofstelle sind einzelne Obstbäume vorhanden. Weiter südlich befindet sich das Rathaus. Zudem liegen in diesem Bereich ein Stillgewässer und eine öffentliche Grünfläche, die der Naherholung dient.

Westlich an den Geltungsbereich schließen die Wohnnutzungen an der Lindenstraße an. Es handelt sich dabei um freistehende, überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Die bestehende Lücke im städtebaulichen Kontext nördlich des Wohngrundstückes Lindenstraße Nr. 79 und südlich der Lindenstraße Nr. 111 wird derzeit geschlossen; hier werden Einfamilienhäuser errichtet. Nordwestlich des Plangebietes liegt das Schulzentrum der Gemeinde Oyten.

Östlich an den Geltungsbereich schließen die Wohngrundstücke „Am Triften“ an. Hier sind im Vergleich zur Lindenstraße dichtere Strukturen vorhanden. Hier befinden sich sowohl freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser als auch Reihenhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig. Die Freibereiche sind als Gärten genutzt.

Nördlich an das Plangebiet schließen freistehende Einfamilienhäuser sowie eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit mehreren Nebengebäuden an das Plangebiet an.

1.4 Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Hauptortes Oyten, nördlich des Rathauses und südlich der Ortslage Sagehorn. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Lindenstraße und im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Straße „Am Triften“ begrenzt. In der Mitte des Plangebietes wird der Geltungsbereich in Richtung Osten ausgedehnt und beinhaltet ein „Am Triften“ gelegenes Wohngrundstück und einen Teilabschnitt der Straße „Am Triften“. Die nördliche Grenze wird durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung „Am Holzdam“ gebildet. In südlicher Richtung schließen eine landwirtschaftliche Hofstelle, das Heimathaus Oyten sowie das Grundstück des Rathauses und des Bauhofes an den Geltungsbereich an.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes in der Gemeinde ergibt sich aus dem Übersichtsplan.



1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Verden 1997 ist die Gemeinde Oyten als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen. Lediglich die Straße „Am Triften“ (Kreisstraße K 2) wird als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.

Im RROP 2013 (Entwurfsstand) sind die Flächen als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

□ Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Im zentralen Bereich der Maßnahmenfläche ist das Symbol „R“ - Hochwasserrückhaltebecken eingetragen. Lediglich das an der Straße „Am Triften“ eingezogene und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Wohngrundstück wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. In Anbetracht der Kleinflächigkeit des geplanten Allgemeinen Wohngebietes und der östlich der Straße „Am Triften“ dargestellten flächenhaften Wohnbauflächen wird die geringe Abweichung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen trifft. Die für die angrenzenden Flächen getroffenen Darstellungen können dem nachstehenden Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan entnommen werden.

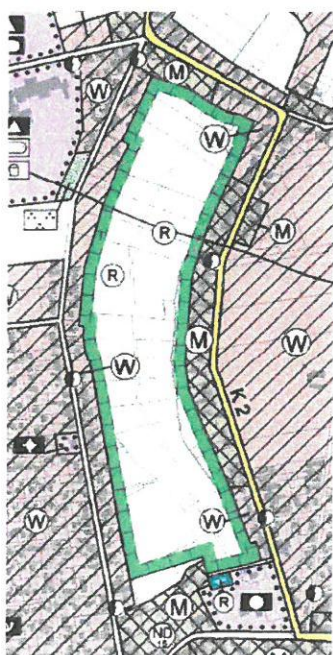


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten



□ **Bebauungspläne**

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches – auf Höhe der Breslauerstraße – wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 I „An der Lindenstraße“ durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 tangiert. Der Bebauungsplan Nr. 17 I ist bereits seit 1985 rechtskräftig. Für den Überschneidungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 17 I eine Straßenverkehrsfläche fest. Für die an der Lindenstraße gelegenen Bereiche setzt der Bebauungsplan Nr. 17 I ein Reines Wohngebiet mit maximal einem Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl von 0,3 fest.

Für das übrige Plangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Nördlich des Bebauungsplanes Nr. 17 I grenzt der Bebauungsplan Nr. 86 „Wischbrüchen“ an. Der Bebauungsplan Nr. 86 setzt auf einer Bauzeile entlang der Lindenstraße ein Allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser und maximal ein Vollgeschoss. Am östlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 86 wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 86 setzt zwei Fußwege in einer Breite von 5 m zur fußläufigen Erschließung der rückwärtigen Flächen fest.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die rückwärtig gelegenen Flächen zwischen der Lindenstraße und der Straße „Am Triften“. Die Flächen werden derzeit im nördlichen und zentralen Bereich als Grünland und im südlichen Bereich als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Im zentralen Geltungsbereich sind in den letzten Jahren drei Regenrückhaltebecken errichtet worden. Zudem wurden hier Bäume neu angepflanzt und Bänke aufgestellt. Dieser Bereich wird bereits heute für die Naherholung genutzt. Die Naherholungsflächen sind von der Lindenstraße aus zugänglich. Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, die bereits bestehenden und angelegten Naherholungsflächen in nördlicher und südlicher Richtung auszudehnen und einen zentral gelegenen, hochwertigen, öffentlich zugänglichen Landschaftspark zu schaffen. Der innerörtliche Landschaftsraum soll erhalten bleiben und als zusammenhängender, vom Verlauf des Oyter Triftgrabens geprägter Grünzug dauerhaft gesichert werden. Eine Intensivierung der Nutzung in gärtnerischer Hinsicht ist nicht vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der o.g. städtebaulichen Ziele wird auf Ebene dieses Bebauungsplanes Nr. 100 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftspark“ ausgewiesen.

Ausgehend von der in den letzten Jahren neu angelegten Naherholungsfläche soll in südlicher Richtung eine Anbindung an die Grünflächen im Bereich des Rathauses schaffen werden. Hier besteht bereits ein weiterer Naherholungsschwerpunkt. Der Bereich um das Rathaus ist als Park mit Stillgewässer angelegt. Hier befindet sich zum Teil alter Baumbestand. Zudem besteht hier das Heimathaus der Gemeinde Oyten. Auch in nördlicher Richtung soll eine Ausdehnung des bestehenden Naherholungsbereichs auf die angrenzenden Grünlandflächen erfolgen. Auch hier wurden bereits mehrere Neuanpflanzungen vorgenommen. Insgesamt soll sich der Landschaftspark auf die gesamten Flächen zwischen Rathaus und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung „Am Holzdam“ erstrecken. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde



Oyten wird diese Planung bereits durch die Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Aus dieser Darstellung werden die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Landschaftspark“ im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 100 entwickelt.

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, die öffentlichen Grünflächen durch die Anlage von Fuß- und Radwegen, die Aufstellung von Bänken und Fitnessgeräten sowie Neuanpflanzungen aufzuwerten. Die Anzahl der Bänke wird sich an der Örtlichkeit und an der Größe der Gemeinde orientieren, so dass sicher davon ausgegangen werden kann, dass das Plangebiet nicht mit Bänken überfrachtet wird. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen dabei erhalten bleiben und in die Nutzung als öffentliche Grünfläche integriert werden. Die naturnahen Feldgehölze sollen durch wegeparallele Baumreihen und markante Einzelbäume ergänzt werden. Außerdem werden auf die Hauptnutzung (Grünfläche) bezogene Gebäudekörper, die dem vorübergehenden Aufenthalt dienen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 1.000 qm und Kinderspielgeräte planungsrechtlich ermöglicht. Die Größe der zulässigen Spielplatzfläche wird auf 600 qm beschränkt. Dabei bleibt es jedoch der Ausbauplanung überlassen, inwieweit die Fläche von 600 qm auf kleinere Einheiten aufgeteilt wird. Bei der weiteren Planung wird auch die Barrierefreiheit beachtet. Die Wege sollen z. B. auch von Menschen im Rollstuhl oder mit Rollator- und von Personen mit Kinderwagen benutzt werden können.

Auch eine naturnahe Gestaltung des „Oyter Triftgraben“ mit mäandrierendem Verlauf, unterschiedlichen Uferzonen und Böschungsneigungen sowie teichartigen Aufweitungen sind planungsrechtlich zulässig. Hier sind allerdings die Maßgaben eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu beachten. Der derzeitige Verlauf des Grabens wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Über Fuß- und Radwege soll eine Verbindung zwischen Rathaus und Schulzentrum geschaffen werden. Außerdem sollen Querverbindungen zwischen „Am Triften“ und Lindenstraße errichtet werden. Über den Bebauungsplan Nr. 86 sind bereits zwei Verbindungen zur Lindenstraße durch die Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert. Eine Verbindung in östlicher Richtung zur Straße „Am Triften“ soll über diesen Bebauungsplan Nr. 100 durch die Festsetzung eines 4 m breiten Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich abgesichert werden. Die Führung der geplanten Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sie bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird ein Wohngrundstück in den Geltungsbereich einbezogen. Im vorderen Grundstücksbereich, an der Straße „Am Triften“ ist bereits ein Mehrfamilienwohnhaus vorhanden. Der bestehende Gebäudekörper weist eine niedrige Traufhöhe von ca. 4 m auf. Das äußere Erscheinungsbild ähnelt daher einem Einfamilienhaus. Parallel zur Straße „Am Triften“ befinden sich Stellplatzflächen. Im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 100 soll die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf den rückwärtigen Flächen durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Baufeldes im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden. Die planungsrechtlich zulässige Gebäudekubatur soll sich dabei an dem be-



stehenden Gebäude orientieren. Entsprechend werden eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt.

2.1 Bedarfseinschätzung

Die unbebauten Flächen im Plangebiet machen einen wesentlichen Bestandteil des Ortsbildes aus und lockern das Ortsbild in besonderer Weise auf. Sie stellen zudem einen Kontrast zur Umgebung dar. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern. Aufgrund der zentralen Lage der Grünfläche inmitten des Siedlungsgefüges bietet sich hier eine besondere Qualität und Chance, das Plangebiet als öffentlich zugänglichen Landschaftspark zu entwickeln.

In der Ortsmitte von Oyten besteht ein Bedarf an öffentlich zugänglichen Grünflächen, die von den Bewohnern als wohnortnahe Naherholungsflächen genutzt werden können. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich Alten- und Pflegeeinrichtungen. Die Bewohner haben in der Regel nur einen stark eingeschränkten räumlichen Aktionsradius. Daher kommt wohnortnahen Grünflächen eine besondere Bedeutung zu. Zusammenhängende Freiraumstrukturen sind im Ort aufgrund der relativ großflächigen Wohnnutzungen selten. Dem Erhalt und der Entwicklung vorhandener Freiflächen kommt daher aus ökologischer Sicht und im Hinblick auf die Qualität als Wohnstandort eine wichtige Bedeutung zu. Die Gemeinde Oyten hat in den letzten Jahren eine umfangreiche Funktion als Wohnstandort übernommen. Damit einher geht auch eine Nachfrage nach Naherholungsflächen. Östlich des Plangebiets bzw. östlich „Am Triften“ wurde in den letzten Jahren das Wohngebiet „Östlich am Triften I“ realisiert. Weitere Wohnbauflächen bzw. Bauabschnitte sind südlich des Wohngebietes „Östlich am Triften I“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes eine hohe Nachfrage nach Naherholungsflächen besteht. Für die Zukunft wird von einer zunehmenden Nachfrage ausgegangen.

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 06.06.2013 wurden folgende Anregungen vorgetragen:



Ein Bürger stellte die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich in Abrede.

Eine Bürgerin äußerte ihre Befürchtungen, dass die geplanten Wegeverbindungen direkt hinter den vorhandenen bebauten Grundstücken verlaufen könnten und somit eine Lärmbeeinträchtigung zu befürchten wäre.

Der Ehepartner der Eigentümerin des Grundstückes Flur 3, Flurstück 58/9 beantragte für das vorgenannte Flurstück eine Verschiebung der Geltungsbereichsabgrenzung in östlicher Richtung um ca. 20 m.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

- *Der Landkreis Verden hat angeregt, die Einbeziehung des Wohngrundstückes an der Straße „Am Triften“ in das Plangebiet städtebaulich näher zu begründen.*

Der Anregung wurde nachgekommen. Die Begründung wurde in Kapitel 3.3 ergänzt.

- *Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass durch die getroffenen Festsetzungen im WA zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen, die es für die Nachbargrundstücke gem. § 34 BauGB nicht gibt.*

Das südlich angrenzende Grundstück ist durch ein freistehendes Wohngebäude bebaut, das mittig auf dem Grundstück steht. Aufgrund dieser mittigen Lage bietet sich die Schaffung weiterer Potenziale auf den rückwärtigen Flächen nicht an. Zudem steht das bestehende Gebäude deutlich weiter von der Straße „Am Triften“ entfernt als das im Plangebiet gelegene Wohngebäude. Die nördlich angrenzenden Grundstücke sind sehr schmal und zudem mit Grenzgaragen bebaut, so dass eine Erschließung der rückwärtigen Flächen schwierig ist. Ein Einbezug der Nachbargrundstücke in den Geltungsbereich bietet sich daher nicht an.

- *Der Landkreis Verden und der Unterhaltungsverband Untere Wümme haben auf die Notwendigkeit eines 5 m breiten Randstreifens parallel zum Oyter Triftgraben hingewiesen.*

Die Begründung wurde um den Hinweis ergänzt.

- *Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass die Inhalte zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz zu konkretisieren seien. Auch die Aussagen im LRP 2008 zum Schutzgut Landschaftsbild seien hier zu nennen. Die geplante Bereich habe die höchste Wertstufe zu erhalten. Die möglichen Auswirkungen der „neuen“ Wege seien zu prüfen. Es sei zu prüfen, ob die Flächen dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen.*

Die Begründung wurde zum Entwurfsstand um Aussagen zum Bestand und Bewertung durch Auswertung des LRP ergänzt. Eine Konkretisierung der Wegeführung etc. ist wegen fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht möglich und ist im Rahmen des Bebauungsplanes auch nicht vorgesehen. Grundsätzlich beabsichtigt die Gemeinde aber das Plangebiet nicht mit Wegen zu überfrachten, sondern lediglich eine Nord-Südverbindung und eine West-Ost-Verbindung zu schaffen. In der Ausführungsplanung sind bei der Erschließung des Parks die Grundsätze der



Vermeidung und möglicherweise auch Restriktionen, die sich aus dem gesetzlichen Biotopschutz ergeben, zu berücksichtigen.

- *Der Landkreis hat angeregt, die Aufzählung in der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu konkretisieren. Die max. Anzahl und Flächengröße der Spielplätze sowie die Anzahl der Ruhebänke seien zu nennen. In der jetzigen Form erfülle der Bebauungsplan nicht die Vorgabe zur abschließenden Bearbeitung der Eingriffsregelung.*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wiesenpark ist die grundsätzliche Sicherung dieses innerörtlichen Grünzuges vordringliches Ziel. Jedoch liegt weder eine konkrete Flächenverfügbarkeit noch eine Ausbauplanung vor, so dass die Lage, Anzahl und Größe der Bänke nicht konkretisiert werden kann und auch von der Gemeinde im Bebauungsplan nicht beabsichtigt ist. Die Anzahl der Bänke wird sich jedoch an der Örtlichkeit und an der Größe der Gemeinde orientieren, so dass sicher davon ausgegangen werden kann, dass das Plangebiet nicht mit Bänken überfrachtet wird. Bezüglich der zulässigen Spielplätze wird der Anregung nach einer Größenbeschränkung nachgekommen. In der textlichen Festsetzung wird die Größe der zulässigen Spielplatzfläche auf 600 qm beschränkt. Dabei bleibt es jedoch der Ausbauplanung überlassen, inwieweit die Fläche von 600 qm auf kleinere Einheiten aufgeteilt wird. Mit der Beschränkung der Flächengröße kann auch die Eingriffsregelung konkretisiert werden.

- *Der Landkreis hat empfohlen, den Bereich als „Landschaftspark“ anzusprechen. Er hat zudem darauf hingewiesen, dass das Gebiet als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt ist. Hier seien die Ziele aus dem LRP 2008, naturschutzwürdiger Bereich N 13 in die Sprache der Raumordnung übersetzt worden. In der jetzigen Form (auf Grund der zu offenen Formulierungen der TF Nr. 7) erfülle der Bebauungsplan nicht die gesetzlich nominierte Anpassungspflicht.*

Ziel der Aufstellung ist es, den innerörtlichen Landschaftsraum zu erhalten und als zusammenhängenden, vom Verlauf des Oyter Triftgrabens geprägten Grünzug dauerhaft zu sichern. Eine Intensivierung der Nutzung in gärtnerischer Hinsicht ist nicht vorgesehen, diesbezüglich werden keine Festsetzungen getroffen. Der Anregung, den Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung `Landschaftspark` festzusetzen, wurde nachgekommen. Diese Festsetzung entspricht der regionalplanerischen Zielsetzung eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird damit beachtet. Das Vorranggebiet wird durch die Planung der Gemeinde konkretisiert. Die Festsetzungen in § 7 stehen dem Vorranggebiet Natur und Landschaft nicht entgegen. Die Größe der Kinderplatzfläche wird auf insgesamt maximal 600 qm begrenzt.

- *Der Landkreis hat angeregt, den Geltungsbereich des Planes bis an die K 2 heranzuziehen. Damit würde die letzte Möglichkeit, in die Niederung zu schauen, erhalten und zum anderen könnte von dort die Erschließung des Landschaftsparks erfolgen.*

Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Die an die K 2 angrenzenden Bereiche sind nördlich und östlich des Plangebietes von angrenzender Bebauung geprägt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes besteht zwar eine Lücke im städtebaulichen Kontext, aus städtebaulicher



Sicht ist aber ein Lückenschluss durch eine Bebauung wünschenswert, um den Eindruck einer geschlossenen Bebauung beidseitig der Kreisstraße zu erzielen. Zielsetzung der Gemeinde für diesen Bereich ist daher nicht die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche. Die als Grünfläche festgesetzten Flächen sind ausreichend dimensioniert und von den angrenzenden Straßen gut erreichbar.

- *Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass im Süden des Plangebietes ein Urnenfriedhof bekannt ist. Alle Erdarbeiten müssten unter der Beobachtung der Kreisarchäologie stattfinden.*

Die Begründung wurde um den Hinweis ergänzt.

- *Der Beauftragte für Menschen mit Behinderung hat Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht.*
- *Der ZVBN und der Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen haben Hinweise zur Erschließung des Plangebietes mit dem ÖPNV vorgebracht.*

Die Begründung wurde um die Hinweise ergänzt.

- *Die LGLN hat darauf hingewiesen, dass keine Luftbildauswertung stattgefunden habe und daher nicht davon ausgegangen werden könne, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliege.*

Die Begründung wurde um die Hinweise ergänzt.

- *Das Nds. Landvolk hat darauf hingewiesen, dass die Erreichbarkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen gegeben sein müsse. Nicht alle Grundeigentümer hätten die im Wiesenpark gelegenen Flächen veräußert und würden diese weiterhin landwirtschaftlich nutzen. Die landwirtschaftliche Nutzung müsse weiterhin gegeben sein – auch für den Fall, dass eine Einigung mit den Grundeigentümern nicht möglich sein sollte. Eine Veränderung des „Oyter Triftgrabens“ dürfe nicht dazu führen, dass eine Vernässung der noch vorhandenen Nutzflächen eintrete.*

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der die langfristigen Ziele der Gemeinde für diesen Bereich aufzeigt und planungsrechtlich absichert. Die Ziele werden durch die Regionalplanung mitbestimmt. Im RROP 2013 (Entwurfsstand) sind die Flächen als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Davon abgesehen genießen aber die bestehenden Nutzungen Bestandsschutz. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht tangiert. Die Flächen sind aus südlicher Richtung erreichbar.

Derzeit ist eine Veränderung des Oyter Triftgrabens nicht beabsichtigt. Sollte der Oyter Triftgraben verändert werden, wird der Anregung nachgekommen und dafür Sorge getragen, dass die Nutzflächen nicht vernässen.



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

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Eine Bürgerin hat angeregt, den Geltungsbereich bei dem Flurstück 58/9 um 20 m in östliche Richtung zu verschieben, oder den 20 m breiten Streifen als private Grünfläche auszuweisen oder die Planung insgesamt aufzugeben. Die Planung sei rechtswidrig. Die Gemeinde Oyten stelle den Plan nur auf, um die verfahrensmäßigen Abläufe nach dem BauGB für etwaige künftige Eingriffe auf den privaten Grundbesitz vorzubereiten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sei nicht erforderlich. Auch für die Errichtung der bestehenden Regenrückhaltebecken, die Wege und die Bänke sei kein Bebauungsplan erforderlich gewesen. Die privaten Belange würden nicht ausreichend berücksichtigt. Es bestünde kein öffentliches Interesse, auf dem 20 m breiten Streifen eine öffentliche Grünfläche zu errichten. Die Bürgerin wünscht, dass die Fläche in ihrem Besitz bleibt und sie jederzeit eine sachgerechte Entscheidung selbst treffen kann.

Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Ziel der Gemeinde Oyten ist die Errichtung eines öffentlich zugänglichen und öffentlich nutzbaren Landschaftsparks (Bürgerpark) auf den rückwärtig gelegenen Flächen zwischen der Lindenstraße und der Straße „Am Triften“. Diese Entscheidung ist grundsätzlich bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes gefallen, der die angesprochenen 20 m ebenfalls in die Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einbezieht. Der Bebauungsplan Nr. 100 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der angesprochene 20 m Streifen wird derzeit als angelegter Garten genutzt. Die bestehende Nutzung genießt Bestandsschutz. Der Anregung zur Ausweisung einer privaten Grünfläche wurde nicht nachgekommen. Eine private Grünfläche entspricht zwar dem derzeitigen Bestand, nicht aber der Zielsetzung der Gemeinde Oyten für diesen Bereich. Mit der Aufstellung des Angebotsbebauungsplanes dokumentiert die Gemeinde ihre langfristigen Ziele für zukünftige Flächennutzungen. Vom Prinzip her entspricht die vorhandene Gartennutzung bereits dem Ziel der Schaffung einer Grünfläche, auch wenn die angesprochene Fläche nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Die Gemeinde Oyten wird im Zuge der Planrealisierung darum bemüht sein, die festgesetzten öffentlichen Grünflächen freihändig zu erwerben. Es steht den Privateigentümern offen, sich auf den freihändigen Flächenerwerb einzulassen. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dieses Erfordernis hat die Gemeinde Oyten im vorliegenden Fall erkannt. Der Bebauungsplan ist das geeignete Instrument, um die o.g. Ziele der Gemeinde für diesen Bereich planungsrechtlich abzusichern. Eine Rechtswidrigkeit ist für die Gemeinde nicht erkennbar. Über den Bebauungsplan werden die im Einzelnen auf dieser öffentlich zugänglichen Fläche zulässigen Nutzungen aufgeführt und abgesichert. Die damalige Planung der Regenrückhaltebecken ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanaufstellung. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass der damalige Planbereich deutlich kleiner war und daher kein Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen wurde. Heute stellt sich die Situation anders dar. Neben der deutlichen Zunahme der Größe hat die Gemeinde ein Erfordernis gese-



hen, die auf der öffentlichen Grünfläche zulässigen Nutzungen zu definieren. Zudem bietet das Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit, die Bürger durch die Beteiligungsverfahren nach § 3 BauGB am Planungsprozess zu beteiligen. Auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 ist der Eigentümer an die Vorschriften des Baugesetzbuches gebunden. Die Zulässigkeit von Vorhaben/ Nutzungen auf dem angesprochenen Streifen richtet sich derzeit nach § 35 BauGB. Hier sind die Nutzungsmöglichkeiten auch heute bereits eingeschränkt.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

- *Der Beauftragte für Menschen mit Behinderung hat angeregt, bei der weiteren Planung auch die Barrierefreiheit zu beachten.*

Der Hinweis wird im Zuge der nachfolgenden Ausplanung für die öffentlichen Einrichtungen berücksichtigt.

- *Das Niedersächsische Landvolk hat auf seine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen (s.o.).*
- *Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser, sofern es die hydrogeologischen Verhältnisse es zulassen, an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) dem Grundwasser zuzuführen ist.*

Der Hinweis wird im Zuge der nachfolgenden Ausbauplanung für die versiegelten/teilversiegelten Flächen, z.B. Wegebeziehungen, berücksichtigt. Dabei ist grundsätzlich vorgesehen, das anfallende Wasser im Plangebiet zu belassen und, soweit es die hydrogeologischen Verhältnisse zulassen, standortnah einer Versickerung zuzuführen.

- *Der Landkreis hat vorgeschlagen, den Geltungsbereich bis an die K 2 ziehen, um die Fortsetzung der Niederung über die K 2 hinweg auch bauleitplanerisch zu dokumentieren. Zudem führten der geplante Wegebau- und sonstige Baumaßnahmen innerhalb des Grünlandgebietes zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Der Ausgleich sei aber nicht die geplante naturschutzfachliche Entwicklung des Triftgrabens. Hier seien Ergänzungen zu treffen. Für die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sei ein adäquater Ausgleich festzusetzen.*

Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Die an die K 2 angrenzenden Bereiche sind nördlich und östlich des Plangebietes von angrenzender Bebauung geprägt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes besteht eine Lücke im städtebaulichen Kontext. Aus städtebaulicher Sicht ist ein Lückenschluss durch eine Bebauung wünschenswert, um den Eindruck einer geschlossenen Bebauung beidseitig der Kreisstraße zu erzielen. Zielsetzung der Gemeinde für diesen Bereich ist daher nicht die Entwicklung eines Landschaftsparks. In ihrer Gesamtabwägung kommt die Gemeinde zu dem Schluss, der Siedlungsentwicklung entlang der Kreisstraße den Vorrang vor einem breiten Grünzug einzuräumen. Auch im Flächennutzungsplan ist dieses Ziel bereits durch die Darstellung einer Bautiefe entlang der Kreisstraße als gemischte Baufläche



dokumentiert. Außerdem werden auch nördlich der Kreisstraße auf einer Bautiefe Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich der Kreisstraße besteht auch bereits Wohnbebauung, insofern kann eine durchgängig breite Niederung über die K 2 hinweg nicht realisiert werden. Schon alleine aufgrund der Bestandssituation verengt sich im Bereich der Kreisstraße die Niederung auf den Graben und die angrenzenden Randbereiche. Über den bestehenden Graben ist aber eine Fortführung des Niederungsbereiches auf die Flächen nördlich der Kreisstraße gegeben. Auch die Schaffung einer durchgängigen Nord- Südwegeverbindung ist ohne die an der Kreisstraße gelegenen Flächen rechtlich möglich.

Die Aussagen zu erheblichen Beeinträchtigungen wurden harmonisiert und um Annahmen zu Art und Umfang der Eingriffe infolge Erschließung und Entwicklung des Landschaftsparks ergänzt. Der durch die Anlage von Wegen und Gebäuden hervorgerufene Eingriff infolge Bodenverdichtungen, Versiegelungen und Vegetationsverlusten (Betroffenheit im Bodenhaushalt und der Lebensraumstrukturen für Arten und Lebensgemeinschaften) beläuft sich gemäß der o.g. Annahmen auf rd. 7.000 m² beeinträchtigter Fläche. Diesem Eingriff steht eine innergebietliche Ausgleichsmöglichkeit durch die naturnahe Umwandlung der Ackerflächen zum gestalteten Landschaftspark im Süden (auf. ca. 46.400 m²) gegenüber. Auf diesen intensiv genutzten Äckern auf Gleyböden mit Erd-Niedermoorauflage können sowohl die Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes durch ungestörte Bodengenese ausgeglichen, als auch die Lebensraumstrukturen deutlich erhöht werden. Eine externe Kompensation wird nicht erforderlich.

- *Der Landkreis hat vorgeschlagen, die textliche Festsetzung Nr. 7 wie folgt zu konkretisieren: Zulässig ist eine Wegeverbindung von Ost nach West und eine Verbindung von Norden nach Süden, der Weg darf eine maximale Breite von 3,0 m aufweisen und muss mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Zudem sollten die Aussagen zum Gebäudekörper in einer Größe von max. 1.000 qm konkretisiert werden. Der Standort und die Gebäudehöhe müssten näher bestimmt werden, um eine Abschätzung treffen zu können, ob das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird.*

Die textliche Festsetzung Nr. 7 wurde hinsichtlich der zulässigen Breite der Wege von maximal 3 m und der zulässigen Befestigung mit wasserdurchlässigem Material redaktionell ergänzt. Eine Beschränkung auf lediglich eine Nord-Süd bzw. Ost-West-Wegeverbindung kann jedoch zum derzeitigen Zeitpunkt der Planung nicht abschließend festgesetzt werden, da das Wegekonzept erst mit dem fortschreitenden Grunderwerb und der damit verbundenen Flächenverfügbarkeit entwickelt werden kann. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der Größe des Plangebietes mehrere, möglicherweise auch nur in Abschnitten parallele Wegebeziehungen für eine sinnvolle und als Landschaftspark nutzbare Erschließung erforderlich werden.

Die Ausbauplanung ist noch nicht hinreichend konkret, um den oder die Gebäudekörper genau zu verorten. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 soll lediglich planungsrechtlich die Möglichkeit eingeräumt werden, einen Baukörper zu errichten, um die Attraktivität der Grünfläche auch für Anwohner zu erhöhen. Die Gemeinde erkennt hier aber auch kein Erfordernis für eine Festlegung. Durch die Deckelung auf eine Grundfläche von insgesamt maximal 1.000 qm ist sichergestellt, dass die Gebäudekörper nicht überdimensioniert werden und sich in die Örtlichkeit



einfügen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine gemeindliche Planung handelt, so dass auch hinsichtlich der Höhenentwicklung nicht zu befürchten ist, dass das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird. Die Gebäudekörper sind zudem nur für den vorübergehenden Aufenthalt bestimmt.

- *Der Landkreis hat angeregt, auf der Planurkunde auch die Anschlüsse im Westen (Bebauungsplan Nr. 17 und 86) sowie im Süden an die Gemeindestraßen nachrichtlich darzustellen.*

Das Wegekonzept kann zum derzeitigen Zeitpunkt der Planung nicht abschließend festgesetzt werden, da das Wegekonzept erst mit dem fortschreitenden Grunderwerb und der damit verbundenen Flächenverfügbarkeit entwickelt werden kann. Eine gute Erreichbarkeit des Landschaftsparks ist ein wichtiges gemeindliches Ziel und wird im Rahmen der Ausbauplanung sichergestellt.

3.2 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind – wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes – im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich beschrieben und bewertet. An dieser Stelle werden deshalb nur einzelne besonders relevante Aspekte aufgeführt. Auf die ausführlichen Darstellungen im Umweltbericht sei verwiesen.

- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:** Dem im Zusammenhang mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Baugesetzbuch verankerten Vorrang der baulichen Innenentwicklung vor Entwicklungen im Außenbereich wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Bei der Baufläche handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche im Siedlungsgefüge an der Straße ‚Am Triften‘, wobei die straßenseitige Bebauung um eine Baufläche ergänzt wird, während die zur Grünfläche überleitenden Flächen als Gärten (Private Grünflächen) genutzt werden.
- **Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen:** Zur Sicherung der innerörtlichen Freifläche und zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen wird die Fläche als Grünfläche festgesetzt und mit den Zweckbestimmungen Landschaftspark und Regenrückhaltebecken belegt. Zudem wird eine Festsetzung zum Gehölzerhalt getroffen. Hierdurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend vermieden. In geringem Umfang zulässige Versiegelung oder Überbauung sind innerhalb der Grünfläche durch Extensivierungsmaßnahmen, naturnahem Gewässer/Grabenausbau und Gehölzpflanzungen ausgleichbar.
- **Verträglichkeit mit FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten:** FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- **Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte:** Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile o.ä. gesetzlich geschützten Bereiche. Eine Ausprägung oder Entwicklung von gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG (z.B. von Röhrichten, uferbegleitende natürliche oder naturnahe Vegetation) ist jedoch möglich.



- **Bestimmungen des besonderen Artenschutzes:** Die Planung ist mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes vereinbar, wie in Kap. 1.2 des Umweltberichtes näher dargestellt wird.

3.3 Einfügen in den städtebaulichen Zusammenhang

Das am östlichen Rand in den Geltungsbereich einbezogene Wohngrundstück wird als Allgemeines Wohngebiet überplant. Das Allgemeine Wohngebiet entspricht sowohl dem strukturprägenden Bestand in der Umgebung als auch der Zielrichtung der Gemeinde, in diesem Bereich keine gewerblichen Nutzungen zuzulassen.

Auf den rückwärtigen Flächen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes werden überbaubare Flächen festgesetzt, um die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes planungsrechtlich zu ermöglichen. Mit der Festsetzung des Baufeldes bzw. der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Nachverdichtung des Bestandes erzielt. Eine Nachverdichtung ist aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe zum Ortszentrum mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie der guten Erschließung sinnvoll und städtebaulich erwünscht.

Die Bebauung auf den rückwärtigen Flächen fügt sich in die Umgebung ein. Auch in der näheren Umgebung sind mit den Reihenhäusern verdichtete Strukturen vorhanden (Am Triften Nr. 54a bis 54f und 64 bis 68B). Die Reihenhäuser am Triften Nr. 54a bis 54f sind in West-Ostrichtung errichtet und erstrecken sich auf den rückwärtigen Bereich. Eine Bebauung in zweiter Reihe wurde auch im Bereich Am Triften Nr. 68 C und 70 A bereits realisiert. Teilweise sind die Wohngebäude auch ausschließlich auf den rückwärtigen Flächen errichtet worden (Am Triften Nr. 54).

Die Kubatur des neuen Gebäudes soll sich am bestehenden Gebäudekörper des vorderen Gebäudes orientieren. Entsprechend wird im Bebauungsplan Nr. 100 eine Traufhöhe von 4,5 m und eine Firsthöhe von 10,5 m ausgewiesen. Die für den Neubau erforderlichen Stellplätze sind auf den festgesetzten Stellplätzen anzulegen. Damit wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Flächen nicht durch Verkehrslärm belastet werden.

Insgesamt sichern damit die getroffenen textlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und das festgesetzte Baufeld ein Einfügen der Planung in die Umgebung ab. Städtebauliche Belange stehen der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nicht entgegen.

3.4 Belange der Landwirtschaft

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der öffentlichen Grünflächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Grünflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass ein öffentliches Interesse an einer Zugänglichkeit und Nutzbarkeit



der Grünfläche im Vordergrund steht. Die Fläche bietet sich für eine öffentliche Grünfläche besonders an. Sie ist von Siedlungsstrukturen umgeben und damit von den Wohngebieten der Gemeinde gut zu erreichen. Die Grünfläche prägt zudem das Ortsbild von Oyten in besonderer, erhaltenswerter Weise.

3.5 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet wird den Oytener Triftgraben in Nord-Südrichtung gequert. Der Verlauf des Grabens wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Eine naturnahe Gestaltung des „Oyter Triftgraben“ mit mäandrierendem Verlauf, unterschiedlichen Uferzonen und Böschungsneigungen sowie teichartigen Aufweitungen wird planungsrechtlich ermöglicht. Allerdings sind die Maßgaben eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu beachten.

Die ordnungsgemäße Unterhaltung des Oyter Triftgrabens muss auch zukünftig gesichert werden. Die hydraulischen Randbedingungen des Triftgrabens sind einzuhalten. Bauliche Veränderungen am Gewässer bedürfen der vorherigen Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens. Das gilt auch für den Randstreifen. Am Triftgraben ist ein Streifen von $\geq 5,00$ m beidseitig von Büschen und Bäumen und Einfriedungen freizuhalten. Eine Zufahrt zum Gewässer mit Räumfahrzeugen muss vorhanden sein.

Im zentralen Planungsbereich werden Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. In den gekennzeichneten Bereichen ist die Anlage von Regenrückhaltebecken zulässig. Die Becken sind bereits vorhanden. In die Becken wird u.a. das im Neubaugebiet „Östlich Am Triften I“ anfallende Niederschlagswasser eingeleitet.

3.6 Verkehrliche Belange

Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist über die Straße „Am Triften“ (K 2) erschlossen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Straße „Am Triften“ wird in diesem Teilabschnitt in den Geltungsbereich aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließungssituation wird beibehalten. Die Stellplätze für den angedachten Neubau auf den rückwärtigen Flächen sind auf den festgesetzten Stellplatzflächen anzulegen.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 I „An der Lindenstraße“ durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 tangiert. Für den Überschneidungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 17 I eine Straßenverkehrsfläche fest. Diese Festsetzung entspricht nicht länger der Zielsetzung der Gemeinde Oyten. Die Verkehrsflächen werden daher überplant und als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die interne fußläufige Erschließung und die Radwege innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Ausbauplanung festgelegt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Fuß- und Radwege sowie Fahrradstellplätze grundsätzlich zulässig. Fuß- und Radwege sind in einer maximalen Breite von 3 m und mit einer wasserdurchlässigen Decke zulässig. Sie verbinden den Park



mit der Grünfläche am Rathaus und dem Schulzentrum die Straße „Am Triften“ mit der Lindenstraße.

Das überplante Gebiet ist über die Haltstelle Oyten, Polizei an den ÖPVN angeschlossen. Von dort verkehrt regelmäßig die Linie 730 und bietet eine Anbindung an das Oberzentrum Bremen. Des Weiteren verkehrt an dieser Haltestelle die hauptsächlich auf den Schülerverkehr ausgerichtete Linie 745 zwischen Ottersberg, Oyten und Achim.

3.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch örtliche Versorgungsträger.

Die Abfallentsorgung des Allgemeinen Wohngebietes wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises gewährleistet.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter. Das Leitungsnetz bedarf einer entsprechenden Erweiterung.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

3.8 Belange des Immissionsschutzes

Von der Straße „Am Triften“ (K 2) und von der Bundesautobahn A 1 gehen Lärmemissionen aus, die auf das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet einwirken. Die Bundesautobahn A 1 liegt in einer Entfernung von ca. 1,6 Kilometer südlich des Plangebiets. Es wurde daher ein Schallschutzgutachten erstellt, in dem die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt wurden.¹ Die gutachterlichen Ergebnisse werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:

Die Verkehrsmengen und die hieraus berechneten Emissionspegel für die K 2 und die BAB A 1 wurden aus dem schalltechnischen Gutachten Nr. 05003/III vom 15.08.2005 übernommen. Für die K 2 wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke für den Prognosehorizont 2020 von 9.488, für die BAB 1 Ost von 84.200 und BAB 1 West von 85.800 berücksichtigt. Die nördlich der BAB A 1 vorhandenen bzw. planfestgestellten Lärmschutzanlagen wurden bei den Berechnungen in Ansatz gebracht.

Die Schallgutachter haben der Beurteilung ihrer Berechnungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Die Schallgutachter haben darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte nur Hilfwerte für die Bauleitplanung darstellen und nicht als Grenzwerte zu verstehen sind. Die Berechnungen wurden mit freier Schallausbreitung durchgeführt.

¹ Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 100 „Wiesenpark“ der Gemeinde Oyten; 15.03.2013



Die Berechnungen haben gezeigt, dass der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiet am Tage auf den Freiflächen im westlichen Bereich des Plangebiets eingehalten wird. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird der Orientierungswert auf den Freiflächen um 1 – 6 dB(A) überschritten. Auf den geplanten überbaubaren Flächen wird der Orientierungswert tags im 1. Obergeschoss auf etwa 70 % der Fläche um 1 – 8 dB(A) überschritten. Zur Nacht wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet um 1 – 9 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen haben die Schallgutachter passive Lärm-schutzmaßnahmen vorgeschlagen. Sie haben dazu Lärmpegelbereiche ermittelt. Die überbaubaren Flächen liegen innerhalb der Lärmpegelbereiche II – IV. Die Gutachter haben zudem vorgeschlagen, die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern möglichst an der der K 2 abgewandten, westlichen Gebäudeseite anzuordnen. Dann kann auf den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder anderer Maßnahmen verzichtet werden. Ansonsten werden schallgedämmte Lüftungen für Schlafräume und Kinderzimmer vorgeschlagen.

Die gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan wie folgt umgesetzt: Die Außenwohnbereich (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) sind westlich der Wohngebäude anzuordnen. Für die überbaubaren Flächen werden die Lärmpegelbereiche II und III festgesetzt. Zudem werden Festsetzungen zu schallgedämmten Lüftungssystemen getroffen.

3.9 Belange der archäologischen Denkmalpflege

Im Süden des Plangebietes ist ein Urnenfriedhof bekannt (Fundstellennummer 14 der Gemeinde Oyten). Falls es an dieser Stelle oder im Umkreis zu Erdarbeiten kommt (etwa für einen Radweg), ist damit zu rechnen, dass weitere Urnen entdeckt werden. Daher müssen hier alle Erdarbeiten unter der Beobachtung der Kreisarchäologie stattfinden.

3.10 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Es hat keine Luftbildauswertung stattgefunden. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche zu schaffen, wird das Plangebiet überwiegend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftspark“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zulässig sind:

- bauliche Anlagen, die dem Verweilen und der Fitness im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Fitnessgeräte etc.),



- Fuß- und Radwege in einer maximalen Breite von 3 m, ggf. mit Brücken über den „Oyter Triftgraben“, die mit einer wasserdurchlässigen Decke angelegt werden und den Park mit der Grünfläche am Rathaus und dem Schulzentrum verbinden sowie Querverbindungen zu der Straße „Am Triften“ und der Lindenstraße,
- auf die Hauptnutzung (Grünfläche) bezogene Gebäudekörper, die dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 1.000 qm,
- Spielplätze bzw. bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Spielgeräte) bis zu einer Gesamtgröße von maximal 600 qm,
- naturnahe Gestaltung der Freiflächen (landwirtschaftliche Nutzflächen) zur Entwicklung eines offenen, standorttypischen Niederungsbereiches,
- Ergänzung naturnaher Feldgehölze, wegeparalleler Baumreihen und markanter Einzelbäume,
- Naturnahe Gestaltung des „Oyter Triftgraben“ mit geschwungenem Verlauf, unterschiedlichen Uferzonen und Böschungsneigungen sowie teichartigen Aufweitungen (nach Maßgabe eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens).

Am östlichen Rand des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von der Zulässigkeit werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgenommen. Diese Nutzungen würden sich nicht in die Umgebung einfügen und zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise entspricht dem Bestand im Plangebiet und auf den angrenzenden Grundstücken. Abweichend wird festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind.

In Anlehnung an das bestehende Wohngebäude im vorderen Grundstücksbereich wird die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und aufgehendem Mauerwerk) auf maximal 4,5 m und die Firsthöhe auf maximal 10,5 m festgesetzt. Die Höhen sind jeweils zu messen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der Straße „Am Triften“ (K 2). Die maximal zulässigen Traufhöhen gelten nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 (4) NBauO, Quergiebel und Krüppelwalme.

4.3 Grünplanerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird textlich festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes Laubgehölze ab einem Brusthöhendurchmesser von 20 cm dauerhaft zu erhalten sind. Im Kronentraufbereich sind zusätzliche Versiegelungen sowie Abgrabungen nicht zulässig. Bei Ab-



gang sind diese Gehölze durch artgleiche Nachpflanzungen innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

4.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

In den im Planteil gekennzeichneten Bereichen sind zum Schutz vor einwirkendem Lärm, ausgehend von der Kreisstraße 2, für schutzbedürftige Räume im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Nr. 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und gemäß nachstehender Tabelle zu erfüllen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	R' _{w,res} *) Aufenthaltsräume in Wohnungen (o.ä.)	R' _{w,res} *) Büroräume (o.ä.)
II	56 bis 60	30 dB	30 dB
III	61 bis 65	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70	40 dB	35 dB

*) : *resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß*

Für die von der K 2 abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) (dies entspr. einem Lärmpegelbereich) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung kontinuierlich möglich sein. Sowohl bei geschlossenen als auch gekippt geöffneten Fenstern sollte ein Rauminnenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Dies ist – abhängig vom Außenlärmpegel – durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:

a. Außenlärmpegel höchstens 50 dB(A) nachts (dies betrifft den westlichen Teil des WA-Gebiets, Abstand mindestens 35 m zur Achse der K 2)

Einbau von Schallschutzfenstern mit besonderen konstruktiven Merkmalen, die im gekippt geöffneten Zustand eine Dämmwirkung von $R'_{w} \geq 20$ dB erreichen oder Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) bzw. anderer Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung, vgl. DIN 1946).

b. Außenlärmpegel über 50 dB(A) nachts (dies betrifft den östlichen Teil des WA-Gebiets, Abstand kleiner 35 m zur Achse der K 2)

Einbau schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder anderer Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung, vgl. DIN 1946).

Bei geschlossenem Fenster ist eine ausreichende Luftwechselrate von 30 m³/h pro Person zu gewährleisten.



Soweit durch die Gebäudeform, vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc...) sind westlich der Wohngebäude anzuordnen.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung „Stellplätze“ sind in den allgemeinen Wohngebieten Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist in den gekennzeichneten Bereichen die Anlage von Regenrückhaltebecken zulässig.

5. Städtebauliche Daten

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 24,63 ha. Davon entfallen auf:

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Landschaftspark“	20,33 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,17 ha
Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Garten“	0,13 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,04 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft	3,06 ha
Wasserfläche	0,90 ha

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	19.12.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung)	06.06.2013
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	24.05.2013
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2)	25.09.2013



BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

18.10.2013

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

28.10. –
29.11.2013

Satzungsbeschluss durch den Rat

03.02.2014

Oyten, den 12. FEB. 2014

Der Bürgermeister



**Teil II: Umweltbericht****1. Einleitung**

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die kommunale Abwägung aller planungsrelevanter Belange einzustellen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Oyten stellt für einen ca. 24,63 ha großen Bereich den Bebauungsplan Nr. 100 auf, um die Ortsbildprägende, innerörtliche Grünfläche langfristig als unbebauten Bereich zu erhalten und der örtlichen Bevölkerung für Erholungsnutzungen zugänglich zu machen. Auch Anlagen zur Regenrückhaltung sind zulässig.

Zu diesem Zweck wird das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftspark“ und Flächen für die Wasserwirtschaft „Regenrückhaltung“ (rd. 24,29 ha) festgesetzt. Im Osten ist zudem ein allgemeines Wohngebiet auf ca. 0,17 ha, Verkehrsfläche 0,04 ha sowie eine räumlich zugeordnete, private Grünfläche (0,13 ha) festgesetzt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 [4] und § 2a BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Naturschutzgesetz und den Umweltfachgesetzen sowie den Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Baugesetzbuch (BauGB)	
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. § 1 a Abs. 2 BauGB	Die Planung entspricht diesen Zielen im wesentlichen Umfang, da die innerörtliche Grünfläche durch Ausweisung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Landschaftspark“ dauerhaft gesichert wird. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt kleinflächig im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsband an der Straße „Am Triften“ (K 2) und fügt sich in das Wohnumfeld ein.



Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</p> <p>§ 1 Abs 1 BNatSchG</p>	<p>Die Planung entspricht diesem Ziel in besonderem Maße. Ziel der Planung ist die Sicherung einer Grünfläche innerhalb des besiedelten Bereichs, die einen Beitrag zur biologischen Vielfalt und zur Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Siedlungsflächen im Naturhaushalt leistet. Durch die Zweckbestimmung als Landschaftspark wird der Erholungswert des Gebietes zusätzlich entwickelt. Durch die Zweckbestimmung als Regenrückhaltebecken wird die Funktionsfähigkeit im Gebietswasserhaushalt entwickelt.</p>
<p>... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.</p> <p>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG</p>	<p>Mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken für die festgesetzte öffentliche Grünfläche werden Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ermöglicht. Hierdurch wird auf einen ausgeglichener Abflusshaushalt hingewirkt.</p>
<p>Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.</p> <p>§ 1 Abs 4 Nr. 2 BNatSchG</p>	<p>Diesem Ziel des Naturschutzes wird mit der Planung in besonderem Maße entsprochen. Zweck der Planung ist die dauerhafte Sicherung einer für landschaftsgebundene Erholungsnutzungen geeigneten Grünfläche innerhalb des besiedelten Bereichs von Oyten. Eine öffentliche Zugänglichkeit der Fläche soll durch die Zweckbestimmung als Landschaftspark entwickelt werden.</p>
Besonderer Artenschutz	
<p>Es ist verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 	<p>Nach Aussagen des Landschaftsrahmenplanes liegen für das Plangebiet keine besonderen, hohen Wertigkeiten für Arten und Biotope vor (Gebiet mittlerer Bedeutung). Dennoch sind Lebensraumstrukturen ausgeprägt, die eine artenschutzrechtliche Bedeutung des Gebietes zumindest für Brutvögel und ggf. für Fledermäuse erwarten lassen.</p> <p>Zur Wahrung der Ziele des besonderen Artenschutzes wird eine textliche Festsetzung zum Erhalt älterer Gehölze getroffen, da insbesondere diesen eine Bedeutung als Lebensraum sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätte für geschützte Tierarten zukommen kann.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass zudem mit</p>



0556

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<p>3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</p> <p>4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).</p> <p>§ 44 Abs. 1 BNatSchG</p>	<p>der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche die maßgeblichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten erhalten und durch zulässige Gestaltungsmaßnahmen wie naturnaher Gewässerausbau und Landschaftsentwicklung mit Erhalt der naturnahen Gehölzbestände erhöht werden.</p> <p>Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang von Oyten und der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung wird auch die Festsetzung und Nutzung als Landschaftspark (mit teilweise öffentlicher Zuwegung) keine erhebliche Störung mit Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Populationen angenommen.</p>

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) ist als Ziel für diesen innerörtlichen Bereich mit der Oyter Triftgraben als „Agrar-/Siedlungsgebiet mit bedeutsamen Grünzügen in Verbindung mit artenreichen Grünlandgebieten frischer/feuchter Standorte“ die „Sicherung und Entwicklung des artenreichen Grünlandes (Wiesen und Weiden), Sicherung und naturnahe Entwicklung des Oyter Triftgrabens (...), keine Bebauung und keine zerschneidende Infrastrukturmaßnahmen, Sicherung des offenen Landschaftscharakters, nur punktuelle Bepflanzung der Gräben zur Betonung des Verlaufes“.

Insgesamt wird das Gebiet als potentiell naturschutzwürdig `Gebiet N 13 Oytertriften-Nord` herausgestellt. So ist das Ziel die Sicherung der gewässerbegleitenden Niederung, des Grünlandes und der Gehölzstrukturen.

Mit der Festsetzung als Grünfläche, dem Erhalt der Großgehölze und der zulässigen Gestaltung der Fläche, z.B. zum naturnahen Umbau des Oyten Triftgrabens, bei eingeschränkter Wege und Spielplatznutzung, wird den Zielen des Landschaftsrahmenplanes entsprochen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand der Umweltschutzgüter charakterisiert.

Arten und Lebensgemeinschaften

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen, von Siedlungsstrukturen (überwiegend Wohnbebauung, im Süden befindet sich noch eine landwirtschaftliche Hofstelle) eingerahmten Niederungsbereich des Oyter Triftgrabens. Neben vereinzelt Ackerflächen im Süden und daran anschließenden aufgelassenen Flächen mit schilfreichen Hochstaudenfluren ist im Norden noch Dauergrünland verbreitet. Im mittleren Bereich sind auch schon innerhalb der gestalteten Grünfläche drei Regenrückhaltebecken angelegt worden.

Der Verlauf des Oyter Triftgrabens ist sehr gradlinig, offen und weitgehend im Trapezprofil angelegt.

Der Übergang von dem zentralen Niederungsbereich des Grabens zu der jeweils anschließenden Wohnbebauung wird durch umfangreiche, meist standortgerechte Gehölzbestände bestimmt, im Nordwesten sind jedoch auch Nadelgehölze gepflanzt worden. Weitere, lineare Gehölze (überwiegend Erlen) sind an einigen Grundstücksgrenzen – mit Schwerpunkt in nördlichen Abschnitten ausgeprägt. Im



	<p>Süden ist der Bereich insgesamt offener – jedoch mit markanten Einzelbäumen (Eichen)</p> <p>Der Siedlungsstrang an der Straße „Am Triften“ im Osten und an der Lindenstraße wird überwiegend von Wohnbebauung mit Einzelhäusern bestimmt. Im Süden sind im Umfeld des Rathauses und des Heimathauses auch soziale Einrichtungen wie Altenheime angesiedelt. Beide Erschließungsstraßen sind zumindest abschnittsweise mit Straßenbäumen (Eichen, Linden) markiert.</p> <p><u>Aussagen Landschaftsrahmenplan:</u> Im Bestand sind Biotoptypen als Artenarmes Intensivgrünland, Graben und Ackerbiotope ausgeprägt, sowie Einzelbäume, Baumbestand und Sträucher;</p> <p>⇒ Bewertung: Wertstufe III (Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung)</p>
Boden	<p>Gemäß der Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (LBEG) stehen im südlichen Plangebiet Gleyböden mit Erd-Niedermoorauflage an, der im Norden in einen Podsol-Gley übergeht. Im Osten schließen sich an den Niederungsbereich Pseudogley-Braunerden bzw. im Südosten auch Pseudogley-Podsolböden an, im Westen wird der Übergang von den feuchtegeprägten Niederungsböden durch einen Gley-Podsol-Streifen bestimmt, der weiter im Westen in eine Pseudogley-Braunerde übergeht.</p> <p>Somit zeigen die Böden deutlich den Niederungsbereich an, während die Siedlungsstränge auf den angrenzenden, durch höheren Sandanteil bestimmten Bereich ausgebildet sind.</p> <p><u>Landschaftsrahmenplan:</u> zentraler Niederungsbereich als Moorkernbereich</p> <p>⇒ Böden besonderer Standorteigenschaften/Extremstandorte</p>
Wasser	<p>Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit Werten von 151 bis 200 mm im mittleren Bereich, angrenzend steigt die Neubildungsrate auf 251 bis 300 mm pro Jahr an. Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Schichten wird das Schutzpotential im Niederungsbereich als gering eingestuft, steigt aber im Westen und Osten auf ein hohes Schutzpotential an, d.h. die Grundwassergefährdung ist im Niederungsbereich hoch, nimmt aber zu den Randbereichen (mit der Bebauung) ab.</p> <p>Das Plangebiet wird von Süden nach Nord von dem Oyter Triftgraben durchzogen, der durch mehrere Durchlässe überbaut ist und einen gradlinigen Ausbauzustand aufweist. Weitere, untergeordnete Gräben entwässern beidseitig in den Triftgraben.</p> <p>Im Süden ist im räumlichen Zusammenhang mit dem Rathaus ein Stillgewässer angelegt worden. Im zentralen Bereich des Niederungsbereiches sind in Verbindung mit den Neubauten an der Lindenstraße und dem Baugebiet östlich der Straße „Am Triften“ weitere naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken entstanden.</p> <p><u>Landschaftsrahmenplan:</u> Bereich entwässerter Moore, Bewertung des Oyter Triftgrabens als naturfern.</p>
Klima/ Luft	<p>Für das Plangebiet ist von einer ausgleichenden Wirkung im lokalen Klimahaushalt auszugehen. Dies ist insbesondere auf die Kaltluftbildung über landwirtschaftlichen Nutzflächen (insbesondere im Niederungsbereich) zurückzuführen. Die vorhandenen Gehölzbestände wirken ebenfalls ausgleichend auf den Klimahaushalt und tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei (Sauerstoffbildung, Staubfilterung).</p> <p>Unter lufthygienischen Aspekten ist von einer Grundbelastung mit den Emissionen aus Hausbrand und Verkehr zu rechnen. Punktuelle Emissionsquellen von besonderer Relevanz sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.</p> <p><u>Landschaftsrahmenplan:</u> Bereich hoher Winderosion</p>



Landschafts-/ Ortsbild	<p>Das Plangebiet wird maßgeblich bestimmt von der niederungstypischen Nutzung entlang des Triftgrabens mit offenen Acker- und Grünlandflächen sowie gliedernden Baumreihen entlang der Parzellengrenzen. Blickbegrenzend und einrahmend wirken die Siedlungsstrukturen parallel der Lindenstraße und ‚Am Triften‘. Hier bestimmen vor allem auch die vorhandenen Altbäume, Baumreihen und Siedlungsgehölze den Übergang zum Niederungsbereich und tragen somit zur Eigenart und Vielfalt des Ortsbildes bei. Im zentralen Bereich kommen mit der Bebauung an der Lindenstraße noch neuere Siedlungsaspekte ergänzend hinzu, auch die gestalteten Rückhaltebecken erhöhen die landschaftliche Vielfalt und stärken das Erholungspotential des Raumes.</p> <p>Das Gebiet ist aktuell weitgehend nicht öffentlich zugänglich und weist - bis auf den, mit Wegen erschlossenen Bereich um die Rückhaltebecken - auch keine Bedeutung für landschaftsgebundene Erholungsnutzungen auf. Allerdings bestehen im Süden mit dem Rathaus und dem Heimathaus auch öffentliche Einrichtungen, die in eine gestaltete Freifläche integriert und durch Wege erschlossen sind. Von hier besteht eine Sichtbeziehung in das Gebiet ebenso wie im Norden vom Holzdamm und auch im Westen von der Lindenstraße aus.</p> <p><u>Landschaftsrahmenplan:</u> Grünlandrinne Oyter Triften (Gebiet Nr. 29): schmale, aber durch eine sanft abfallende Geländekante überwiegend deutlich wahrnehmbare, eingesenkte Niederungsrinne. Kleinparzelliert. Gehölzreich. Erschwerte Wahrnehmbarkeit durch eindringende Bebauung, durch Verlärmung beeinträchtigt.</p> <p>⇒ Bewertung: Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung (höchste Wertstufe (V)).</p>
Mensch	<p>Das Plangebiet wird allseitig von Wohnnutzungen eingerahmt. Innerhalb des Plangebiets ist im Osten an der Straße ‚Am Triften‘ eine Wohnbebauung mit rückwärtigen Gärten, einschließlich Obstbäumen, vorhanden. Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Triften‘.</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nicht bekannt.</p> <p>Als sonstige Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Acker- und Grünlandbewirtschaftung sowie die Regenrückhaltebecken und die Wohnbebauung im Osten zu nennen.</p>

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre ein Fortdauern der Nutzungsstrukturen im Plangebiet möglich, entsprechend würde sich der aktuelle Zustand der Umweltschutzgüter nicht wesentlich verändern. Möglich wäre jedoch auch eine Nutzungsaufgabe mit anschließendem Brachliegen der Grünlandflächen. In diesem Fall würde eine Sukzession der Vegetationsbestände einsetzen, in deren Zuge zunächst Stauden und andere Pflanzenarten halbruderaler Standorte aufkommen würden, ggf. auch Schilf- oder Rohrglanzgrasröhrichte, mittelfristig werden Sträucher und Baumjungwuchs das Erscheinungsbild der Fläche prägen.



2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die bei Umsetzung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen sind in der nachfolgenden Tabelle für die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Arten und Lebensgemeinschaften

Bei Umsetzung der Planung werden die bisher überwiegend als Grünland im Norden und als Acker genutzten Flächen im Süden in Grünflächen Zweckbestimmung Landschaftspark umgewandelt, wodurch die Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften weitgehend beibehalten bzw. erhöht wird und eine durchgängige naturnah zu gestaltende Grünfläche mit Niederungscharakter entwickelt wird.

Jedoch sind kleinflächig Flächeninanspruchnahmen für Wegeverbindungen, Kinderspielgeräte, Bänke u.ä. bzw. auf die Grünfläche bezogene Gebäudekörper (z.B. Scheune) zugelassen. Unter dem Vermeidungsaspekt werden diese auf ein Mindestmaß begrenzt, so dass die Spielplatzfläche auf 600 m² und die maximale Gebäudefläche auf 1.000 m² begrenzt wird. Auch wird festgesetzt, dass die Erschließungswege des Landschaftsparks nur in einer Breite von maximal 3 m und mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden. Dennoch ergeben sich mit der Anlage der Wege, Gebäude und Nebenanlagen Vegetations- und Lebensraumverluste, die als Eingriff in die Biotopstruktur (für Arten und Lebensgemeinschaften) beurteilt werden.

Dem steht die großflächige und zusammenhängende, naturnahe Landschaftsparkgestaltung - einschließlich des Oyter Triftgrabens, ergänzenden Gehölzpflanzungen, etc. - gegenüber, mit der vor allem im Süden mit der derzeitigen intensiven Ackernutzung eine Aufwertung und Ergänzung der Lebensraum- und Biotopkomplexe verbunden ist, so dass der versiegelungsbedingte Eingriff innergebietlich ausgeglichen werden kann (vgl. Eingriffsregelung).

Weitere Versiegelungen sind im Bereich des Wohngebietes in einer Größenordnung von max. 60% der Grundfläche möglich (GRZ von 0,4 zzgl. Überschreitung von 50%), so dass eine maximale Versiegelung von rd. 1.000 m² zulässig ist, einschließlich der bestehenden Wohnbebauung.

Die zur Grünfläche überleitenden Gärten, die derzeit als Obstgärten genutzt werden, werden als Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten erhalten und durch die Festsetzung gesichert.

Auch für die zulässigen Regenrückhaltebecken ist die vorhandene Vegetation beseitigt worden und insgesamt sind drei unterschiedlich große und unterschiedlich geformte Wasserflächen ausgehoben worden.

Die vorhandenen Altholzbestände werden durch eine textliche Festsetzung in ihrem Bestand gesichert. Inwieweit bei der Gestaltung der Landschaftspark zusätzliche Gehölzpflanzungen erfolgen werden, wird durch die Planung nicht reguliert.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die wertgebenden Biotopstrukturen im Plangebiet weitgehend erhalten bleiben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Flächeninanspruchnahme durch die Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Landschaftspark sowie durch die versiegelungsbedingten Vegetationsverluste durch die Wohnbebauung erwartet.

Ein innergebietlicher Ausgleich ist durch Gestaltungsmaßnahmen im Hinblick auf das Entwicklungskonzept zum naturnahen Landschaftspark - vor allem durch Umwandlung von Ackerflächen - möglich.



Boden	<p>Durch die mit der Planung ermöglichten Neuversiegelungen und Abgrabungen werden die anstehenden Böden beseitigt, verdichtet bzw. versiegelt. Diese beziehen sich zum einen auf die mit der Wohngebietsausweisung ermöglichte Wohnbebauung, zum anderen aber auch auf die mit der Parkerschließung und -gestaltung verbundene Bodenbeeinträchtigung.</p> <p>Die Grundflächen verlieren durch Überbauung und Verdichtung ihre Funktionen im Naturhaushalt ganz (bei Vollversiegelung) oder teilweise (bei wasserdurchlässiger Befestigung oder Abgrabung), diese werden insgesamt als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.</p>
Wasser	<p>Da nur in untergeordnetem Umfang – bezogen auf die Gesamtfläche - Flächenversiegelungen erfolgen werden, ist nicht von einer Einschränkung der Grundwasserneubildung auszugehen. Durch die Zulassung von Regenrückhaltebecken wird hingegen die Retention von Niederschlagswasser ermöglicht, so dass die Versickerung und Grundwasserneubildung befördert wird und Schwankungen im Abflussgeschehen der Oberflächengewässer ausgeglichen werden.</p> <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden nicht prognostiziert.</p>
Klima/ Luft	<p>Da der Charakter des Gebietes als vegetationsbestandene Freifläche im Wesentlichen erhalten wird und die vorhandenen Altgehölze im Bestand gesichert werden, werden keine Beeinträchtigungen des Klima- und Lufthaushalts und der Luftqualität prognostiziert. Durch die zulässige Regenrückhaltung wird die ausgleichende Wirkung im Naturhaushalt sogar noch erhöht.</p>
Landschafts-/ Ortsbild	<p>Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung der ortsbildprägenden unbebauten Bereiche im Niederungsbereich des Oyter Triftgrabens. Auch die markanten Altgehölze werden durch Festsetzung gesichert.</p> <p>Zugelassen werden u.a. auf die Hauptnutzung als Grünfläche bezogene Gebäudekörper für den vorübergehenden Aufenthalt mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 1.000 m². Hierdurch wird zwar in beschränktem Maße eine Bebauung ermöglicht, die den bisher vollständig offenen Charakter des Gebietes einschränkt. Die starke flächenmäßige Einschränkung lässt jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten.</p> <p>Mit der Zweckbestimmung als Landschaftspark wird eine öffentliche Zugänglichkeit des Gebietes bezweckt. Hierdurch wird die Bedeutung für landschaftsgebundene Erholungsnutzungen verbessert.</p>
Mensch	<p>Nachteilige umweltrelevante Auswirkungen auf den Menschen sind mit der Planung nicht verbunden. Mit der Zweckbestimmung als Landschaftspark wird sogar die Bedeutung des Gebietes für die wohnungsnahe Erholung optimiert. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird kleinflächige eine zusätzliche Wohnbebauung zugelassen.</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Kulturgüter sind durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden der Nutzung entzogen. Diese Auswirkungen der Planung werden jedoch nicht als erheblich eingestuft, da es sich nicht um Böden mit besonders hohem natürlichem Ertragspotential handelt und da die Bodeneigenschaften durch die Umwandlung in eine öffentliche Grünfläche nicht wesentlich verändert werden.</p>

Zusammenfassend werden durch die Landschaftsparkplanung zum einen wertvolle Strukturen erhalten und eine zusammenhängende, naturnahe Landschaftsparkentwicklung wird festge-



setzt, zum anderen sind mit der Infrastrukturausstattung zur Erschließung und Gestaltung des Parks aber auch Flächeninanspruchnahmen verbunden, die als Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodenhaushaltes eingestuft werden. Ebenfalls als erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung werden die versiegelungsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden eingestuft, die mit der Ausweisung der Wohnbebauung zu erwarten sind.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkung, Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffsregelung

Mit der Planung werden folgende Maßnahmen zur **Vermeidung und Verringerung** nachteiliger Umweltauswirkungen umgesetzt:

- Die Planung dient der Sicherung des unbebauten, ortsbildprägenden Niederungsbereichs. Somit trägt die Planung insgesamt zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild bei. Die sehr hohe Landschaftsbildbedeutung des Raumes bleibt erhalten.
- Erhalt des naturschutzwürdigen Bereiches mit Sicherung der gewässerbegleitenden Niederung, des Grünlandes und der Gehölzstrukturen durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Landschaftspark.
- Mit der Festsetzung als Grünfläche, dem Erhalt der Großgehölze und der zulässigen Gestaltung der Fläche, z.B. zur naturnahen Umbau des Oyten Triftgrabens, wird auch den Zielen des Landschaftsrahmenplanes entsprochen.
- Zur Minimierung von Beeinträchtigungen wird die Spielplatzfläche auf 600 m² und die Breite der Wege mit wassergebundener Decke auf 3 m begrenzt.
- Die Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ermöglicht die Retention von Niederschlagswasser im Gebiet. Hierdurch wird ausgleichend auf den Landschaftswasserhaushalt eingewirkt.
- Durch eine textliche Festsetzung wird der Bestand an Altgehölzen ab einem Brusthöhendurchmesser von 20 cm im Plangebiet gesichert. Im Kronentraufbereich sind zusätzliche Versiegelungen sowie Abgrabungen nicht zulässig. Bei Abgang sind diese Gehölze durch artgleiche Nachpflanzungen innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Mit der Planung werden folgende Maßnahmen zum **Ausgleich** der versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt:

- Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmungen „Landschaftspark“ sind vor allem die naturnahe Gestaltung der Freiflächen zur Entwicklung eines offenen, standorttypischen Niederungsbereiches und die naturnahe Gestaltung des „Oyter Triftgraben“ mit geschwungenem Verlauf, unterschiedlichen Uferzonen und Böschungsneigungen sowie teichartigen Aufweitungen zur Erhöhung und Ergänzung der standorttypischen Vielfalt und Biotopausprägung verbunden. Hiermit ist ein direkter



Ausgleich der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen durch die baulichen Anlagen zur Erschließung und Gestaltung innerhalb der Parkfläche verbunden.

- Zum Ausgleich der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden durch Erweiterung der Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet (max. 1.000 m²) ist ein Ausgleich durch Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Der Wohngebietsausweisung auf insgesamt 1.700 m (einschließlich bestehender Bebauung und Nebenanlagen) steht eine private Grünfläche, Zweckbestimmung Garten von 1.300 m² gegenüber, auf der die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen, beispielsweise durch Anlage einer Streuobstwiese, vollständig ausgeglichen werden können.

□ Eingriffsregelung

Zur Überprüfung, inwieweit mit den internen Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert werden können, werden auf der Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan zum einen die Eingriffe ermittelt (unter dem Vorbehalt, dass keine konkrete Planung zur Parkgestaltung und vor allem der Wegführung vorliegt) und zum anderen werden diese dem Ausgleich gegenüber gestellt.

Um den Umfang des Eingriffs durch Gestaltung des Landschaftspark in eine Größe fassen zu können, werden auf Grundlage der Länge und Breite des Parks, und der Festsetzungen im Bebauungsplan, folgende Annahmen getroffen:

Flächeninanspruchnahme für die Erschließungswege:

- Nord-Südverbindung auf rd. 1.500 m Länge a`3 m Breite = 3.500 m²
- West-Ostverbindung auf rd. 250 m Länge a`3 m Breite = 750 m²
- Weitere anzunehmende Wegeverbindungen je nach Flächenverfügbarkeit und Erschließungsmöglichkeit mit Anschluss an vorhandene Wege mit einem Zuschlag von rd. 500 m für Nebenverbindungen a`3 m Breite = 1.500 m²

Maximale Fläche für zulässige Gebäude:

- Gemäß textlicher Festsetzung maximal zulässige Gebäudegröße = 1.000 m²

Somit bezieht sich der durch die Anlage von Wegen und Gebäuden hervorgerufene Eingriff infolge Bodenverdichtungen, Versiegelungen und Vegetationsverlusten (Betroffenheit im Bodenhaushalt und der Lebensraumstrukturen für Arten und Lebensgemeinschaften) gemäß der o.g. Annahmen auf eine Fläche von 6.750 m² beeinträchtigter Fläche.



Diesem Eingriff steht eine innergebietliche Ausgleichsmöglichkeit durch die naturnahe Umwandlung der Ackerflächen zum gestalteten Landschaftspark im Süden (auf ca. 46.400 m²) gegenüber. Auf diesen intensiv genutzten Äckern auf Gleyböden mit Erd-Niedermoorauflage können sowohl die Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes durch eine ungestörte Bodengenese als auch die Lebensraumstrukturen ausgeglichen.

Da mit den vorgesehenen Entwicklungs- und Pflanzmaßnahmen Biotopstrukturen von Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften entwickelt und die Nutzungseinflüsse auf den Boden längerfristig reduziert werden, wird davon ausgegangen, dass hierdurch die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Ziele der Planung realisiert werden könnten und mit denen zugleich geringere Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter verbunden wären, drängen sich nicht auf. Da insgesamt nur in sehr geringem Umfang nachteilige Umweltauswirkungen entstehen, sind auch keine signifikant umweltverträglicheren Alternativen zu erwarten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Als Basis für die Bestandsbeschreibung diente eine Geländebegehung im Frühjahr 2013. Darüber hinaus wurden der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden und die Daten zum Grundwasser, Boden etc. nach den digitalen Umweltkarten (Geodatenzentrum Hannover) ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten ergaben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Da mit der Umsetzung der Planung keine weitreichenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden, werden keine konkreten Monitoring-Maßnahmen vorgesehen. Zur Berücksichtigung unvorhergesehener Umweltauswirkungen werden Hinweise von den Fachbehörden und aus der örtlichen Bevölkerung aufgenommen und protokolliert. Soweit erforderlich, werden entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe getroffen.



0564

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Oyten stellt für einen ca. 2,5 ha großen Bereich zwischen der Lindenstraße und der Straße ‚Am Triften‘, nördlich des Rathauses, Bebauungsplan Nr. 100 auf, um die ortsbildprägende Grünfläche langfristig als unbebauten Bereich zu erhalten und der örtlichen Bevölkerung für Erholungsnutzungen zugänglich zu machen. Auch Anlagen zur Regenrückhaltung sollen zulässig sein. Zudem ist im Osten auf einem Grundstück eine Erweiterung von Wohnnutzung vorgesehen.

Zu diesem Zweck wird das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Landschaftspark und Regenrückhaltebecken, als Allgemeines Wohngebiet, sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Garten‘ und einer Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Planung entspricht wesentlichen Zielen des Naturschutzes, insbesondere zum Erhalt und zur Herstellung der Zugänglichkeit innerörtlicher Freiflächen sowie zum Schutz des Wasserhaushalts. Allerdings wird das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zurückgestellt.

Die Fläche weist aktuell intensiv genutzte Grünlandflächen und einige Ackerflächen auf. Insbesondere in den Randbereichen finden sich einige ältere Gehölzbestände, das Plangebiet wird von dem Oyter Triftgraben durchflossen.

Bei Umsetzung der Planung wird es im Bereich des Landschaftsparks durch Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen zu einer kleinflächigen Beseitigung von Vegetation, zu kleinflächigen Versiegelungen und Bodenumlagerungen kommen, die als erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens beurteilt werden. Demgegenüber unterliegt die Landschaftsparkentwicklung einer insgesamt naturnahen Umgestaltung. Neben dem Erhalt der prägenden innerörtlichen Freifläche und dem Erhalt von Altbäumen werden auch Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und naturnahen Umgestaltung des Oyter Triftgrabens sowie der Freiflächen des Parks festgesetzt, die einen Ausgleich für die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen ermöglichen.

Auch werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden im Sinne der Eingriffsregelung in Bereich der Wohnbauentwicklung prognostiziert, die ebenfalls innerhalb des Plangebietes (Private Grünfläche) durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden können.

Externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Relevante Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf. Konkrete Maßnahmen zum Monitoring sind nicht vorgesehen.