

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich I, „Lienertstraße“

Begründung

23. Januar 2006



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73



1	Einleitung	2
1.1	Anlass der Planung	2
1.2	Rechtsgrundlagen	2
1.3	Geltungsbereich der Planung	2
1.4	Beschreibung des Plangebietes	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen	3
2.	Anlass und Planungsziel	4
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung	5
3.2	Natur und Landschaft - Bestand	5
3.3	Eingriffsregelung	8
3.4	Verkehrliche Anbindung	11
3.5	Belange des Spielplatzgesetzes	12
3.6	Immissionsschutzrechtliche Belange	13
3.7	Belange der Oberflächenentwässerung	13
3.8	Kampfmittelbeseitigung	14
3.9	Belange des Denkmalschutzes	14
3.10	Ver- und Entsorgung	14
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	15
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
4.2	Verkehrsflächen	16
5.	Ergänzende Angaben	16
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	16
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	16



1 Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Absicherung des Bestandes und einer Nachverdichtung auf den ruckwärtigen Grundstücksbereichen für Teilflächen östlich der Schulstraße bzw. südlich der Lienertstraße, beidseitig des Amselweges. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17.750 qm.

Derzeit befindet sich auch der Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II „Lienertstraße“ im Aufstellungsverfahren. Der Teilbereich II erstreckt sich weiter in südlicher Richtung bis zur Adlerstraße und in östlicher Richtung bis zur Wachterstraße. Derzeit ist die Oberflächenentwässerung des Gesamtgebietes jedoch noch nicht abschließend geklärt. Es kommt daher zu zeitlichen Verzögerungen des Bebauungsplanes zu Teilbereich II. Aufgrund des dringenden Wunsches der Eigentümer und des konkreten Bedarfs innerhalb dieses Geltungsbereiches zum Teilbereich I wird dieser Bebauungsplan mit deutlich geringerem Geltungsbereich aufgestellt und von dem komplexeren Verfahren für den Teilbereich II losgelöst und damit zeitlich vorgezogen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich I, „Lienertstraße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990) sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Ortslage von Oyten. Es wird im Norden durch die Lienertstraße und im Westen durch die Schulstraße begrenzt. Südlich grenzen an den Geltungsbereich Grünlandflächen an. Östlich liegen ackerbaulich und als Grünland genutzte Grundstücke.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen, die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Es handelt sich um freistehende, ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Im nordöstlichen Bereich ist ein Doppelhaus vorhanden. Auf einigen Grundstücken entlang der Lienertstraße ist auch eine ruckwärtige Bebauung bereits realisiert worden. Im Bereich Lienertstraße / Amselweg ist ein Busunternehmen vorhanden. Das Busunternehmen hat hier sein

Betriebsgelände und seinen Firmensitz. An der Schulstraße ist am südlichen Rand des Geltungsbereiches ein Malereibetrieb ansässig.

Die bislang nicht baulich genutzten Freibereiche sind als Gärten angelegt. Entlang der Grundstücksgrenzen und entlang der Schulstraße sind teilweise umfangreiche Gehölz- und Heckenstrukturen vorhanden. An der Lienertstraße und am westlichen Rand der Straßenparzelle des Amselweges befinden sich auch einige große Laubbäume.

Die westlich des Geltungsbereiches gelegene Schulstraße und die nördliche befindliche Lienertstraße sind als Wohnstraßen einzustufen. Die Straßen gehören einer Zone mit Tempo 30-Regelung an. Der Amselweg führt als Stichstraße in das Plangebiet hinein und endet ohne Wendemöglichkeit. Der Amselweg ist unbefestigt.

Die Schulstraße führt in Richtung Norden zur Ortsmitte bzw. zur Landesstraße L 168. Das Plangebiet liegt außerdem in Nähe der Autobahnanschlussstelle Oyten zur Bundesautobahn A 1. Die Autobahn A 1 befindet sich in südlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 300 m. Auch die Bundesautobahn A 27 befindet sich südwestlich von Oyten. Damit wird ein guter überregionaler Anschluss u.a. an die Ballungsräume Bremen und Hamburg sichergestellt.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Verden 1997 trifft für das Plangebiet keine Darstellungen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Aus dieser Darstellung kann das Allgemeine Wohngebiet entwickelt werden.

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für das Plangebiet sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden. Vor einigen Jahren wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren für den gleichen Geltungsbereich eingeleitet, das Verfahren wurde jedoch nicht bis zum Satzungsbeschluss fortgeführt.

Für den gesamten Bereich zwischen der Lienertstraße im Norden, der Wächterstraße im Osten, der Adlerstraße im Süden sowie der Schulstraße im Westen wird derzeit der Bebauungsplan Teilbereich II „Lienertstraße“, aufgestellt. Aufgrund des dringenden Wunsches der Eigentümer und des konkreten Bedarfs innerhalb dieses Geltungsbereiches wird dieser Bebauungsplan für den Teilbereich I mit deutlich geringerem Geltungsbereich aufgestellt und von dem komplexeren Verfahren für den Teilbereich II losgelöst und damit zeitlich vorgezogen.



Relevante Fachplanungen z.B. Planfeststellungen

Relevante Fachplanungen sind nicht vorhanden.

2. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich I, den Bestand planungsrechtlich abzusichern und eine Nachverdichtung des baulichen Bestandes bzw. eine städtebauliche Entwicklung auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksbereichen planungsrechtlich zu ermöglichen. Anlass ist der Wunsch einiger Grundstückseigentümer, auf ihren rückwärtigen Grundstücksbereichen Einfamilienhäuser zu errichten. Zum Teil ist bereits eine rückwärtige Bebauung vorhanden. Insofern wird eine bereits in Ansätzen vorhandene städtebauliche Struktur aufgegriffen und fortgeführt. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der ebenfalls im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II, geht deutlich über den Geltungsbereich dieses Teilbereiches I hinaus und erstreckt sich bis zur Wächterstraße im Osten und bis zur Adlerstraße im Süden. Im Rahmen der Aufstellung des Teilbereiches II wurden städtebauliche Varianten erarbeitet. Die favorisierte Variante und das geplante Erschließungsnetz für das Gesamtgebiet wird bei den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, Teilbereich I, berücksichtigt.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes sind nicht erforderlich. Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche soll über die vorderen Grundstücke erfolgen. Geringe zusätzliche Baupotenziale sind auch durch eine direkte Erschließung von Grundstücken vom Amselweg aus möglich. Die Nachverdichtung kann mit einem geringen Erschließungsaufwand erzielt werden und ist daher aus ökologischer und ökonomischer Sicht einer Bebauung jenseits der gewachsenen Ortsränder vorzuziehen.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern der Gemeinde Oyten. Im Ortskern befinden sich zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Sporteinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten etc.. Die Einrichtungen können auf kurzen Wegen erreicht werden, aufwendige Verkehrswege werden vermieden. Die Infrastruktureinrichtungen werden damit auch zukünftig ausgelastet und gestärkt. Die Stärkung bestehender Infrastruktureinrichtungen bietet sich auch vor dem Hintergrund begrenzter gemeindlicher Ressourcen an.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Aus dieser Darstellung ist der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entwickelbar.



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

3.1 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Celle eine abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen. Das Gewerbeaufsichtsamt hat darauf hingewiesen, dass seit Anfang des Jahres unter der Adresse Lienertstraße 13 ein Motorrad- und Rollerservice angemeldet ist. Für den Fall, dass hier eine Werkstatt betrieben wird, wird eine Unvereinbarkeit mit einem allgemeinen Wohngebiet befürchtet. Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Der Gemeinde Oyten liegt keine bauordnungsrechtliche oder bauplanungsrechtliche Genehmigung für den Betrieb vor. Davon abgesehen hat der Motorrad- und Rollerservice auf den Bestand in der Umgebung und insbesondere auf das westlich befindliche Altenwohnheim Rücksicht zu nehmen. Für den Bereich nördlich der Lienertstraße liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Er weist jedoch den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes mit entsprechenden Schutzansprüchen auf. Die bereits bestehenden Nutzungen befinden sich näher zum Motorrad- und Rollerservice als das Plangebiet. Insofern ist davon auszugehen, dass bei der notwendigen Beachtung der Schutzansprüche des Altenheimes auch innerhalb des Plangebietes keine unzulässigen Immissionen auftreten.

Weiterhin hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Celle auf seine Stellungnahme vom 15.05.2005 verwiesen, wonach gegen die Durchführung erhebliche Bedenken bestehen, da das Busunternehmen in der Regel zu den störenden Gewerbebetrieben gehört, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind. Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Für die schalltechnische Beurteilung des Plangebietes wurde beim TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. ein Gutachten in Auftrag gegeben. Der Gutachter spricht die Empfehlung aus, über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzuschreiben, dass bei baulichen Änderungen an den bestehenden Wohngebäuden auf den genannten Grundstücken Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen sind. Dieser Empfehlung ist die Gemeinde nachgekommen. Da es sich im vorliegenden Fall um eine bestehende Situation handelt und die betroffenen Grundstücke ohnehin schon bebaut sind – die Bebauung des Grundstücks 12 a wurde 1998 fertiggestellt – kann man davon ausgehen, dass diese Situation derzeit toleriert werden kann. Außerdem muss man berücksichtigen, dass es sich bei den zugrunde liegenden Daten für die Berechnung der Immissionen um den ungünstigsten Monat – der mit den meisten Fahrbewegungen - handelt, die Nutzung zur Nachtzeit nur vereinzelt erfolgt und eine Betriebserweiterung am Standort nicht möglich und gewünscht ist.

3.2 Natur und Landschaft - Bestand

Naturräumliche Grundlagen

Oyten liegt in der naturräumlichen Region Stader Geest innerhalb der Achim-Badener Geestinsel einer Untereinheit der Achimer-Verdener Geest.¹ Die natürlichen Waldgesellschaften der

¹ Meisel, S. (1961): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 56 Bremen. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg



Geest sind Stieleichen-Birkenwälder und auf lehmigen Standorten Buchen-Traubeneichenwälder, die der Niederungen Erlenbruchwälder und nasse Eichen-Hainbuchenwälder.

Boden

Die Böden sind Pseudogley-Braunerden.² Die Bodenart ist lehmiger Sand über Sand. Geologisches Ausgangsmaterial ist Geschiebedecksand über Geschiebelehm über glazifluviatilen Ablagerungen.

Im Landschaftsrahmenplan³ wird der Boden des Plangebietes den Böden der Siedlungsbereiche zugeordnet, die allgemein durch Versiegelung und Bodenauftrag beeinträchtigt sind und eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen. Wichtige Bodenbereiche liegen nicht vor.⁴

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt unter 100 mm/a.⁵ Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen bzw. Verunreinigungen ist aufgrund der Beschaffenheit und Mächtigkeit der überdeckenden Schichten als gering eingestuft. Die Grundwassergleichen des oberen Hauptgrundwasserstockwerkes liegt zwischen 5 und 10 m über NN.

Im Landschaftsrahmenplan wird die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt für das Plangebiet als stark beeinträchtigt eingestuft.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Entsprechend des Entwicklungsplans Natur und Landschaft ist kein wichtiger Bereich bezüglich Wasser betroffen.

Klima, Luft

Der Planungsraum ist Teil der norddeutschen Tiefebene und liegt mit seinem ausgewogenen Klima (milde Winter, kühle Sommer) im Einflussbereich des atlantischen Klimas.

Kleinklimatisch ist das Plangebiet dem Siedlungsklimatop zuzurechnen. Diese sind gegenüber den Freilandklimatotypen durch geringere Luftfeuchtigkeit, erhöhte Lufttemperaturen und ein gebremstes Windfeld gekennzeichnet.⁶ Es handelt sich somit auf regionaler Ebene um einen Bereich mit geringer Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft. Auf lokaler Ebene ist ebenfalls kein wichtiger Bereich betroffen.

2 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1999) Digitale Bodenkarte 1 : 50 000 und Bodenübersichten.

3 Landkreis Verden (1995). Landschaftsrahmenplan

4 Gemeinde Oyten. (2002): Entwicklungsplan Natur und Landschaft

5 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1982): Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1 : 200 000, Grundwasser, Grundlagen, Blatt CC 3118 Hamburg-West

6 Arbeitsgemeinschaft Umweltplanung (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, Landkreis Verden (Hrsg.)



Arten und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen der Arbeiten zum B-Plan Nr. 79 wurde im Juli 2003 eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bestandsplan (Abb. Biotoptypen und Nutzungen) im Anhang dargestellt.

Die im Teilbereich I des Bebauungsplanes Nr. 79 festgestellten Biotoptypen sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt⁷. Die Bewertung der Biotoptypen basiert nach den Maßgaben des Landkreises Verden auf den Hinweisen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie⁸. Folgende Wertstufen (WS) sind definiert: WS V (Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung), WS IV (Biotoptyp mit hoher Bedeutung), WS III (Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung), WS II (Biotoptyp mit geringer Bedeutung), WS I (Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung).

Abk.	Biotoptyp	Ausprägung	Wert
Ag	Acker	Ausgehend von einer östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen reichte zur Zeit der Bestandsaufnahme eine für den Getreideanbau (Hafer) genutzte Teilfläche bis in das Plangebiet hinein.	II
GR	Scherrasen	Die Privatgärten werden bereichsweise als Scherrasen gepflegt.	I
BZ	Ziergebüsch/-hecke	Viele der Gärten sind mit Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzen eingefasst. Zierhecken bezeichnen regelmäßig geschnittene schmale Gehölzreihen. Im Plangebiet sind standortfremde sowie standortgerechte Hecken, vorwiegend aus Liguster, vorzufinden.	I
HE	Einzelbaum, Baumbestand des Siedlungsbereiches	Vorwiegend bei älteren Gebäuden bestehen ältere Laubbäume wie Winterlinde, Roßkastanie und Bergahorn. Winterlinden säumen zudem einen Abschnitt der Lienertstraße und den Amselweg.	1)
ER	Beet/ Rabatte	In den Vorgärten sind Teilbereiche durch Sommerblumen, Stauden und niedrigen Gehölzen gesondert erfasst.	I
PHO	Gemüsegarten	Westlich des Amselweges ist eine Grundstücksfläche als Gemüsegarten hervorgehoben. Weitere innerhalb der Hausgärten befindliche kleinere Gemüseparzellen wurden nicht gesondert erfasst.	I
PZ	Ziergarten	Die Gärten im Plangebiet sind überwiegend den neuzeitlichen Ziergärten zuzuordnen. Sie weisen in der Regel keine große Altbaume, einen Anteil an Koniferen sowie intensiv gepflegte Rasenflächen und Beeten und Rabatten auf.	I
TF	befestigte Fläche	Als befestigte Flächen sind die Hof- und Garagenzufahrten gekennzeichnet.	-
TFW	Fläche mit wassergebundener Decke	Der Amselweg ist mit einer Schotterdecke versehen.	I

1) Verzicht auf Wertstufen. Soweit Einzelbaume eingriffsrelevant werden, sind sie nach Art, Alter und Ausprägung gewertet

⁷ Bezeichnung nach Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie - Naturschutz-, Stand 2004

⁸ Landkreis Verden, Arbeitsgruppe „Bauleitplanung und Naturschutz“ Empfehlungen zur Einrichtung eines Ausgleichspools für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im LK. Verden, 1999; vgl. NLO: Hinweise zur Ausarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 3/ 2001



Auf faunistische Erhebungen wurde verzichtet, da keine Hinweise auf Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten vorliegen, und über die allgemein in den festgestellten Biotopen zu erwartende Fauna hinaus davon ausgegangen wird, dass keine besondere Bedeutung für seltene oder gefährdete Tierarten vorliegt.

Hinweise zum Biotopverbund

Anhand der örtlichen Biotopausprägung des Plangebietes und vor dem Hintergrund der umgebenden Lebensräume (Ziergärten, in den Siedlungsbereich eingebettete Acker- und Grünlandflächen, umgebende Straßen), dürfte dem Plangebiet allenfalls eine geringe Bedeutung im örtlichen Biotopverbund beizumessen sein.

Landschaftsbild /Ortsbild

Das Plangebiet ist geprägt durch die Ortslage von Oyten zwischen der BAB A1 und der Hauptstraße und wird bestimmt von Wohnbebauung und Hausgärten. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine überörtlich für das Landschaftsbild bedeutenden Landschaftselemente ausgeprägt.⁹

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind an dieser Stelle die Altbäume am Amselweg und an der Lienertstraße auf Grund ihres ortsbildprägenden Charakters hervorzuheben.

3.3 Eingriffsregelung

Auswirkungen der Planung und Prüfung des Eingriff- Tatbestands

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Änderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen vorbereitet. Zur Berücksichtigung der umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) werden im folgenden die demnach zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgezeigt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet. Die für die Eingriffsregelung bewertungsrelevanten Flächen¹⁰ beziehen sich innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung auf ca. 6.560 m².

Auswirkungen auf den Boden

Die Planung begründet zusätzliche Baurechte für Wohngebäude und Nebenanlagen. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 ist eine zulässige Versiegelung von 52,5 % zu veranschlagen. Damit beläuft sich die zu erwartende Versiegelung in dem eingriffsrelevanten Bereich auf 3.444 m². Abzüglich der schon durch Gebäude und sonstige Befestigungen bestehenden Bodenversiegelung von ca. 600 m² ist somit der hier vorliegenden Planung eine Neuversiegelung von 2.844 m² zuzuordnen.

Durch Neuversiegelung verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Damit begründet die Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

⁹ s. Landschaftsrahmenplan des Landkreises, Entwicklungsplan Natur und Landschaft der Gemeinde

¹⁰ s. gekennzeichnete Flächen im Anhang



Auswirkungen auf Wasser

Das auf zukünftig versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser kann nicht direkt in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen. Die Grundwasserspende wird reduziert. Vor dem Hintergrund der bestehenden sehr geringen Grundwasserneubildungsrate sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser zu erwarten.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das Niederschlagswasser innerhalb des Wohngebietes gemäß textlicher Festsetzung auf den nicht versiegelten Flächen versickert (s. Maßnahmen zur Vermeidung). Damit ist keine zusätzliche Belastung der Vorflut zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern liegen nicht vor.

Auswirkungen auf Klima/Luft

Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen wird das Kleinklima verändert. Die Verdunstung wird verringert und die Temperaturschwankungen erhöht bei insgesamt wärmerer Durchschnittstemperatur. Besondere klimawirksame Landschaftsstrukturen sind nicht betroffen. Über das Plangebiet hinausgehende Wirkungen/Anderungen sind nicht zu erwarten, so dass die Auswirkungen auf das Klima insgesamt nicht erheblich sind.

Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften

Die zukünftig versiegelten und überbauten Flächen gehen dauerhaft als Lebensräume von Arten und Lebensgemeinschaften verloren. Hiervon sind vorwiegend Arten der Hausgarten und am südöstlichen Plangebietsrand Arten der Ackerflächen betroffen. Die Überplanung dieser Biotoptypen der Wertstufen I und II wird nach den Maßgaben des Landkreises als keine erhebliche Beeinträchtigung für Arten und Lebensgemeinschaften eingestuft.

Die Straßenbäume liegen in der Verkehrsfläche und werden von der Gemeinde allgemein nach den verkehrstechnischen Anforderungen gepflegt und unterhalten. Der Bebauungsplan begründet keine zusätzliche Gefährdung dieser Bäume.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Mit der zusätzlich zulässigen Bebauung wird die vorhandene Siedlungsstruktur verdichtet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes sind damit nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen

Dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung wird durch folgende Planinhalte entsprochen:

Standortwahl

Durch die Inanspruchnahme innerörtlicher und ringsum bereits bebauter Flächen, wird ein Wachstum des Ortes in die freie Landschaft vermieden, der Verbrauch freier Landschaft bleibt gering.

Reduzierung der Versiegelung

Bei der Baugebietsplanung wird dem Minimierungsaspekt der Eingriffsregelung insofern entsprochen, als durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,35 eine geringe Gesamtversiegelung zu erwarten ist.

Versickerung von Niederschlagswasser

Um Belastungen der Vorflut zu vermeiden, wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 das anfallende Niederschlagswasser in den Grundstücken versickert.

Bilanzierung

Nach den vorstehenden Ausführungen begründet die vorliegende Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und nach den Maßgaben der Eingriffsregelung sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach den „Empfehlungen zur Einrichtung eines Ausgleichspools für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im LK Verden“¹¹ sowie den Hinweisen zur Eingriffsregelung des NLÖ¹².

Eingriffsbilanzierung Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden werden vier Wertstufen in Anlehnung an den Landschaftsrahmenplan definiert:

WS IV	Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt sehr wenig beeinträchtigt
WS III	Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt wenig beeinträchtigt
WS II	Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt beeinträchtigt
WS I	Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt stark beeinträchtigt

Die Berechnung des Flächenbedarfs für Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich entsprechend den Empfehlungen des Landkreises Verden aus der Wertstufe des Bodens in Verbindung mit der maximal möglichen versiegelbaren Fläche. In den Hinweisen zur Eingriffsregelung des NLÖ werden für versiegelungsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden folgende Grundsätze definiert:

- Vollversiegelung von Böden mit besonderer Bedeutung: Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,5
- wasserdurchlässige Versiegelung von Böden mit besonderer Bedeutung: Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,3
- Vollversiegelung von Böden mit allgemeiner (mittlerer) Bedeutung: Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,3
- wasserdurchlässige Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung: Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,2

¹¹ Arbeitsgruppe „Bauleitplanung und Naturschutz“ Empfehlungen zur Einrichtung eines Ausgleichspools für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im LK Verden. 1999

¹² Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/ 1994



Im Plangebiet kommen Böden der Wertstufe II (beeinträchtigte Böden) vor, es wird ein Kompensationsfaktor (K-Faktor) von 0,3 zu Grunde gelegt. Bei der hier der Eingriffsregelung zu zuzuführenden Neuversiegelung von 2.844m² bemisst sich der Ausgleichsbedarf auf 853,2 m².

Externe Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebiets in der Gemarkung Bassen, Flur 2, Flurstück 85/1. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 15 452 m². Hier werden derzeit schon Kompensationsleistungen für folgende B-Pläne erbracht:

Nr.	Name	Kompensationsanteil
74	Innere Pflanzenhöfe	5.789 m ²
77	Kirchweg	962 m ²
42	Jahnstraße	1.870 m ²
Zugeordneter Flächenanteil		8.621 m ²
Gesamtfläche		15.452 m ²
verbleibende Fläche		6.831 m ²

Durch die Entwicklung als artenreiches Grünland feuchter Standorte und durch Pflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher entlang der südlichen Straße wird eine Aufwertung für Arten und Lebensgemeinschaften und für den Boden veranschlagt¹³.

Damit ist die Fläche für die Kompensation der hiermit vorliegenden Planung geeignet und aus dem Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich 1, „Lienertstraße“ wird eine Kompensationsfläche von gerundet 855 m² der genannten Ausgleichsfläche zugeordnet.

3.4 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßensystem, d.h. über die Lienertstraße, die Schulstraße und den Amselweg. Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen soll über private Zuwegungen über die vorderen Grundstückszeilen erfolgen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind daher nicht erforderlich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79; Teilbereich II, wurde ein Erschließungssystem für den gesamten Planungsbereich bis zur Wächterstraße und bis zur Adlerstraße ausgearbeitet. Dieses Konzept sieht eine Anbindung des Amselweges an eine Ringerschließung vor. Der Ring soll von der Schulstraße und von der Lienertstraße/Amselweg aus den inneren Bereich des Plangebietes erschließen. Dieses Konzept wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, Teilbereich I, nicht in Frage gestellt. Der Amselweg wäre zur Umsetzung des Konzeptes auszubauen. Entsprechende Flächen sind vorhanden und sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein schmaler, 4 m breiter Streifen als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

¹³ vgl. B-Plan Nr. 74 „Innere Pflanzenhöfe“



„verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dieser Streifen ist erforderlich, um die Ringschließung und eine sinnvolle und effiziente Bebauung im Gesamtgebiet zu ermöglichen.

Bis zur Realisierung des Gesamtgebietes ist ein Ausbau des Amselweges nicht erforderlich. Es können maximal vier zusätzliche Bauplatze über den Amselweg erschlossen werden. In Anbetracht dieser geringen Anzahl wäre der Ausbau unverhältnismäßig. Auch ein Erfordernis für die Errichtung einer Wendeanlage wird nicht gesehen, da von einer zeitnahen Umsetzung des Gesamtgebietes ausgegangen wird.

Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Das Plangebiet wird durch die Haltestellen „Schulstraße“ und „Cloppenburger Straße“ erschlossen. Die Haltestelle „Schulstraße“ wird von der Linie 722 bedient. Das Angebot dieser Linie ist auf die Anforderungen der Schulerbeförderung ausgerichtet. Die Haltestelle „Cloppenburger Straße“ wird darüber hinaus auch von der Linie 730 angefahren. Durch diese Linie besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Bremen sowie nach Ottersberg.

3.5 Belange des Spielplatzgesetzes

Gemäß § 1 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes sind die Gemeinden verpflichtet, im Zuge der Bauleitplanung die erforderlichen Spielplätze bereitzustellen. Spielplätze für Kinder im Alter von 6-12 Jahren müssen in einer Entfernung von maximal 400 m erreichbar sein. Die Größe des Spielplatzes muß mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche betragen, mindestens jedoch 300 qm.

Für das Plangebiet besteht folgender Bedarf an Spielfläche. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 17.750 qm und einer Grundflächenzahl von 0,35 ergibt sich eine Grundfläche von ca. 6.200 qm. Bei 2 % der Geschossfläche würde die minimale Spielplatzgröße 124 qm betragen, entsprechend greift die Minimalgröße von 300 qm.

Im Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich I, wird auf die Ausweisung eines separaten Kinderspielplatzes verzichtet. Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder kann auf andere Weise wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II, wird ein Spielplatz im zentralen Bereich des Plangebietes, unmittelbar südlich des Teilbereiches I vorgesehen. Er soll eine Größe von ca. 400 qm aufweisen und ist damit so dimensioniert, dass er auch den zusätzlichen Bedarf des Teilbereiches I aufnehmen kann. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes aus dem Teilbereich I ist gut. Er kann zukünftig über den Amselweg in einer Entfernung von maximal 200 m erreicht werden. Außerdem sind im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,35 zulässig. Damit werden Frei- und Spielflächen auch auf den privaten Grundstücken geschaffen.

Nordwestlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 400 m, befindet sich an der Jahnstraße ein weiterer Kinderspielplatz. Dieser Kinderspielplatz ist über die Schulstraße, die als Tempo-30-Zone ausgeschildert ist, relativ gefahrlos zu erreichen. Der Spielplatz ist ausreichend dimensioniert und in seiner Kapazität nicht ausgelastet, so dass er auch einen zusätzlichen Bedarf des Plangebietes aufnehmen kann.



Insgesamt kann den Belangen des Kinderspiels durch den bestehenden Kinderspielplatz an der Jahnstraße einerseits und die Planung des Spielplatzes im Teilbereich II andererseits ausreichend Rechnung getragen werden.

3.6 Immissionsschutzrechtliche Belange

An der Lienertstraße/ Ecke Amselweg befindet sich ein Busunternehmen, an der Schulstraße ein Malerbetrieb. Die von diesen Betrieben ausgehenden Schallemissionen und ihre Auswirkungen auf das Plangebiet wurden gutachterlich untersucht.¹⁴ Der Ermittlung liegen die folgenden Kfz-Bewegungen zugrunde:

Busunternehmen:	5 An- und Abfahrten während der Tageszeit 1 An- oder 1 Abfahrt während der ungünstigsten Stunde in der Nachtzeit (sporadisch)
Malerbetrieb:	12 An- und Abfahrten während der Tageszeit von 2 Pkw und 1 Kleinbus

Die schalltechnische Untersuchung ist zu folgenden Ergebnissen gekommen: Zur Tageszeit (6:00 bis 22:00 Uhr) wird im gesamten Plangebiet der für eine allgemeine Wohnnutzung heranzuziehende schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) unterschritten. Zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) wird im unmittelbaren Einflussbereich des Busunternehmens, d.h. auf der östlichen Seite des Grundstückes Lienertstraße 16 und auf der westlichen Seite des Grundstückes Lienertstraße 12 sowie auf den Grundstücken Lienertstraße 12 A und 12 B der schalltechnische Orientierungswert von 40 dB(A) um bis zu 8 dB(A) überschritten. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind bereits bebaut, bei dem Busunternehmen handelt sich um einen etablierten Betrieb. Es handelt sich daher um eine gewachsene Bestandssituation.

Es wird gutachterlich empfohlen, bei Änderungen an den bestehenden Wohngebäuden zum Schutz der Nachtruhe Fenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen. Die gutachterliche Empfehlung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Für die betreffenden Bereiche wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Von der Festsetzung ausgenommen ist die immissionsquellenabgewandte Hausseite. Immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Planung damit nicht entgegen.

3.7 Belange der Oberflächenentwässerung

Der Amselweg ist bislang nur als Schotterweg hergestellt, so dass das Regenwasser im Straßenseitenraum versickern kann. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes „Lienertstraße, Teilbereich II“ soll der Amselweg ausgebaut werden. In diesem Rahmen wird auch die Straßenentwässerung neu geplant. Ein Ausbau des Amselweges für die Realisierung dieses Bebauungsplanes ist nicht beabsichtigt. Auch von mit Schotter befestigten Straßen ist ein Oberflächenabfluss zu erwarten. Bei mit Mineralgemisch befestigten Oberflächen ist von einem Abflussbeiwert in der Größenordnung von etwa 0,5 auszugehen. Auch dieser Abfluss ist im öffentlichen Seitenraum ordnungsgemäß – ggf. nach Vorbehandlung – zu versickern.

¹⁴ TÜV Nord, Anlagentechnik: Schalltechnisches Gutachten zu dem beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 79 „Lienertstraße“ der Gemeinde Oyten, Hannover August 2000



Die Entwässerung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers soll durch Versickerung erfolgen. Auch auf den bestehenden Wohngrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches wird das Regenwasser versickert. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zum Teilbereich II wurde eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt¹⁵ und Sondierbohrungen vorgenommen. Eine Sondierbohrung wurde südlich des Teilbereiches I durchgeführt. Demnach steht im Geltungsbereich des Teilbereiches I Geschiebelehm an, der sich über die Schulstraße hinaus ausdehnt. Nach 0,70 m Oberboden und Sand wird durchgangig bis in 4 m Tiefe Geschiebelehm vorgefunden, der durch eine Sandschicht von 1 m Mächtigkeit zwischen 1,30 und 2,30 m unter GOK unterbrochen wird. In dieser Sandschicht wird 1,80 m unter GOK Schichtenwasser angetroffen. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass im Gebiet des Teilbereiches I eine Versickerung nur durch ein Mulden/Rigolen-System möglich ist. Die Sandschicht zwischen 1,30 und 2,30 m unter GOK ist mit $2,3 \times 10^{-4}$ m/s versickerungsfähig. Die Sickerfähigkeit ist durch Sickerverluste nachzuweisen. Die für die Entwässerungsanlagen erforderlichen Flächen sind nach Lage und Größe von anderen Nutzungen /Verwendungen freizuhalten.

3.8 Kampfmittelbeseitigung

Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen daher in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

3.9 Belange des Denkmalschutzes

Auf dem Gelände der o.g. Planung befindet sich ein Bodendenkmal nach § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG), das bisher im Bereich der Flurstücke 5/16, 5/18, 5/21 und 5/32 bekannt ist. Es ist nicht auszuschließen, dass sich das Denkmal auch auf die Nachbarsflächen erstreckt. Daher muss nach § 13 NDSchG im gesamten Bereich der Planung der Baubeginn (das ist das Abschieben des Mutterbodens) der Kreisarchäologie mindestens 14 Werktagen vorher schriftlich mitgeteilt werden, damit baubegleitende archäologische Beobachtungen und ggf. Fundbergungen möglich sind.

3.10 Ver- und Entsorgung

Elektrizität/Gas Die Versorgung mit Strom und Gas für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der Anbieter erfolgen.

Wasserversorgung Die zentrale Wasserversorgung ist versorgungstechnisch und wasserrechtlich durch den entsprechenden Versorgungsträger gesichert. Die Einspeisung des Trink- und Brauchwassers erfolgt über die zentrale Hauswasserversorgung in Oyten.

¹⁵ Gemeinde Oyten Bauleitplanung Lienertstraße Oberflächenentwässerung Untersuchung der Versickerungsfähigkeit Ingenieur-Dienst-Nord April 2005



Schmutzwasserentsorgung Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers soll durch Anschlüsse an die Schmutzwasserkanäle in der Schulstraße, der Lienertstraße und dem Amsehweg erfolgen

Müllbeseitigung Auf den rückwärtig gelegenen Grundstücken anfallender Hausmüll, Sperrmüll sowie die im „Gelben Sack“ gesammelten Verpackungen sind bis an die öffentlichen Straßen heranzubringen und dort zur Abholung bereitzustellen

Loschwasserversorgung: Die Loschwasserversorgung für das Plangebiet ist gem § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) durch die zuständige Stadt/Gemeinde sicherzustellen. Zur Berechnung des Loschwasserbedarfes kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) herangezogen werden. Die Planung der Loschwasserentnahmestellen ist in Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr durchzuführen

Telekommunikation Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an den baulichen Bestand getroffen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird dem Gebietscharakter innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Wohngebieten entsprochen. Es werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sie würden sich in die Struktur der angrenzenden Gebiete nicht einfügen und zu einem unerwünscht hohem Verkehrsaufkommen führen.

Für das ansässige Busunternehmen wird von dem erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht. In dem gekennzeichneten Bereich des vorhandenen Busunternehmens (Flurstück 5/10) sind Änderungen zum selben Nutzungszweck und Erneuerungen vorhandener Anlagen gem § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Durch geeignete Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass die derzeitigen Schallemissionen nicht erhöht werden.

Der Malereibetrieb ist auf Basis des § 4 BauNVO ausnahmsweise als nicht storender Gewerbebetrieb zulässig. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass von dem Betrieb keine storenden Lärmemissionen ausgehen (vergl. Kap. 3.2.4).

Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Damit wird den im Plangebiet vorhandenen und den angrenzenden relativ lockeren Strukturen Rechnung getragen. Eine GRZ von 0,4 würde eine unangemessen hohe Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt, da im baulichen Bestand auch zweigeschossige Wohnhäuser realisiert sind. Außerdem wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, wobei die Anzahl der Wohneinheiten



(WE) je Einzelhaus auf maximal 2 WE und je Doppelhaushälfte auf maximal eine WE beschränkt wird. Diese Festsetzungen werden in Anlehnung an den Bestand im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten getroffen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, den realisierten Bestand über den Bebauungsplan abzusichern und die bestehende städtebauliche Struktur zu erhalten.

4.2 Verkehrsflächen

Der Amselweg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Lage dieser Verkehrsfläche und Zweckbestimmung ergibt sich aus dem Erschließungskonzept des Bebauungsplanes zum Teilbereich II

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes 17 750 qm, davon entfallen auf:
Allgemeines Wohngebiet 16 980 qm
Verkehrsfläche 770 qm

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem § 2 (1) BauGB	08.11.1999
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem § 3 (1) BauGB	19.10.2000
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung	18.12.2000
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	07.09.-07.10.2005
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	23.01.2006

Oyten, den 17. FEB. 2006

Der Bürgermeister






Anlage 1: Kompensationsfläche in der Ortslage Bassen

