

# GEMEINDE OYTEN

Bebauungsplan Nr. 80  
"Rahmacker"

mit örtlichen Bauvorschriften

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan  
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

## INHALTSVERZEICHNIS

### I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 80

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	3
3	Planungsvorgaben	4
3 1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3 2	Flachennutzungsplanung	5
3 3	Bebauungsplanung	5
3 4	Sonstige Planungen	7
4	Bauliche Nutzung	8
4 1	Bestand	8
4 2	Planung	8
5	Immissionen	8
6	Natur und Landschaft	9
6 1	Bestand	9
6 2	Eingriffsbeurteilung	10
6 3	Kompensation	11
7	Verkehr	13
7 1	Bestand	13
7 2	Planung	13
8	Infrastruktur	14
8 1	Technische Infrastruktur	14
8 2	Soziale Infrastruktur	16
9	Altlasten	17
10	Denkmalschutz	17
11	Kosten	17
12	Flächenbilanz	18
13	Hinweise	18

### II BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### III VERFAHRENSVERMERKE

# **I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 80**

## **1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG**

In der Gemeinde Oyten soll ein weiteres Baugebiet entstehen, das der Entwicklung des Ortsteiles Bassen zu Gute kommt. Nach umfangreichen Voruntersuchungen und Planungen sowohl im Rahmen der Dorferneuerungsplanung Bassen als auch im Zusammenhang mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Gemeinde zu dem Schluss gekommen, dass für den Ortsteil Bassen ausreichende Möglichkeiten für eine Wohnbauentwicklung nur im Nordosten der Ortslage geschaffen werden können. Von diesen Flächen, die sich beidseitig der Landesstraße und bis zur Feldstraße erstrecken, soll nun nach der Bebauung des Gebietes „Mühlenberg III“ ein weiterer Teil in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden. Es handelt sich dabei um einen Bereich, der direkt an die Feldstraße anschließt und Möglichkeiten für eine Wohnbauentwicklung bietet.

Neben der Bereitstellung der benötigten Bauflächen soll auch eine Eingrünung des Gebietes stattfinden. Der vorhandene Gehölzbestand an der Feldstraße soll als landschaftsbelebendes Element erhalten und so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus ist für die Oberflächenentwässerung Sorge zu tragen, da das Regenwasser nicht dezentral auf den Grundstücken versickern kann.

Da der Ortsteil Bassen vielfach noch eine dörfliche Struktur aufweist und die neueren Baugebiete vom Einfamilienhausbau dominiert werden, soll auch das nun geplante Wohnbaugebiet als Einfamilienhausgebiet entwickelt werden. Die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau ist in dieser dörflichen Lage sehr gering.

Mit der Planung eines 1,18 ha großen Allgemeinen Wohngebietes mit einer zulässigen Grundflächen von 0,35 ha wird weder der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung (20.000 qm) noch für eine Regel-UVP (100.000 qm) beim Bau eines Städtebauprojektes gem. Anlage 1 Nr. 18. 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erreicht. Gem. §§ 3a ff UVPG besteht damit keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP oder einer Vorprüfung für dieses Vorhaben.

## **2 LAGE**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der westlichen Seite der Feldstraße am nördlichen Ortsausgang der Ortschaft Bassen. Die genaue Lage und Abgrenzung ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt ersichtlich.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,4 ha.

### 3 PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Für den Landkreis Verden liegt das Regionale Raumordnungsprogramm 1997 (RROP) vor, das im Jahre 1998 in Kraft getreten ist

Die Gemeinde Oyten gehört zum Ordnungsraum Bremen und hat die Funktion eines Grundzentrums mit der Entwicklungsaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ erhalten. In der zeichnerischen Darstellung des RROP sind für den Geltungsbereich im Ortsteil Bassen folgende Aussagen getroffen worden.

Der Geltungsbereich wird von einem Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft überlagert. Die besondere Funktion besteht in der Gestaltung und Erhaltung des ländlichen Raumes, u.a. im Erhalt der bäuerlichen Strukturen des Dorfes, z.B. in der Bassener Feldmark. Diese in Schraffur dargestellte Aufgabe lässt jedoch erkennen, dass hier Entwicklungsmöglichkeiten der Ortslage mit eingeplant wurden, da eine Freihaltung des Ortes und der umliegenden Felder ersichtlich ist. Die Gemeinde ist durch die Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes aus Bassen in den Besitz der Flächen gelangt und kann hier an einer vorhandenen Straße eine sinnvolle Ortsentwicklung betreiben.

Weitere zeichnerische Darstellungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Aus den Zielen des Landkreises für die Raumordnung, wie sie im Textteil des RROP dargestellt sind, sind für die gemeindliche Planung folgende von Relevanz.

Im räumlichen Leitbild für den Landkreis Verden liegt die Gemeinde Oyten, auch mit ihrem Ortsteil Bassen, auf der Siedlungsachse Bremen-Ottersberg-Rotenburg. Hier ist Oyten als Grundzentrum und Bassen als Zentrum zur Sicherung vorhandener Infrastruktur angegeben.

In östlicher Richtung ist auf dieser Siedlungsachse eine Zäsur zur Ortslage Ottersberg vorzusehen, um Freiräume zwischen den Siedlungsschwerpunkten zu sichern.

Für den Landkreis Verden wird mit einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung und einem damit steigenden Baulandbedarf gerechnet. Die sich daraus ergebende Siedlungsentwicklung wird auf Siedlungsschwerpunkte in dem Landkreis verteilt. Neben den Grundzentren sind dabei auch andere Gemeindeteile als Schwerpunkte genannt. Dazu gehört auch der Ortsteil Bassen der Gemeinde Oyten. Hier soll zur Sicherung vorhandener Infrastruktur eine Siedlungsentwicklung ermöglicht werden. Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist so zu gestalten, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Insbesondere gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Lebensweise der Einwohner prägende Strukturen sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiter zu entwickeln.

Für Gebiete, in denen eine Dorferneuerung stattfindet, ist neben dem Erhalt und der Verbesserung der Bausubstanz stets auch die Vielfalt der dörflichen Funktion für das Gemeinschaftsleben und die Wohnqualität zu beachten. Einer Ausdünnung öffentlicher und privater Infrastruktur ist energisch entgegenzuwirken. Die Förderung der Dorferneuerung soll insbesondere dazu beitragen, ländliche Siedlungen als Standort land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Handwerksbetriebe und nicht störendem Gewerbe zu erhalten und zu verbessern. Mit den Mitteln der Dorferneuerung und der Bauleitplanung ist ein Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Anforderungen sicherzustellen. Die Gemeinde konnte die Flächen durch die Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes erwerben. In diesem Zusammenhang ging auch die dazugehörige ehemalige Hofstelle in der Ortsmitte in das Eigentum der Gemeinde über. Diese

Gebäude können jetzt mit Mitteln der Dorferneuerung und teilweise aus dem Erlös des Flächenverkaufs im Plangebiet für die Dorfgemeinschaft umgenutzt werden kann

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine weitere Siedlungsentwicklung im Bereich Bassen grundsätzlich mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang steht und dass sie sich insbesondere in das bestehende Konzept der Siedlungs- und Verkehrsachsen einfügt. Auch zu der gewünschten Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann die Ansiedlung zusätzlicher Wohnbevölkerung beitragen.

### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Rahmacker“ ist Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Oyten. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 23.06.2000 wirksam. Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 als Wohnbauflächen dargestellt.

In der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden große Bereiche nordöstlich der Ortslage von Bassen für eine Wohnbau- und Gewerbeentwicklung vorgesehen, die sich im Norden bis zur Feldstraße erstrecken und auch die Bauflächen zwischen der Feldstraße und der Großen Straße umfassen.

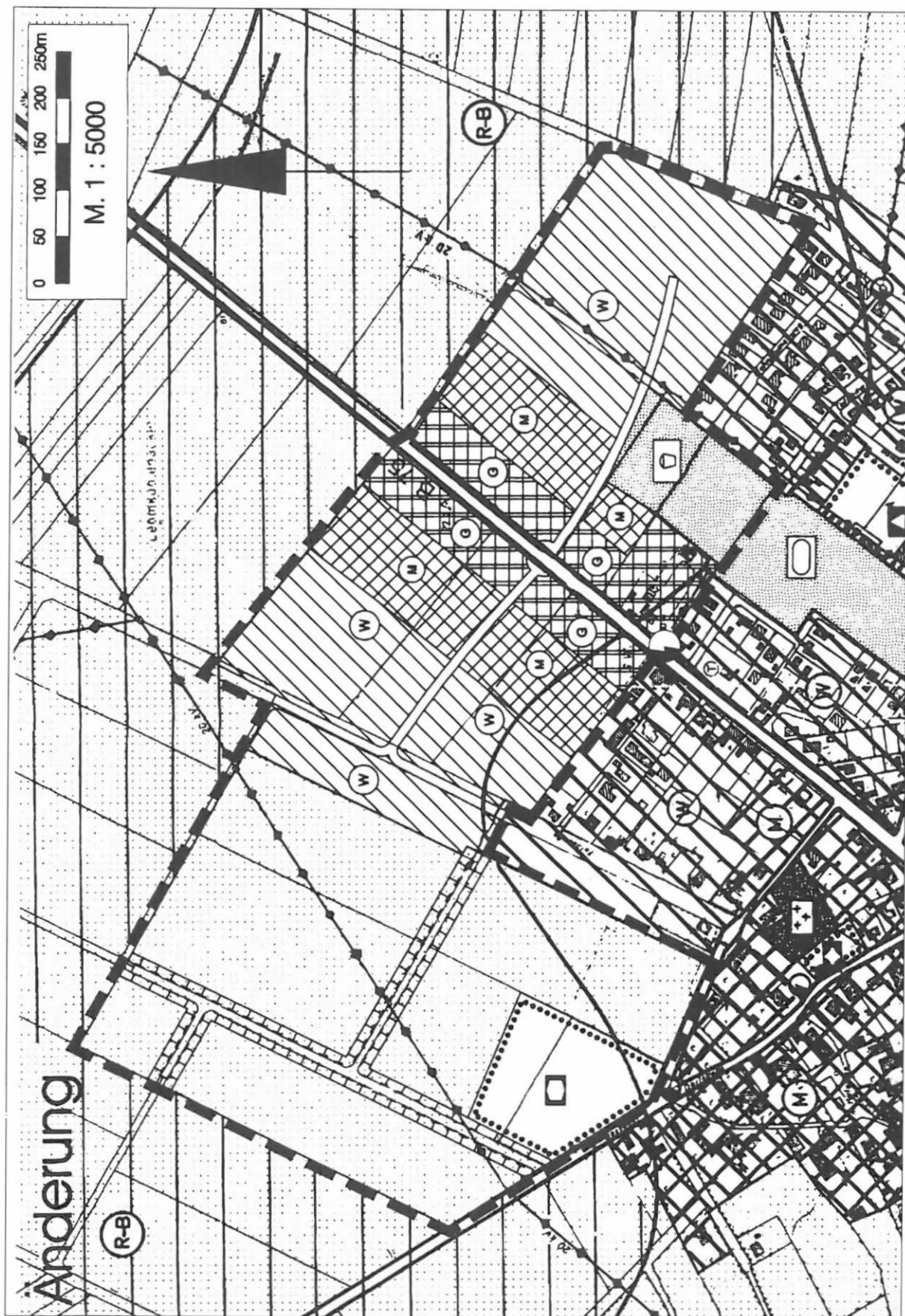
Die 8. Flächennutzungsplanänderung stellt östlich der Feldstraße weitere Wohnbauflächen dar. Die in diesem Zusammenhang geplante Bebauung soll bis zur Landesstraße mit gemischter und gewerblicher Nutzung fortgeführt werden. Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80 ist die freie Ackerlandschaft als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt, die von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzogen wird, wo eine Verbesserung der Landschaftsstruktur angestrebt wird.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der erforderlichen Erschließung ist der Bebauungsplan Nr. 80 „Rahmacker“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

### **3.3 Bebauungsplanung**

Im südlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 ist der Bebauungsplan Nr. 43 „Feldstraße“ der Gemeinde Oyten seit 1985 rechtskräftig. Er umfasst die Wohngebiete südlich des nun geplanten Baugebietes bis zum Heckenweg und setzt eine höchstens eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 selbst unterliegt bisher keiner Festsetzung eines Bebauungsplanes. Es handelt sich um einen Teil des Außenbereiches gem. § 35 BauGB.

Abbildung der 8. Flächennutzungsplanänderung



### 3.4 Sonstige Planungen

Seit 1994 liegt der Gemeindeentwicklungsplan (GEP) für die Gemeinde Oyten vor. Die Aussagen aus diesem Gemeindeentwicklungsplan wurden im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung ausführlich analysiert. Als Ergebnis bleibt festzustellen, dass auch im Gemeindeentwicklungsplan ein Flächenzuwachs für den Ortsteil Bassen für erforderlich gehalten wurde. Die Neubauf Flächen wurden im Wesentlichen im Norden der Ortslage, östlich der Bassener Dorfstraße und westlich der Feldstraße vorgeschlagen.

In diesem Bereich liegen auch die Flächen, die nun im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 für eine Neubebauung vorgesehen sind.

Weiterhin ist für Bassen ein Dorferneuerungsplan erstellt worden, der 1997 beschlossen wurde. Hier wurden ebenfalls Aussagen zur Siedlungsentwicklung getroffen, die darauf zielen, dass weitere Bauflächen in Bassen bereitzustellen sind, um eine eigenständige Entwicklung des Ortes mit seinen Infrastruktureinrichtungen zu sichern.

Bei einer 1996 angestellten stadtebaulichen Voruntersuchung wurden diese beiden Planungen (bei der Dorferneuerungsplanung noch der Entwurf) mitberücksichtigt und darauf aufbauend schwerpunktmäßig die kurzfristigen Möglichkeiten zur Entwicklung der Ortslage untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die Baulandreserven, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergeben, teilweise nicht genutzt werden können, da sie sehr starken Emissionen aus dem Verkehrslärm der Autobahn A 1 unterliegen. Außerdem sind die stadtebaulich gut geeigneten Flächen im Norden der Ortslage zwischen Bassener Dorfstraße und Feldstraße zum Teil von landwirtschaftlichen Immissionen belegt oder stehen dem Markt nicht zur Verfügung. So wurden Entwicklungsf lächen beidseitig der Großen Straße bis hin zur Feldstraße als Entwicklungsbereich angesehen.

## **4 BAULICHE NUTZUNG**

### **4.1 Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 weist zur Zeit keine bauliche Nutzung auf. Die Flächen im Geltungsbereich sind Ackerflächen, die nördlich und südlich von Feldwegen begrenzt werden. An der Ostseite des Gebietes verläuft die Feldstraße, die durch eine Gehölzreihe vom Planungsgebiet abgegrenzt wird. Im Westen schließen sich weite offene Ackerflächen an.

### **4.2 Planung**

Als Art der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan Nr. 80 Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Darin sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO als Nutzung zulässigen Tankstellen auch ausnahmsweise nicht gestattet. Für die notwendige Erreichbarkeit von Tankstellen ist das dörfliche Erschließungssystem in diesem Bereich nicht ausgelegt.

Das festgesetzte Wohngebiet ist zur Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern vorgesehen. Nach Grundstücken für diese Gebäudetypen besteht die größte Nachfrage in der Gemeinde Oyten. Daher soll das Nebeneinander dieser Gebäudeformen gesichert werden. Neben der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird aber auch die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf höchstens zwei beschränkt. In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, während in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig ist, d.h. in das Doppelhaus können insgesamt nur zwei Wohnungen gebaut werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 36 m wurde mit der Absicht festgesetzt, auch eine zweizeilige Bebauung zu ermöglichen. Mit dieser Festsetzung kann die Gemeinde mit der Grundstückseinteilung flexibel auf die Grundstucksnachfrage reagieren und so ein unterschiedliches Größenangebot bereit halten. Durch die Kombination der verschiedenen Festsetzungen werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass hier ein typisches Einfamilienhausgebiet entsteht, auch wenn eine Bebauung in zweiter Reihe erfolgt. Wesentlich dafür sind die Festsetzung der GRZ mit 0,3 und der Ausschluss von Reihen- und Mehrfamilienhäusern, um dieses Ziel der Planung zu sichern.

Für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet werden auch maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Für die eingeschossige Bebauung betragen die Maße 4,5 m für die Traufhöhe und 10,0 m für die Gesamthöhe (entspricht der Firsthöhe). Die Kombination der Festsetzung von Gebäudehöhen, geneigten Dächern und Anpflanzungen sorgt dafür, dass ein harmonisches Ortsbild entsteht und dass das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

## **5 IMMISSIONEN**

Im Gegensatz zu weiten Teilen der Ortschaft Bassen liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Immissionen vor, die bei der Planung zu beachten wären. In der Nähe befinden sich weder emittierende Stallanlagen, noch belasten die Immissionen der verschiedenen Verkehrsachsen die geplante Wohnnutzung in erheblichem Maße.

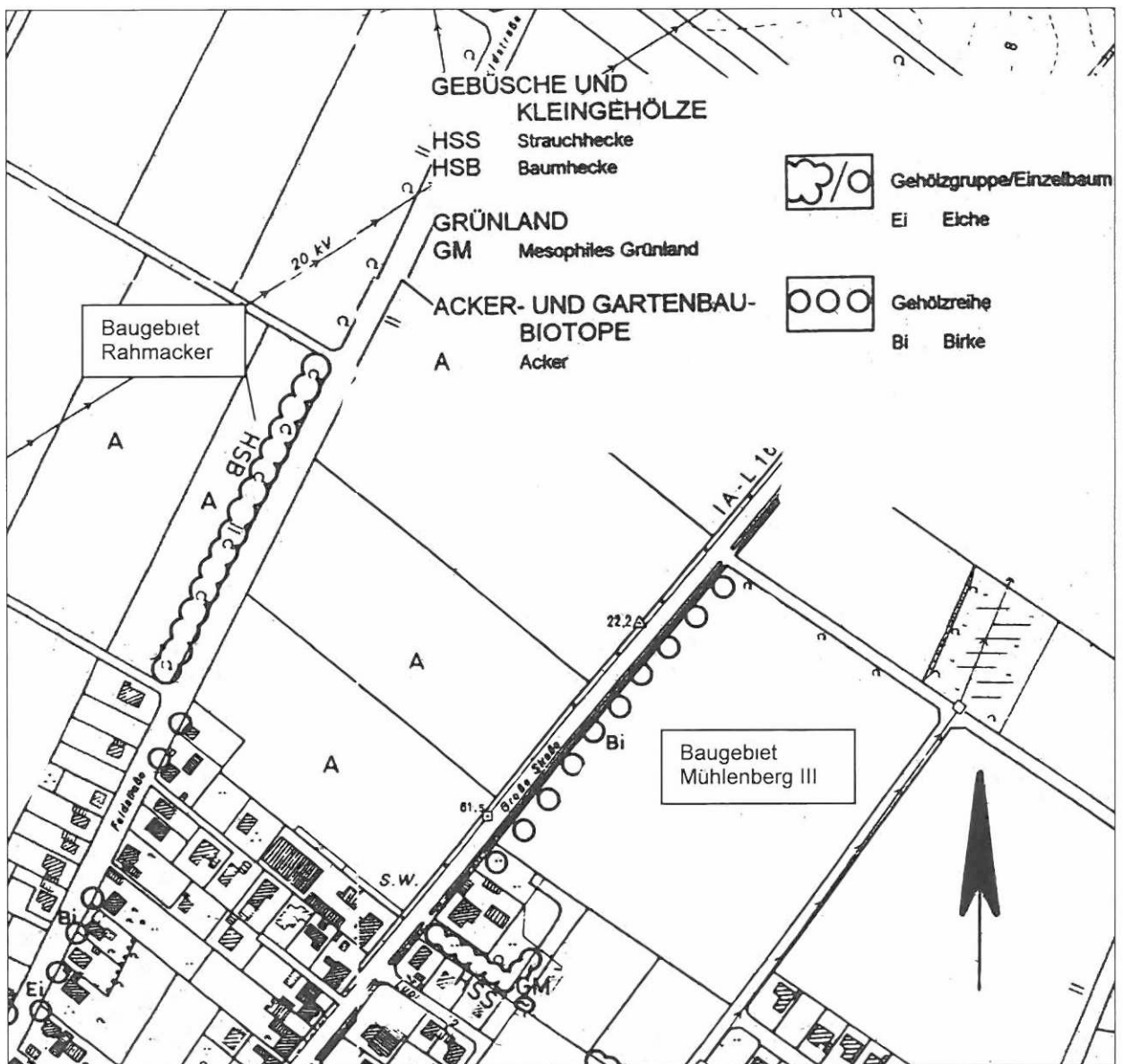
## 6 NATUR UND LANDSCHAFT

### 6.1 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zur naturräumlichen Einheit der Achim-Badener Geestinsel (630.00). Die Fläche unterlag bisher intensiver ackerbaulicher Nutzung. In den Randbereichen der Äcker sind typische Ackerwildkrautfluren tendenziell artenarm. Es finden sich in der Umgebung große, zusammenhängend bewirtschaftete Schläge ohne Gehölzstrukturen.

Als bereicherndes Element im Landschaftsbild und der Artenzusammensetzung ist der Gehölzbestand an der Feldstraße herauszuheben. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war der teilweise lückige Bestand dieser Gehölzanpflanzung geprägt durch Robinien und Stieleichen an verschiedenen Abschnitten der Baumstrauchreihe. Des Weiteren wurden Hartriegel, Weidenarten, Hasel, Spitzahorn, Hundsrose, Sandbirke kartiert. Das Gehölz steht nicht innerhalb des Geltungsbereiches, ragt jedoch mit seinen Ästen in das Gebiet hinein.

#### Biotoptypenkartierung (ohne Maßstab)



Das Gebiet selbst hat für den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung. Gefährdete oder seltene Arten wurden im Geltungsbereich nicht entdeckt. Die benachbarte Hecke hat eine mittlere Wertigkeit für den Naturhaushalt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 stehen schwach frische Braunerden mit mittlerer Nährstoffversorgung an (vgl. Landschaftsrahmenplan). Durch die intensive Ackernutzung während der Vegetationsperiode und das Brachliegen der Flächen im Winter ist die Funktionsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dem Boden kommt daher nur eine mittlere Bedeutung für die Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt zu.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 nicht vorhanden.

Zwar ist für die Böden der Umgebung im Landschaftsrahmenplan ein hohes Retentionsvermögen und eine hohe Grundwasserneubildungsrate vermerkt worden. Aufgrund der tatsächlich anstehenden Lehmschichten sind die Eigenschaften im Plangebiet weniger stark ausgeprägt.

Für Luft und Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung, da auf ihnen zwar in der Nacht Kaltluft entstehen kann und dies das lokale Klima beeinflussen könnte. Durch die geringe Neigung des Geländes findet jedoch ein Abfluss von Kaltluft in Richtung des vorhandenen Siedlungsgebietes nicht statt.

Der Ortsrand und damit das Landschaftsbild in diesem Bereich von Bassen wird zur Zeit überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt, die auf entsprechenden Gartengrundstücken stehen. An der Bassener Dorfstraße macht sich auch die dörfliche Bebauung bemerkbar. Die dem Ortsrand vorgelagerten Ackerflächen sind strukturarm und verfügen kaum über landschaftsbildbelebende Elemente. Nur die Feldgehölzhecke an der Feldstraße ist als landschaftsbildbereicherndes Element zu nennen.

## 6.2 Eingriffsbeurteilung

Die Beurteilung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durch den Bebauungsplan Nr. 80 vorbereitet werden, erfolgt anhand der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie von 1994 (NLO).

Die nach Schutzgütern differenzierte Eingriffsbeurteilung ergibt Folgendes.

### Arten und Biotope

Der Geltungsbereich ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung derzeit von geringem Wert für das Schutzgut Arten und Biotope (Wertstufe 3). Hier findet kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope dar.

Die benachbarte Feldhecke hat einen höheren Wert, wird aber durch die Planung nur teilweise beeinträchtigt. Zur Erschließung der Grundstücke kann es erforderlich werden, die Hecke teilweise zu entfernen. Bei der Grundstücksteilung, an der sich später auch die Zufahrten orientieren werden, soll darauf geachtet werden, dass möglichst bereits vorhandene Lücken als Zufahrten genutzt werden können. Eine vollkommene Schonung des Gehölzes wird sich jedoch nicht vermeiden lassen.

### Boden

Im Bereich des Bebauungsplanes steht eine schwach frische Braunerde an, die durch intensive ackerbauliche Nutzung während der Vegetationsperiode und das überwiegende Brachliegen in den Wintermonaten beeinträchtigt ist. Der Boden in diesem Bereich ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2). Die Bodenfunktionen werden in dem Umfang, wie Flächen versiegelt werden (durch Bebauung) erheblich beeinträchtigt.

Das festgesetzte Wohngebiet hat eine Größe von ca. 1,18 ha. Diese Flächen können mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer zusätzlichen Versiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bebaut werden, so dass mit einer versiegelten Fläche von 0,53 ha zu rechnen ist. Dazu kommt die Versiegelung der Planstraße mit etwa 0,07 ha.

### Grundwasser

Nach der Entnahme der Bodenproben wurde festgestellt, dass das Grundwasser sehr tief unter einer oberflächennahen Lehmschicht ansteht. Bei Bohrung bis 5 m unter der Oberfläche wurde kein Grundwasser angetroffen. Der natürliche Wasserkreislauf wird durch die Überbauung unterbrochen, da das Regenwasser nicht mehr im Bereich der versiegelten Flächen versickern kann.

### Luft/Klima

Die Bereiche für die Wohnbauentwicklung werden angesichts der lockeren Bebauung und durch die randliche Eingrünung nach relativ kurzer Zeit der Vegetationsentwicklung einen Zustand erreichen, bei dem die Klimafunktionen gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht erheblich beeinträchtigt sind.

### Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Wohnbebauung im Geltungsbereich wird der Siedlungsrand weiter in die freie Landschaft hinausgeschoben. Dadurch erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zwar ist der Ortsrand bereits von Einfamilienhausbebauung geprägt und das Feldgehölz bleibt als belebendes Element in der Landschaft erhalten, trotzdem führt die zeilenartige Bebauung zu einer starken Zäsur, der bisher un bebauten Umgebung. Eine solche bauliche Entwicklung, die zunächst isoliert von der übrigen baulichen Entwicklung stattfindet und die keine Abrundung des Dorfgebietes darstellt, wird hier nur vor dem Hintergrund der weiteren geplanten baulichen Entwicklung im Nordosten von Bassen, wie sie in der 8. Flächennutzungsplanänderung dargestellt wurde, betrieben. Nach der Umsetzung der Gesamtplanung werden die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 80 den nordwestlichen Ortsrand bilden und keine isolierte Stellung mehr einnehmen.

## **6.3 Kompensation**

Kompensationsmaßnahmen sind also für die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Grundwasser und des Landschaftsbildes erforderlich.

Das Schutzgut Boden wird in dem Umfang erheblich beeinträchtigt, wie Bodenoberflächen durch Bebauung mit Gebäuden, Verkehrsanlagen oder dergleichen versiegelt werden, wie oben festgestellt sind dies 0,6 ha. Entsprechend der Grundsätze für das Schutzgut Boden (NLO, S. 30) ist für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes die Eingriffsfläche mit dem Faktor 0,3 bzw. 0,2 zu multiplizieren. Da die Möglichkeit, durch Flächenentsiegelung an anderer Stelle zu kompensieren, nicht gegeben ist, wird der höhere Faktor 0,3 gewählt, da eine Beendigung von bisher intensiver Bodennutzung als Kompensation erfolgen soll. Somit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von  $0,6 \text{ ha} \times 0,3 = 0,18 \text{ ha}$ .

Die Gemeinde weicht in diesem Planungsverfahren von der sonst von ihr mehrfach ausgeübten Praxis, externe Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen, ab. Statt dessen sind im Planungsgebiet Pflanzmaßnahmen als Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Boden zu leisten.

Die sich als erster „Finger“ der weiteren geplanten baulichen Entwicklung darstellende Bebauung bedarf einer Eingrünung zur offenen Landschaft. Da die Umgebung besonders arm an gliedernden Strukturen ist, soll zwischen Acker und Wohnnutzung eine belebendes und abgrenzendes Element geschaffen werden. Hier nimmt die Gemeinde auch den Planungsansatz aus der 8. Flächennutzungsplanänderung auf, wo für die angrenzenden Ackerflächen entlang der Wege Maßnahmen zur Belebung der Landschaft vorgesehen sind.

Die Kompensationsmaßnahmen werden damit innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingeplant. Auf den Flächen soll eine Laubgehölzhecke mit Überhaltern angepflanzt werden, wobei an beiden Seiten breite Saume verbleiben sollen. Die Baumhecke wird eine Bereicherung des Landschaftsbildes darstellen und die Neubauten gut eingrünen. Außerdem wird auch auf dieser Fläche die bisherige intensive Ackernutzung beendet und der Boden wird durch die Bepflanzung vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt, so dass sich die natürlichen Bodenfunktionen wieder regenerieren können. Die Fläche hat eine Größe von 0,2 ha. Die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Neubebauung sowie der Teilverlust der Funktionsfähigkeit der Hecke durch die Herstellung einzelner Zufahrten wird durch die 7 m breite Randbepflanzung, die im Bebauungsplan festgesetzt ist, ausgeglichen.

Diese Bepflanzung wird von der Gemeinde durchgeführt, die Flächen der Maßnahmen werden aber zusammen mit den Baugebieten an bauwillige Interessenten verkauft. Die späteren Eigentümer werden beim Kauf auf die besondere Funktion der Hecke hingewiesen, die erfordert, dass keine Zaune, Schuppen, Kompostbehälter oder Spielgeräte im Bereich der Anpflanzung und des Seitenstreifens hergestellt werden dürfen.

Die Gemeinde plant entlang des Baugebietes eine Mulde, in die das anfallende Regenwasser eingeleitet werden kann. In dieser offenen Mulde wird das Wasser gesammelt. Bei stärkeren Regenereignissen wird das Wasser über einen Ablauf in ein geplantes Grabensystem abgeleitet, so dass keine erheblichen Eingriffe in den Wasserhaushalt verbleiben.

## **7 VERKEHR**

### **7.1 Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 80 liegt an der Feldstraße, die der Erschließung der anliegenden Baugebiete dient, die aber auch als Weg zum nordlich liegenden Ortsteil Kobens dient. Die Fahrbahn der Feldstraße ist mit Betonsteinen befestigt und daneben befinden sich breite unbefestigte Seitenstreifen. Vom Plangebiet ist über die Ortsmitte die Landesstraße 168 Große Straße zu erreichen.

Am Nord- und Sudrand des Geltungsbereiches führen unbefestigte Feldwege auf die benachbarten Ackerflächen.

### **7.2 Planung**

Die neuen Baugrundstücke werden teilweise durch Zufahrten direkt zur Feldstraße erschlossen. Die Feldstraße dient bereits zur Erschließung der Grundstücke südlich des Geltungsbereiches und dieses System soll für das neue Baugebiet fortgesetzt werden. Diese Zufahrten führen durch die geplante Regenwassermulde, die dafür jeweils auf einer Breite von ca. 5 m befestigt wird. Um die Regenmulde so weit wie möglich offen zu halten, wird die Anzahl dieser Befestigungen auf die erforderliche Anzahl beschränkt. Dabei sollen jeweils benachbarte und hinterliegenden Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt nutzen, so dass insgesamt höchstens vier Querungen der Regenmulde als Zufahrt erforderlich werden. Weitere einzelne Zufahrten sollen nicht entstehen. Dies wird mit einer Kombination bestehend aus einem Zu- und Abfahrtsverbot (als zeichnerische Festsetzung) und aus der Zulässigkeit von höchstens vier Unterbrechungen dieses Zu- und Abfahrtsverbotes (als textliche Festsetzung) in jeweils höchstens 5 m Breite sichergestellt. Da eine Grundstücksaufteilung noch nicht vorgenommen werden soll, um flexibel auf die Nachfrage nach verschiedenen Grundstücksgroßen reagieren zu können, werden die Zufahrten im Plan nicht lokalisiert.

Eine Siedlungserweiterung von Bassen westlich der Feldstraße ist bereits mehrfach in konzeptionelle Planungen aufgenommen worden, auch wenn hier noch landwirtschaftliche Interessen entgegenstanden. Diese Entwicklungsrichtung soll aber weiter bei Planungen berücksichtigt werden. Dies geschieht im vorliegenden Plan durch die Festsetzung von Verkehrsflächen, die zunächst im Bebauungsplan nur wenig Erschließungsfunktion erfüllen und für die Erschließung des Gebietes nicht erforderlich waren. So liegt etwa in der Mitte des Geltungsbereiches eine Verkehrsfläche, über die später einmal die benachbarten westlichen Flächen an die Feldstraße angebunden werden können, da weder die Bassener Dorfstraße noch der Heckenweg später den gesamten Verkehr eines Neubaugebietes aufnehmen könnten.

Der am Sudrand des Geltungsbereiches vorhandene Feldweg wird weiter landwirtschaftlichen Verkehr aufnehmen, solange die benachbarten Flächen noch bewirtschaftet werden. Er wird lediglich als Zufahrt für ein Neubaugrundstück mitgenutzt. Bei einer späteren Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen kann hier auch eine Gebietserschließung erfolgen. Diese zukünftige Funktion wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 80 bereits im betroffenen Abschnitt festgesetzt.

Die Feldstraße kann den durch die neuen Bewohner zusätzlich entstehenden Verkehr noch aufnehmen, auch wenn im weiteren Verlauf in der Ortsmitte teilweise beengte Verkehrsverhältnisse herrschen, da es sich um ein relativ kleines Baugebiet handelt und daher mit relativ wenig zusätzlichem Verkehr zu rechnen ist. Bei der späteren Entwicklung der Bauflächen zwischen Feldstraße und Großer Straße wird durch den Bau einer neuen Sammelstraße eine verkehrliche Entlastung der Ortsmitte eintreten. In der 8. Flachennutzungsplanänderung ist der

Verlauf einer solchen Straße bereits in den Grundzügen eingeplant und beim Neubau des Kreisverkehrs auf der Großen Straße wurde der Anschluss dieser Straße bereits eingeplant.

## **8 INFRASTRUKTUR**

### **8.1 Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur ist entsprechend den Erfordernissen für das Neubaugebiet auszubauen. Hier sind Netzerweiterungen in der Planstraße anzulegen. Die Löschwasserversorgung sowie die Versorgung mit Trinkwasser wird durch neu herzustellende Leitungen erforderlich. Der neue Schmutzwasserkanal aus der Planstraße kann an den Kanal in der Feldstraße angeschlossen werden und das Schmutzwasser kann in die gemeindliche Kläranlage geleitet werden.

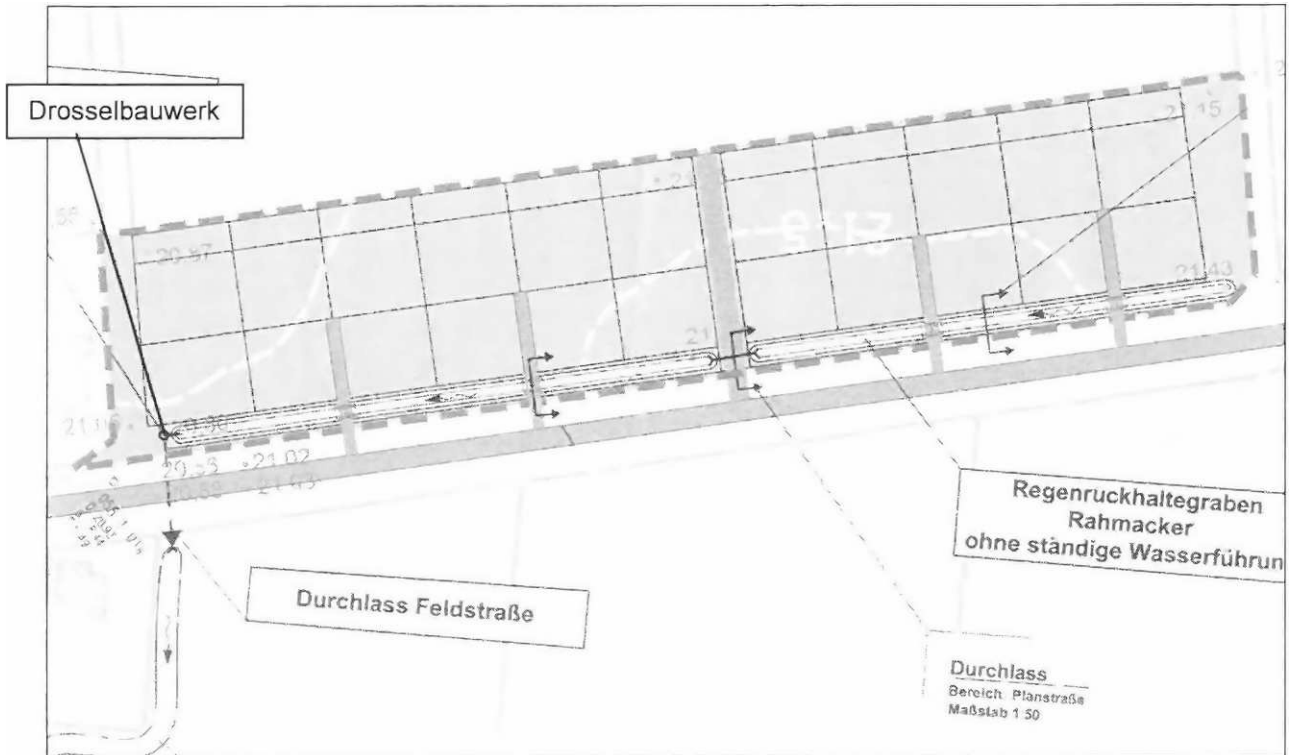
Die Hausmüllabfuhr erfolgt zentral durch den Landkreis. Die Mülltonnen müssen dazu an der Feldstraße zur Leerung bereit gestellt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser kann nicht auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden, da bereits 0,8 m unter Gelände eine undurchlässige Lehmschicht vorhanden ist. Die Versickereigenschaften des Geschiebelehms sind als schlecht bis sehr schlecht einzustufen. Grundwasser ist bis in 5 m Tiefe nicht erbohrt worden. Eine Vorflut ist in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

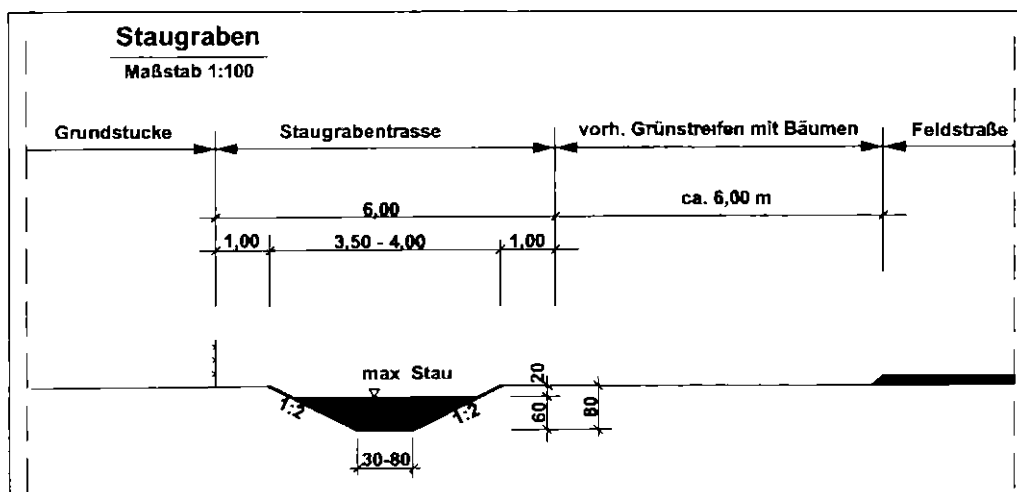
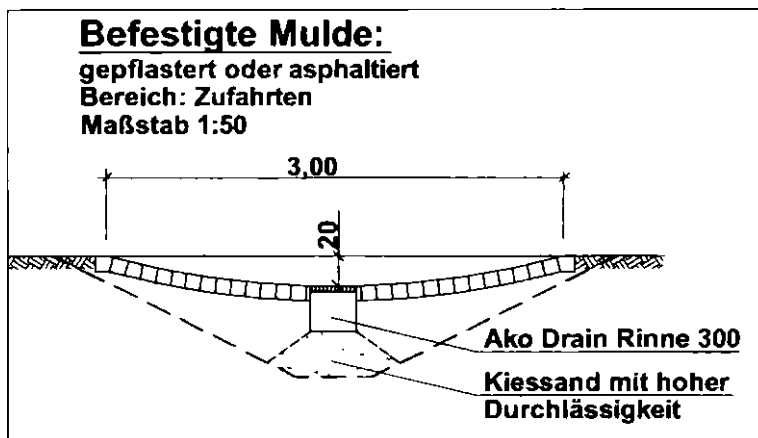
Vom Ingenieurbüro Ingenieur-Dienst-Nord IDN wurde eine Fachplanung für die Oberflächenentwässerung erstellt. Darin ist vorgesehen, die Oberflächenentwässerung des geplanten Baugebietes über einen lang gezogenen, flachen Rückhaltegraben (t ~ 0,80 m unter GOK) zwischen den Baugrundstücken und dem Gehölzstreifen an der Feldstraße zu führen. Das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen der Grundstücke wird oberflächennah in offenen Mulden/Rinnen oder flach verlegten Anschlussleitungen dem Staugraben zugeführt. Das benötigte Stauvolumen von rd. 300 qm kann bei einer Kronenbreite des Staugrabens von ca. 3,5 m bis 4,0 m zur Verfügung gestellt werden. Die gesamte Grabenparzelle benötigt aufgrund der seitlichen Randstreifen eine Trassenbreite von 6,0 m. Die Randstreifen werden für die Unterhaltung bzw. zur Modellierung des Grabens benötigt.

Für die kreuzenden Überfahrten zu den Grundstücken sind jeweils gepflasterte Mulden mit abgedeckten Dränrinnen vorgesehen. Für die Kreuzung mit der Planstraße wird ein Durchlass angelegt.

Am Ende des Staugrabens wird ein Staubauwerk in der Grabenparzelle gebaut, in dem die Abflüsse aus dem Staugraben mit Hilfe einer Blende o.ä. gedrosselt werden. Anschließend erfolgt die Ableitung über einen Durchlass unter der Feldstraße in einen neu herzustellenden Vorflutgraben in Richtung Große Straße, um dort an den bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen, der in den Bassener Mühlengraben mündet.



Lageplan Oberflächenentwässerung ohne Maßstab



## 8.2 Soziale Infrastruktur

In dem Ortsteil Bassen sind verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. So befindet sich hier neben dem Kindergarten auch eine Grundschule. Eine große Sportanlage ist vorhanden. Geschäfte zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich im alten Ortskern. Die Hauptversorgung erfolgt jedoch durch den Hauptort Oyten, denn dort sind mehrere Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Außerdem befinden sich dort das Rathaus der Gemeinde Oyten und weitere schulische Einrichtungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Rahmacker“ wäre nach der Berechnungsformel gem. Nds. Spielplatzgesetz (§ 3) ein Spielplatz für Kinder mit der Größe von 2 % der zulässigen Geschossfläche aber mindestens 300 m<sup>2</sup> Nettospielfläche im Baugebiet erforderlich.

Für diesen Bebauungsplan ist folgende Berechnung anzustellen:

$$1,18 \text{ ha WA} \times 0,3 \text{ GRZ} = 0,35 \text{ ha zulässige Grundfläche} \\ \text{(da eingeschossig = Geschossfläche)}$$

$$0,35 \text{ ha} \times 2 \% = 70 \text{ qm}$$

D.h. die Mindestgröße von 300 qm Nettospielfläche wäre bei der Planung zu berücksichtigen.

Gem. § 5 Abs. 2 NSpPG kann in Bauleitplänen auf einen Spielplatz verzichtet werden, soweit dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden kann. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, da sich in höchstens 400 m Entfernung an der Feldstraße bereits ein Kinderspielplatz befindet.

Der Spielplatz ist im Bebauungsplan Nr. 43 I als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Der Spielplatz hat eine Größe von ca. 660 qm und ist ausreichend dimensioniert, um Spielmöglichkeiten für die Kinder aus der Feldstraße und deren Umgebung zu bieten.

Der Bedarf für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 43 ist mit 76 qm zu beziffern

$$0,96 \text{ ha WA} \times 0,3 \text{ GRZ} = 0,29 \text{ ha zulässige Grundfläche} \\ 0,3 \text{ ha WS} \times 0,3 \text{ GRZ} = 0,09 \text{ ha zulässige Grundfläche} \\ \text{(da eingeschossig = Geschossfläche)} \\ 0,38 \text{ ha} \times 2 \% = 76 \text{ qm}$$

Im Einzugsbereich dieses Spielplatzes befindet sich auch noch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72, in dem kein Spielplatz festgesetzt wurde.

Der Bedarf für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 72 ist mit 128 qm zu beziffern

$$0,45 \text{ ha WA} \times 0,25 \text{ GRZ} = 0,11 \text{ ha zulässige Grundfläche} \\ 0,78 \text{ ha WA} \times 0,2 \text{ GRZ} = 0,15 \text{ ha zulässige Grundfläche} \\ 0,88 \text{ ha MI} \times 0,2 \text{ GRZ} = 0,17 \text{ ha zulässige Grundfläche} \\ 0,36 \text{ ha MI} \times 0,6 \text{ GFZ} = 0,21 \text{ ha zulässige Geschossfläche} \\ 0,64 \text{ ha} \times 2 \% = 128 \text{ qm}$$

Den Bereich südlich der Feldstraße ist auch noch als Einzugsbereich für den festgesetzten Spielplatz zu berücksichtigen. Für dieses ca. 0,81 ha große Gebiet, in dem es keine Festsetzungen durch einen Bebauungsplan gibt, wird in Anlehnung an die benachbarten Festsetzungen eine GRZ von 0,3 in den eingeschossigen Gebäuden angenommen

Der Bedarf für diesen Bereich ist mit 48 qm zu beziffern.

$0,81 \text{ ha} \cdot \text{§ 34 BauGB} \cdot 0,3 \text{ GRZ} = 0,24 \text{ ha}$  zulässige Grund/Geschossfläche  
 $0,24 \text{ ha} \cdot 2 \% = 48 \text{ qm}$

Für den gesamten Einzugsbereich besteht daher ein Bedarf an 332 qm Nettospielfläche. Der vorhandene Spielplatz hat also mit ca. 660 qm eine ausreichende Größe, um den Kindern aus der Umgebung ausreichend Spielmöglichkeiten zu geben

Mit dem Spielplatz wird dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder ausreichend entsprochen, so dass auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes in räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Rahmacker“ verzichtet werden kann.

## 9 ALTLASTEN

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Dezernat 505 Kampfmittelbeseitigung der Bezirksregierung Hannover mitgeteilt, auf welchen Flächen mit Kampfstoffen oder Munition zu rechnen ist. Die Flächen des nun vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 80 „Rahmacker“ gehören nicht zu den Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden.

Hinweise auf das Vorkommen von anderen Altlasten liegen der Gemeinde Oyten nicht vor

## 10 DENKMALSCHUTZ

Zur Zeit sind auf der Fläche keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Da die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Mühlenberg III“ dessen Geltungsbereich als potentielle Fundstelle eingestuft hat, bleibt abzuwarten, ob im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 80 von der Unteren Denkmalschutzbehörde auch solche Belange für den Geltungsbereich mitgeteilt werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird auf jeden Fall in den Bebauungsplan aufgenommen

## 11 KOSTEN

Kosten werden der Gemeinde durch Grunderwerb, Erschließung sowie die Anlage der Maßnahmeflächen entstehen. Durch den Weiterverkauf der Grundstücke und durch die Erschließungskostenbeitragssatzung können diese Kosten größtenteils wieder abgerechnet werden.

## 12 FLÄCHENBILANZ

Allgemeine Wohngebiete		
WA		1,18 ha
darin Maßnahmeflächen	0,20 ha	
Verkehrsfläche		0,07 ha
Fläche für Abwasserbeseitigung		0,15 ha
<hr/>		
Gesamtfläche		1,40 ha

## 13 HINWEISE

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung muss bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden erfolgen. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## II BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 80 „Rahmacker“ erlässt die Gemeinde Oyten örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO. Zur Harmonisierung des Ortsbildes wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Dachneigung zwischen 30 und 55 Grad für Hauptgebäude vorgeschrieben. Damit wird die im ländlichen Raum vorherrschende Dachform auch bei den Neubauten angewendet und das Erscheinungsbild des Neubaugebietes wird durch ein wesentliches Gestaltungsmerkmal dem Ortsbild angepasst.

### III VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr 80 „Rahmacker“ öffentlich in der Zeit vom 15.11.2004 bis zum 15.12.2004 ausgelegen

Oyten, den



  
.....  
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Oyten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 80 „Rahmacker“ in der Sitzung am 31.01.2005 beschlossen.

Oyten, den



  
.....  
Bürgermeister