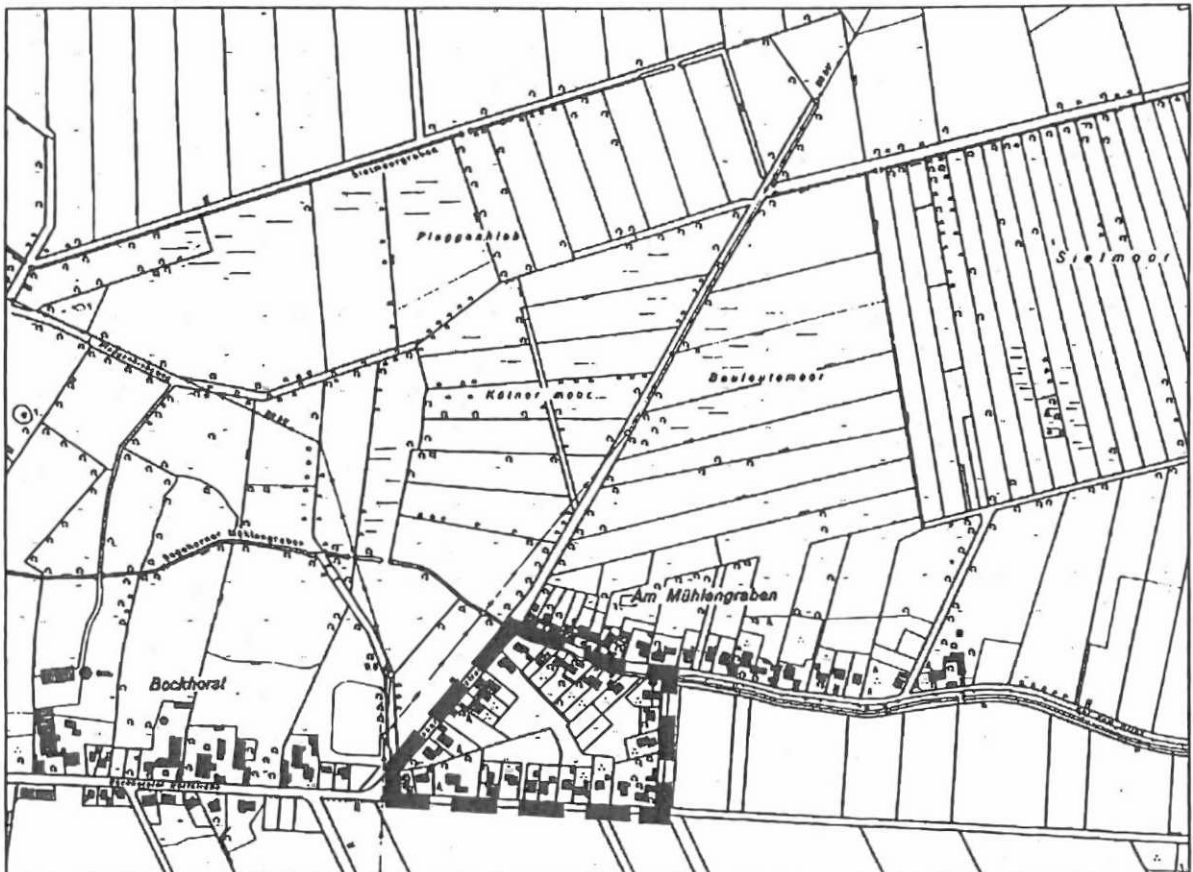


# GEMEINDE OYTEN

## Bebauungsplan Nr. 74 "Innere Pflanzenhöfe"

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. 76

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	3
3	Planungsvorgaben	4
	3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
	3.2 Flächennutzungsplanung	4
	3.3 Bauungsplanung	4
	3.4 Gemeindeentwicklungsplan	5
4	Bauliche Nutzung	6
	4.1 Bestand	6
	4.2 Planung	6
5	Immissionen	8
	5.1 Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen	8
	5.2 Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen	8
6	Natur und Landschaft	9
	6.1 Bestand	9
	6.2 Landschaftsplanung	12
	6.3 Eingriff und Bewertung	13
	6.4 Kompensation	16
7	Verkehr	20
	7.1 Bestand	20
	7.2 Planung	20
8	Infrastruktur	21
	8.1 Bestand	21
	8.2 Planung	21
9	Altlasten	22
10	Kosten	22
11	Flächenbilanz	23
12	Hinweise	23

### II Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

### III Verfahrensvermerke

# **I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 74**

## **1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG**

In den ländlicheren Ortsteilen der Gemeinde Oyten haben sich in den letzten Jahren Siedlungsbereiche entwickelt, die sich zunächst entlang der vorhandenen Gemeindewege orientiert haben. Dazu gehört auch die im Ortsteil Sagehorn-Bockhorst einseitig an den Straßen Pflanzhöfe, Auf dem Brink und Bockhorster Dorfstraße vorgenommene Bebauung

Die Bockhorster Dorfstraße ist in ihrem westlichen Bereich noch beidseitig von Landwirtschaft geprägt, doch im Verlauf nach Osten nimmt die Einfamilienhausbebauung größeren Raum ein. Die zunächst nur an den Straßen erfolgte Bebauung umschließt im Inneren einen Bereich, bei dem es sich um Grünlandflächen handelt, die nicht bebaut sind und auch kaum von den angrenzenden Bewohnern genutzt werden. Ziel der Planung ist es nun, diesen inneren Bereich ebenfalls einer Wohnbebauung zuzuführen, da sich der Bereich für eine lockere Einfamilienhausbebauung anbietet, ohne dass ein neuer Siedlungsrand in der Landschaft entsteht

Aufgabe der Planung ist es, ein geordnetes Nebeneinander der nun geplanten Neubauvorhaben mit dem vorhandenen Wohnbaubestand zu erreichen. Für den Bestand soll sich die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung so wenig wie möglich ändern und für die Neubauvorhaben soll eine Anpassung an diesen vorhandenen Bestand erfolgen.

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist in Oyten immer noch sehr groß und die Gemeinde ist bemüht, Initiativen, die Bauland bereitstellen, zu unterstützen, soweit sie sich in das planerische Konzept der Gemeinde einfügen.

## **2 LAGE**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Oyten, im Ortsteil Bockhorst. Er wird begrenzt durch die Straßen Auf dem Brink, Bockhorster Dorfstraße und Pflanzhöfe, die den Bereich sowohl im Süden als auch im Osten begrenzt.

Am Nordrand des Gebietes fließt der Sagehorner bzw. Bassener Mühlengraben am Geltungsbereich vorbei. Jenseits der Straße Auf dem Brink befindet sich weitere lockere Wohnbebauung, während sich auf den übrigen Seiten des Geltungsbereiches die freie Landschaft anschließt, die landwirtschaftlich genutzt wird.

Eine Anbindung an die Ortslage von Oyten und den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Bockhorster Dorfstraße.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,3 ha.

### **3 PLANUNGSVORGABEN**

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Für den Landkreis Verden liegt das Regionale Raumordnungsprogramm 1997 vor. In der zeichnerischen Darstellung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen getroffen worden. Als Grundzentrum ist die Gemeinde Oyten mit dem Hauptort Oyten dargestellt worden. Die Schwerpunktaufgaben für das Grundzentrum sind hier Sicherung und Entwicklung von Wohnungen und Arbeitsstätten.

Die Hauptentwicklung soll im Ortsteil Oyten erfolgen. Im Ortsteil Bassen ist ein weiterer Schwerpunkt für die Entwicklung von der Gemeinde vorgesehen. In den übrigen Ortsteilen ist bei der Baulandausweisung Zurückhaltung zu üben und auf eine angemessenen Eigenentwicklung zu beschränken.

Da bereits Bebauung an den Randbereichen des Geltungsbereiches vorhanden ist, stellt die vorliegende Planung eine günstige Möglichkeit dar, Wohnbauflächen, nach den noch Nachfrage besteht, im Gemeindegebiet zu verwirklichen, ohne eine grundsätzlich neue Planung auf einer landwirtschaftlichen Flächen zu beginnen. Die im Geltungsbereich geplante lockere Einfamilienhausbebauung auf ca. 1,5 ha zusätzlicher Baufläche wird den Rahmen der Eigenentwicklung nicht überschreiten, so dass nicht zu befürchten ist, dass ein neuer Siedlungsschwerpunkt, der nennenswerte Infrastruktureinrichtungen benötigt, entstehen wird.

Die Planung zusätzlicher Wohnbaumöglichkeiten in diesem Umfang kann mit der Regionalplanung in Einklang gebracht werden, auch wenn sie etwas abseits der Hauptsiedlungskerne stattfinden soll.

#### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten aus dem Jahre 1983 in der 2. Änderungsfassung sieht für diesen Bereich entlang der Erschließungsstraße eine gemischte Bebauung vor. Der innere Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (9. Änderungsverfahren), in dem der Änderungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 identisch ist. Als Art der Nutzung wird eine Wohnbaufläche vorgesehen, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

#### **3.3 Bebauungsplanung**

Für das Plangebiet liegt bisher keine verbindliche Bauleitplanung vor. Die vorhandene Bebauung entlang der Gemeindestraßen ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB einzustufen. Jedoch ist der Bereich im Inneren des Gebietes als Außenbereich zu bewerten. Die Abgrenzung dieser beiden Bereiche entspricht zurzeit in etwa der bisher wirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche.

### 3.4 Gemeindeentwicklungsplan

Für die Gemeinde Oyten wurde 1994 ein Gemeindeentwicklungsplan erstellt, der für den Teilrahmenplan Sagehorn auch Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes trifft. Im Gemeindeentwicklungsplan für die Gemeinde Oyten und deren Ortsteil Bockhorst wurde der Bereich an den Pflanzhöfen, Auf dem Brink, Am Mühlengraben, Bockhorster Dorfstraße als Untersuchungsgebiet und teilweise Arrondierungsgebiet mit einer Größenordnung von 3 ha in die Planuntersuchung aufgenommen.

Als schützenswertes Dorfgebiet ist der westliche Teil der Bockhorster Dorfstraße im Gemeindeentwicklungsplan dargestellt worden. Hier ist eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeit mit äußerster Rücksicht auf die vorhandene dörfliche Struktur und die angrenzenden Landschaftsräume sinnvoll.

Der Gemeindeentwicklungsplan bietet gleichzeitig Arrondierungsmöglichkeiten auf den Flächen BO<sub>1</sub> und BO<sub>2</sub> an. Und zwar handelt es sich bei der Fläche BO<sub>1</sub> um den südöstlichen Teil der Bockhorster Dorfstraße. Hier ist eine Arrondierung vorhandener Bebauung möglich, die Erschließung ist vorhanden. Das Gebiet wird in der Texttafel als Untersuchungsgebiet I (kurzfristig realisierbar) eingestuft; im Plan ist allerdings die Stufe Untersuchungsgebiet II (mittelfristig realisierbar) dargestellt. Weiteres Siedlungspotential wird auf der Fläche BO<sub>2</sub> an der Bockhorster Dorfstraße, Pflanzhöfe gesehen. Es handelt sich um ein Untersuchungsgebiet II (mittelfristig realisierbar). Hier ist durch eine rückwärtige Erschließung die Bebauung bisher unbebauter Grundstücksteile möglich.

Das Siedlungspotential mit der Bezeichnung BO<sub>1</sub> ist im 2. Änderungsverfahren der Flächennutzungsplanung auf Antrag der Gemeinde von der Genehmigung ausgenommen worden. Der nun von der Planung betroffene Bereich (BO<sub>2</sub>) war bisher nicht Gegenstand weiterer Planungen in der Gemeinde Oyten.

## 4 BAULICHE NUTZUNG

### 4.1 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zahlreiche Wohngebäude, die jeweils von den vorhandenen Gemeindestraßen erschlossen werden. Es handelt sich um eine einzelilige Bebauung, die sich innerhalb von großen Gartengrundstücken befindet. Überwiegend sind die Gebäude in eingeschossiger Bauweise errichtet worden und es handelt sich um Einfamilienhäuser. Teilweise befinden sich noch kleinere Nebengebäude auf den Grundstücken. An einigen Gebäuden mit den Nebenanlagen ist noch die ehemals landwirtschaftliche Nutzung, die aber mittlerweile stark in den Hintergrund getreten ist, zu erkennen. Nur noch im geringen Umfang wird Kleinvieh gehalten oder es findet die intensive Nutzung eines Gemüse- und Obstgartens statt.

Diese Wohnbaugrundstücke umschließen einen Bereich, der als Weide oder Grünland genutzt wird. Hier befinden sich auch größere Laubbäume und Heckenstrukturen.

### 4.2 Planung

Die als Grundzug der Planung vorgesehene Wohnnutzung wird bei der Festsetzung der Wohngebiete in drei Bereiche unterteilt.

#### WA 1

Bei der Überplanung des Bestandes wird angestrebt, die bisher zulässigen baulichen Möglichkeiten nicht einzuschränken aber auch keine wesentlich darüber hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke zuzulassen.

Für den Bestand entlang der Bockhorster Dorfstraße und den südlichen Teil der Pflanzenhöfe wird eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet getroffen, in dem nur eine höchstens eingeschossige Bebauung in Einzel- und Doppelhausbauweise erfolgen darf.

Die Bebauung auf den Grundstücken hat in offener Bauweise zu erfolgen und die Grundflächenzahl von 0,25 darf nicht überschritten werden. Die überbaubaren Flächen orientieren sich an dem Bestand. So wird die vordere Baugrenze in einer Entfernung von 5,0 m zur straßenseitigen Grenze festgesetzt. Der Bauteppich erreicht dann insgesamt eine Bautiefe von durchgehend 35,0 m, so dass noch Anbauten an die bestehenden Gebäude möglich sind, jedoch ein unabhängiger neuer Baukörper neben dem vorhandenen Bestand nur an sehr wenigen Stellen möglich ist.

Dies entspricht den Baumöglichkeiten, die in diesem Bereich auch vor Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben waren, wenn Bauanträge gemäß § 34 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gestellt worden wären.

## WA 2

Zur Neubebauung steht der innere Bereich des Geltungsbereiches an, der durch eine Planstraße mit Wendeanlage sowie einen privaten Weg erschlossen wird. Die Bebauung dieses Allgemeinen Wohngebietes (WA<sub>2</sub>) soll sich der lockeren Bauweise der Umgebung anpassen und daher werden hier auch zum Maß der baulichen Nutzung die Werte der Umgebung festgesetzt. Es soll eine höchstens eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von höchstens 0,25 entstehen. Zusätzlich wird festgelegt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden dürfen, in denen höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude eingerichtet werden dürfen. Damit wird der Charakter des Einfamilienhausgebietes – so wie er bereits in der Umgebung vorhanden ist – für die Neubebauung gesichert.

Charakteristisch für die vorhandene Bebauung sind die relativ großen Grundstücke, deren Größe bei der Neuaufteilung des inneren Bereiches als Orientierung dienen sollen. Im Bebauungsplan wird dazu eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt, die für Einzelhäuser 700 m<sup>2</sup> beträgt und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 350 m<sup>2</sup> beträgt. Damit wird im Inneren des Gebietes die vorhandene lockere Baustruktur fortgesetzt, denn eine höhere Verdichtung in diesem inneren Bereich, der an die vorhandenen Hausgärten anschließt, wäre dem Gebiet nicht angemessen.

## WS

Als Art der Nutzung wird davon abweichend entlang der Straße Auf dem Brink und dem östlichen Teil der Straße Pflanzenhöfe ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt. In diesem Bereich sind noch Reste landwirtschaftlicher Nutzung vorhanden, die sich durch größere Nebenanlagen und Kleintierhaltung auszeichnen. Auch die Grundstücke sind relativ groß und werden zum Teil noch für eine intensive Gartenbaunutzung herangezogen. Diese Nutzungsstruktur soll hier erhalten bleiben, so dass ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt wurde. Als einzige Anlage mit Emissionen im nennenswerten Umfang befindet sich an der Bockhorster Dorfstraße noch ein Schweinestall, der aber im Rahmen der Erschließungsplanung entfernt wird, da die Planstraße über dieses Grundstück führen wird.

Der Aspekt der Eigenversorgung durch eine Kleinsiedlerstelle ist zwar auch hier stark in den Hintergrund getreten, jedoch soll die aufgelockerte Bauweise mit den großen Gartenanteilen, die eine Kleinsiedlung charakterisiert, hier festgesetzt werden. Entsprechend erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung als eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von höchstens 0,2, wie sie als Obergrenze in den Baunutzungsverordnung festgelegt ist.

Auch hier wird die überbaubare Fläche auf eine Tiefe von ca. 35 m begrenzt. Bei besonders langen Grundstücken sind die hinteren Bereiche als private Grünflächen festgesetzt worden, um eine Unterscheidung zwischen dem an der Straße orientierten Bauland und den rückwärtigen Gartenflächen zu treffen.

## **5 IMMISSIONEN**

### **5.1 Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen**

Der Geltungsbereich liegt in ausreichender Entfernung zu den in der Gemeinde Oyten stark emittierenden verkehrlichen Anlagen. Die Bahnlinie Bremen-Hamburg liegt in 1,5 km Entfernung, die Landesstraße 168 verläuft im Süden des Geltungsbereiches in ca. 1,2 km Entfernung. Die Autobahn A 1 liegt in ca. 2 km Entfernung.

Auch gewerbliche Emissionen liegen in der Nachbarschaft nicht vor. Der an der Bockhorster Dorfstraße gelegene Stall wird zur Erschließung des Gebietes entfernt, so dass von ihm keine Emissionen mehr ausgehen können.

Die Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung an der Ecke Bockhorster Dorfstraße/Pflanzenhöfe beträgt ca. 300 m, während die neu zu bebauenden Grundstücke eine Entfernung von ca. 400 m zum nächsten landwirtschaftlichen Betrieb aufweisen. Aufgrund dieser Entfernung muss nicht mit erheblichen Belästigungen der Wohnnutzung durch Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung gerechnet werden.

Umgekehrt muss die Gemeinde bei der Planung im ländlichen Raum darauf achten, ob landwirtschaftliche Belange durch die Ausweisung eines Wohngebietes betroffen sein können. Durch die Planung treten für die landwirtschaftlichen Betriebe keine Einschränkungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten in neuer Form hinzu. Allen landwirtschaftlichen Betrieben sind betriebsfremde Wohnhäuser direkt benachbart, so dass uneingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten nicht gegeben sind, auch wenn die Umgebung eher als dörflich gemischte Nutzung zu charakterisieren ist.


















### **5.2 Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen**

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden keine Emissionen auftreten, die für die Umgebung untypisch oder erheblich belästigend wären. Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgößen sowie durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen erfolgt eine der benachbarten Bebauung angepasste bauliche Entwicklung in überschaubarem Umfang. Der zusätzlich auftretende Kfz-Verkehr wird nicht dazu führen, dass unzumutbare Lärm-situation in der Nachbarschaft entsteht.

# Gemeinde Oyten

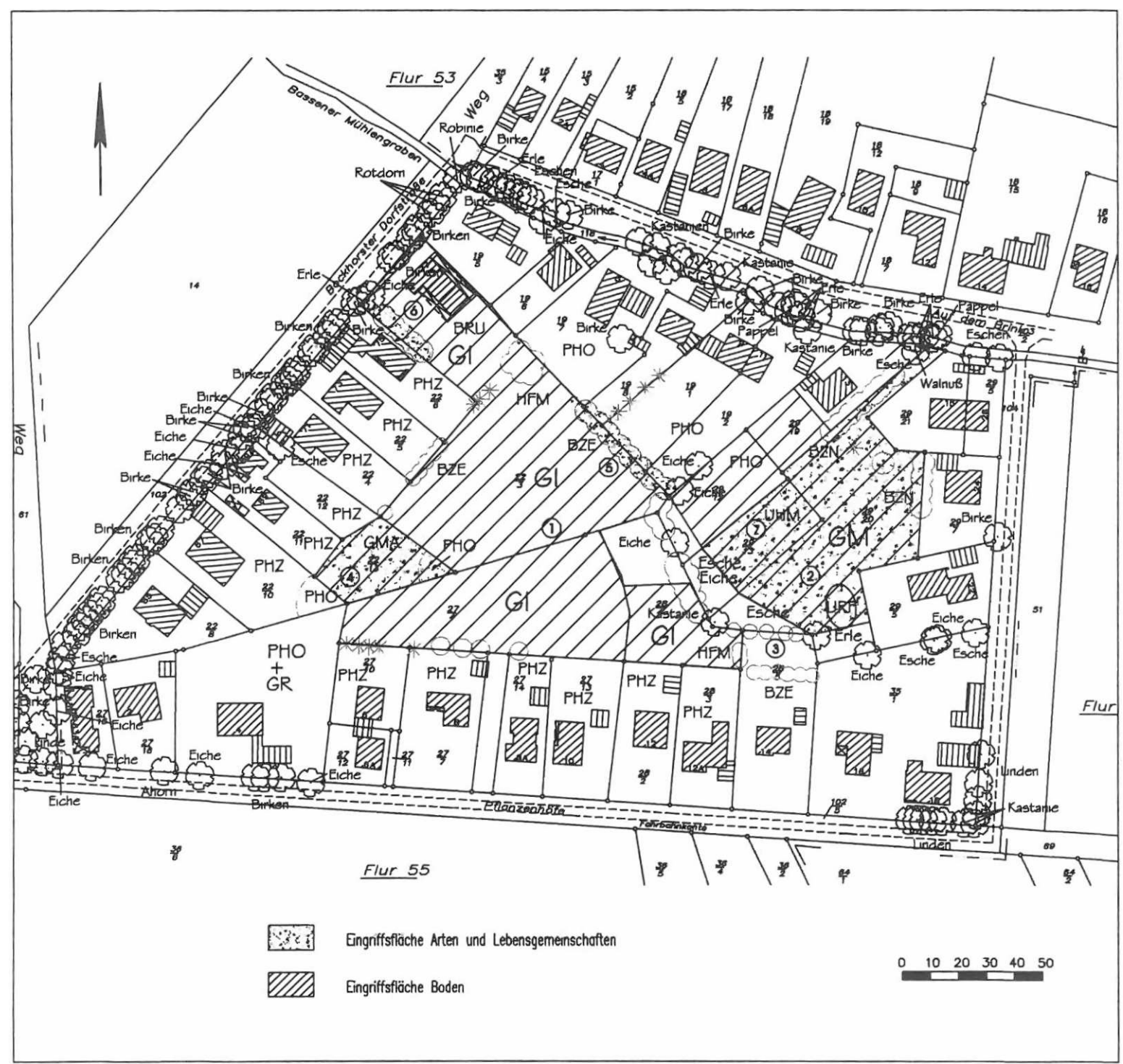
## Biotoptypenkartierung



### Legende

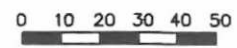
-  Gehölzbestand (linear)
-  BZE Zierrgebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
-  BZN Zierrgebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
-  BRU Ruderalgebüsch
-  HFM Strauch-Baumhecke
-  C Einzel-Laubb Baum
-  Laub-Baumreihe
-  Nadel-Baumreihe
-  GI Intensivgrünland, artenarm
-  GM Mesophiles Grünland, mässig artenreich
-  GMA Mesophiles Grünland, mager
-  GR Scherrasen
-  PHO Obst- und Gemüsegarten
-  PHZ Zierrgarten
-  URF Ruderalflur frischer Standorte
-  UHM Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
-  7 Texthinweis

pk plankontor städtebau gmbh  
 Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
 Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 18.01.2000



-  Eingriffsfläche Arten und Lebensgemeinschaften
-  Eingriffsfläche Boden



## 6 NATUR UND LANDSCHAFT

### 6.1 Bestand

Die Kartierung der Biotoptypen fand im August 1999 statt. Die Nummer im Text beziehen sich auf die Karte auf der folgenden Seite.

Das UG (=Untersuchungsgebiet) liegt nördlich der Ortslage von Oyten im Ortsteil Bockhorst. Es handelt sich um die Einzelhaussiedlung entlang der Straßen Bockhorster Dorfstraße, Pflanzenhöfe und Auf dem Brink sowie um deren landwirtschaftlich genutzten Blockinnenbereich.

Wie sich auch bei der Einteilung der wichtigen Bereiche und der Zuordnung zu den naturräumlichen Einheiten im Landschaftsrahmenplan ablesen lässt, handelt es sich hier um einen Übergangsbereich zwischen Geest und Niederungsbereich der Wumme. Die im Gebiet vorhandene Bebauung und Nutzung der Hausgärten, mit der zum Teil auch leichte Veränderungen des Geländes stattgefunden haben, lässt eine ganz genaue Zuordnung kaum zu.

Ein Teil des unbebauten Bereiches des UG wird von einer Grünlandfläche (1) eingenommen, die aufgrund ihrer Artenarmut und des überwiegenden Vorkommens nährstoffliebender, allgemein verbreiteter Pflanzenarten dem Intensivgrünland zuzuordnen ist. Bestandsprägende Pflanzenarten sind Deutsches Weidelgras, Wiesen-Rispengras, Gemeines Rispengras, Gewöhnliche Quecke, Rotes Straußgras, Gewöhnliches Hornkraut, Vogelmiere, Lowenzahn und Kriechender Hahnenfuß sowie begleitend Großer Sauerampfer, Stumpfblättriger Ampfer, Spieß-Melde, Herbst-Lowenzahn, Spitz-Wegerich, Brenn-Nessel, Rotklee und Weißklee. Bei dem kleinflächigen Grünlandbereich (4) handelt es sich um verarmte mesophiles Grünland magerer Ausprägung mit dem überwiegenden Vorkommen von Rotem Straußgras, Rotschwengel, Spitz-Wegerich, Herbst-Lowenzahn, Gewöhnlichem Ferkelkraut, Großem Sauerampfer, Weiß- und Rotklee.

Im östlichen Teil des UG existiert eine weitere Grünlandfläche (2), die sich durch einen stark durchmischten Charakter auszeichnet. So finden sich neben den typischen Grünlandausprägungen auch Bereiche mit einem erhöhten Anteil an Ruderalarten wie z.B. Gewöhnliche Quecke und Brenn-Nessel sowie magere Bereiche mit vermehrtem Vorkommen von Gewöhnlicher Schafgarbe, Spitzwegerich, Rotschwengel und Gewöhnlichem Ferkelkraut sowie zudem Trittpflanzen-Bestände mit Breitwegerich und Einjährigem Rispengras. Ansonsten sind überwiegend die bestandsprägenden Grünlandarten Knauelgras, Gewöhnliche Quecke, Rotschwengel, Rotes Straußgras, Lowenzahn und Spitzwegerich. Aufgrund der erhöhten Arten- und Strukturvielfalt wird diese Fläche dem mesophilen Grünland zugeordnet.

Angrenzend bei (7) befindet sich eine Obstwiese, dessen Unterwuchs sich zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte entwickelt hat. Als weitere Gehölzbestände sind im UG die zum Teil dicht geschlossenen Baumreihen entlang der Bockhorster Dorfstraße und Auf dem Brink (überwiegend Stieleiche, Sandbirke und vereinzelt Esche, Schwarzerle, Robinie, Rosskastanie, Pappel und Walnuss) sowie die einzelnen Laubbaume bzw. kurzen Laub-Baumreihen an der Straße Pflanzenhöfe zu nennen.

Innerhalb des Blockinnenbereiches befinden sich entlang einiger Grundstücke weitere Gehölzbestände. Bei (3) ist eine Baum-Strauchhecke entwickelt, die sich aus zum Teil alten Überhaltern (vorwiegend Stieleiche und Esche) sowie im Unterwuchs aus standortheimischen Strauchern wie Eingriffeligem Weißdorn, Schwarzem Holunder, Eberesche, Vogelkirsche und Stieleichen-Aufwuchs zusammensetzt. Bei (5) stockt auf der Grundstücksgrenze eine dichte Weidenhecke, der Spitzahorn, Sandbirke und Rosskastanie beigemischt sind. Zur Einfriedung einiger Grundstücke wurden Zierhecken, teilweise aus nicht heimischen Gehölzarten, sowie

Nadelholzreihen verwendet. Bei (6) befindet sich ein Ruderalgebüsch aus Schwarzem Holunder mit Brenn-Nessel, Gewöhnlicher Quecke, Knäuelgras und Giersch im Unterwuchs.

### **Fauna**

Aufgrund der Strukturarmut sind im gesamten Gebiet des Bebauungsplans keine faunistischen Besonderheiten zu erwarten.

### **Arten- und Biotopschutz**

Im gesamten Bereich des Bebauungsplans wurden keine gefährdeten Arten festgestellt und aufgrund der Strukturen sind solche auch nicht zu erwarten. Die Flächen sind insgesamt von geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

### **Boden**

Im Plangebiet steht, wie eine Bodenprobe gezeigt, hat Braunerde an (s a. LRP, Textkarte 5). Die Fläche wird weidewirtschaftlich genutzt und hat daher eine mittlere Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

### **Oberflächenwasser**

Am Nordrand des Plangebietes befindet sich der Sagehorner Mühlengraben. Der Sagehorner Mühlengraben ist in seiner Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt beeinträchtigt. Die Gewässergüte wird als kritisch eingestuft und der Ausbauzustand ist naturfern/naturfremd, der Graben zwischen der Straße Auf dem Brink und den Vorgärten der Bebauung liegt. Für Zufahrten wird er mehrfach gequert und ist teilweise auch verrohrt.

### **Grundwasser**

Nach Aussage des LRP weisen die Böden im Bereich des Bebauungsplans ein hohes Retentionsvermögen auf, das heißt, sie sind in der Lage, relativ große Niederschlagsmengen aufzunehmen und zu speichern. Soweit diese dann nicht an der Oberfläche verdunsten, durch Pflanzen aufgenommen oder an das Oberflächengewässer abgegeben werden, dienen sie der Grundwasserneubildung. Bodenproben haben ergeben, dass Sandschichten anstehen, die eine oberflächennahe Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Der Grundwasserstand wurde bei 1,5 bis 2,1 m unter der Geländeoberkante gemessen.

### **Klima und Luft**

Von Bedeutung für das Klima der Umgebung sind die Großgehölze, die den Geltungsbereich umgeben. Die Fläche selbst ist bereits teilweise bebaut und die Freiflächen werden von der Bebauung eingefasst. Innerhalb der sehr wenig bebauten Umgebung kommt dem Geltungsbereich nur eine geringe Bedeutung für Klima und Luft zu.

### **Landschaftsbild**

Nördlich und nordwestlich des Bebauungsgebietes befinden sich wertvolle Landschaftsbereiche mit ausgedehnten Grünlandflächen, hohem Gehölzanteil und einem hohen Anteil an Feuchtbiotopen (Schaphusener Bruch). Südlich und östlich grenzen dahingegen ausgedehnte

Ackerflächen mit hoher Schlaggröße und einer geringen bis fehlenden Kammerung an das Baugebiet an.

Bei den Grundstücken der Einfamilienhäuser im Gebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil um intensiv gepflegte Ziergärten mit einem hohen Anteil an Scherrasen sowie verschiedenen Ziersträuchern und –hecken. Ein geringer Anteil der Gärten wird als Gemüsegarten bzw. als Obstwiese genutzt. Auf der inneren Fläche befinden sich entlang der Weidefläche weitere Gehölzbestände, die teilweise aus alten Überhältern, Obstwiesen und Baum - Strauchhecken bestehen und zur Bereicherung der Landschaft beitragen.

Der Geltungsbereich liegt am Übergangsbereich von Geest zur Wümme-Niederung. Jedoch ist durch die vorhandene Bebauung und die Veränderung des natürlichen Geländes durch die intensive Gartennutzung der Übergang im Innern des Gebietes kaum noch zu erkennen. Die vorhandene, kleinteilige Bebauung an den ländlichen Straßen mit den das Landschaftsbild dominierenden Gehölzen ist als Ortsrand zu bezeichnen, der als gut eingebunden in die Landschaft gelten kann. Der innere Bereich mit der Grünlandnutzung fällt bei der Landschaftsbildbetrachtung kaum ins Gewicht, da er allseitig von Bebauung, Hausgärten und großen Gehölzen umgeben ist. Der Grünlandbereich hat – obwohl für den Niederungsbereich typisch – keinen wertbestimmenden Faktor.

## 6.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden aus dem Jahre 1995 (LRP) stellt die Ziele der Landschaftspflege und des Naturschutzes für den Landkreis dar. Hinsichtlich der Bestandssituation im Gebiet und der relevanten Umgebung lassen sich aus Texten und Karten des LRP Hinweise entnehmen, die zur Zustandsbeurteilung beitragen können.

Bockhorst zählt zur naturräumlichen Einheit Achim - Badener Geestinsel (630.00), jedoch wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei der Einteilung der wichtigen Bereiche „Vielfalt, Eigenart und Schönheit/Landschaftsbild“ als Randmoor und Wiesenteil „Am Mühlengraben“ in der Fischerhuder Niederung beschrieben, also als Teil eines anderen Naturraumes (631 Wümmeniederung).

Darstellung des LRP in den Karten „Wichtige Bereiche“ für das Gebiet dieses Bebauungsplanes

Arten und Lebensgemeinschaften	Bereich mit geringer Bedeutung
Boden	Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt beeinträchtigt
Oberflächenwasser	Sagehorner Mühlengraben im Bereich Ortsteil Bockhorst Fließgewässer beeinträchtigt Gewässergüte II – III Ausbauzustand naturfern/naturfremd Einleitung von Oberflächenwasser aus Siedlungsflächen
Grundwasser	Funktionsfähigkeit der Grundwassers im Naturhaushalt stark beeinträchtigt
Vielfalt, Eigenart und Schönheit/ Landschaftsbild	Bereich mit besonderer Bedeutung

Die Plankarten „Anforderungen an Nutzung“ und „Schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft“ enthalten keine Darstellungen für das Plangebiet.

Aus der Textkarte 5 ist zu entnehmen, dass im Bereich des Bebauungsplanes mittelrockene – trockene Pseudogley–Braunerde bis Braunerde mit schwacher Nährstoffversorgung ansteht, die im Frühjahr frisch bis schwach feucht ausfällt. Im nördlich angrenzenden Teil fallen die Bodeneigenschaften bei Moorgleyböden feucht bis nass aus.

Die Textkarte 12 zeigt mit 250 – 300 mm/a für das gesamte Geestgebiet südlich von Bockhorst eine hohe Grundwasserneubildungsrate. Nördlich angrenzend liegt die Grundwasserneubildungsrate bei 50 – 100 mm/a. In Textkarte 13 ist dargestellt, dass die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung gering ist. Das bedeutet, dass das versickernde Niederschlagswasser nicht hinreichend mächtige Erdschichten mit einer entsprechenden Filterwirkung passiert, bevor es ins Grundwasser gelangt. Daher ist die Verschmutzungsempfindlichkeit hoch. Das Nitratrückhaltevermögen der Böden bei Bockhorst ist nur gering, wie die Textkarte 14 zeigt.

Nach Textkarte 19 zählt der Bereich des Bebauungsplanes zum Klimatoptyp „Siedlungsklimatope“. Daraus folgt nach Darstellung in Karte 20, dass es sich um ein Klimatyp mit geringer Bedeutung handelt.

### 6.3 Eingriff und Bewertung

Auf Gebiete mit bestehenden Baurechten gem § 34 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (vgl. § 8a BNatSchG) und daher findet eine Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes für diesen Bereich nicht statt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich solche Bereiche entlang der Bockhorster Dorfstraße und entlang der Straßen Pflanzenhöfe und Auf dem Brink. Dieser Bebauungsring ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen und unterliegt daher nicht der Eingriffsregelung. Der Bebauungsplan ermöglicht hier keine Bebauung, die nicht bereits nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre. Grundsätzlich neue Baurechte werden dagegen innerhalb dieses Bebauungsringes geschaffen, die nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes umzusetzen sind und die daher der Eingriffsregelung unterliegen. Im Folgenden bezieht sich die Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Kompensationsbedarfes nur auf den inneren, noch unbebauten Bereich, der durch diese Planung neu erschlossen wird.

Die Bewertung von Natur und Landschaft im UG erfolgt in Anlehnung an die vom Nds. Landesamt für Ökologie 1994 entwickelten „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Hierbei bedeuten die Wertstufen:

- Wertstufe 1: Bereich von besonderer Bedeutung
- Wertstufe 2: Bereich von allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe 3: Bereich von geringer Bedeutung

## Arten und Biotope

Im UG wurde keine Pflanzenart festgestellt, der auf Grundlage der Roten Liste Niedersachsens bzw. der Bundesartenschutzverordnung eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zuzusprechen wäre. Auch nach § 28 a bzw. b NNatG besonders geschützte Biotope kommen im UG nicht vor.

Den flächenmäßig größten Anteil an den Biotoptypen des UG erreichen die Grünlandbereiche im Blockinnenbereich des UG. Dabei ist dem Intensivgrünland aufgrund seiner reduzierten Ausstattung mit faunistisch und floristisch wertvollem Arteninventar und seiner strukturarmen Ausprägung eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt zuzusprechen.

Die Grünlandbereiche mesophilen Charakters (Fläche 2 3030 m<sup>2</sup>, Fläche 4 795 m<sup>2</sup>) sind von mittlerer Bedeutung für den Naturschutz, da sie eine vergleichsweise höhere Arten- und Strukturvielfalt erreichen und damit auch für die faunistische Besiedelung günstigere Habitatbedingungen besitzen. Auch die kleinflächigen Ruderalbestände sowie die halbruderalen Gras- und Staudenflur (Fläche 7 ca. 780 m<sup>2</sup>) sind in diese Bewertungskategorie einzuordnen, wenn gleich sie z.T. in nur mäßiger Artenvielfalt vorliegen. Sie sind für die spontane Besiedelung ortsnaher Brachflächen ein sehr wichtiger Vegetationsbestand, der vor allem in großflächiger Ausdehnung eine wichtige Lebens- und Schutzstätte für Kleintiere, insbesondere Wirbellose, darstellt.

Von mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sind auch die alten Laubbäume sowie Baum- und Strauchreihen aus standortheimischen Gehölzen, die entlang der Straßen und Grundstücksgrenzen entwickelt sind.

## Auflistung der Eingriffe der Biotoptypen

Biotoptypen	Naturnahe des Biotoptyps (Wertstufen nach Breuer, 1994)	Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufen nach Breuer, 1994)	Gesamteinstufung
Ziergebusch aus standortheimischen Gehölzarten BZE	2	3	2
Ziergebusch aus nichtheimischen Gehölzarten BZN	3	3	3
Ruderalgebusch BRU	2	3	2
Alte Laubbaumbestände und Einzelbäume	2	3	2
Nadel-Baumreihe	3	3	3
Obstwiese	2	3	2
Intensivgrünland GI	3	3	3
Mesophiles Grünland GM	2	3	2
Scherrasen GR	3	3	3
Obst- und Gemüsegarten PHO	3	3	3
Ziergarten PHZ	3	3	3
Ruderalflur frischer Standorte URF	2	3	2
Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte UHM	2	3	2

## **Boden**

Im Bereich des Bebauungsplanes steht Braunerde an, die durch weidewirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Der Boden ist in diesem Bereich von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2).

Für zusätzliche Wohnbebauung (WA 2 und WS teilw.) ist eine Fläche von ca. 14.3600 m<sup>2</sup> festgesetzt worden, die mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bebaut werden kann. Darüber hinaus wird eine zusätzliche Versiegelung auf den Grundstücken durch Nebenanlagen, Zufahrten etc. in Höhe von 50 % der GRZ angenommen, so dass sich eine 38 %ige Versiegelung der Grundstücke ergibt (ca. 5.280 m<sup>2</sup>). Es wird davon ausgegangen, dass darüber hinaus 1.313 m<sup>2</sup> für Anlagen der Verkehrserschließung versiegelt werden.

Die Bodenfunktionen werden im Umfang der Flächenversiegelung von ca. 6.600 m<sup>2</sup> erheblich beeinträchtigt. Dieser Umfang hat die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zur Folge.

Soweit die übrigen Flächen als Gärten, Grün- oder Spielflächen angelegt werden, bleibt es bei der Wertstufe 2. Das heißt, dass durch diese Nutzungsänderung kein erheblicher Eingriff in den Boden ausgelöst wird.

## **Grundwasser**

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers wird vermieden, in dem durch textliche Festsetzung geregelt wird, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser zu versickern ist. Das dies mit Techniken der oberflächennahen Versickerung (Mulden, Gräben, Rigolen) möglich ist, hat ein Bodengutachten ergeben.

## **Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind im Gebiet des Bebauungsplanes nicht vorhanden, dennoch sind die mittelbaren Auswirkungen auf die betroffene Vorflut zu berücksichtigen. Das Gebiet liegt vollständig im Einzugsbereich des Sagehorner Mühlengraben, der durch naturfernen Ausbau und Einleitungen bereits einer erheblichen Vorbelastungen unterliegt.

Die ungedrosselte zusätzliche Einleitung des Oberflächenwassers von den im Bereich des Bebauungsplans zu erwartenden Flächenversiegelungen um Umfang von 6.600 m<sup>2</sup> würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Sagehorner Mühlengraben im Naturhaushalt führen, sie ist daher zu vermeiden. Dies wird durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken bzw. im Straßenseitenraum geschehen. Dies wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan geregelt.

## **Luft und Klima**

Da die randliche Eingrünung sowie die Bepflanzung innerhalb des Gebietes mit Bäumen erhalten werden und durch zusätzliche Bepflanzungen ergänzt werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas zu erwarten.

## Landschaftsbild

In den für die Wohnbebauung vorgesehenen Bereichen erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da sich das Gebiet in zweiter Reihe zur bereits existierenden Wohnbebauung befindet. Die geplante Bebauung soll sich nach Art und Maß der Nutzung in die vorhandene Baustruktur einfügen und wird deshalb nicht zu neuen Elementen im Landschaftsbild führen. Die Baumbestände die sich innerhalb des Blockinnenbereiches befinden, bestehend aus alten Überhältern, Obstwiesen und Baum–Strauchhecken, bleiben weitgehend erhalten und werden bei Ausfall ersetzt. Durch den Erhalt der vorhandenen Bäume sowohl im Inneren als auch am Rand des Änderungsbereiches wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden, so dass es nicht zu Ausgleichsmaßnahmen bezüglich des Landschaftsbildes kommen muss.

## 6.4 Kompensation

Kompensationsmaßnahmen sind voraussichtlich für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erforderlich.

Das Schutzgut Boden wird insgesamt in einem Umfang von 6.600 m<sup>2</sup> erheblich beeinträchtigt, da Bodenoberflächen durch Bebauung mit Gebäuden, Verkehrsanlagen oder dergleichen versiegelt werden. Entsprechend der Grundsätze für das Schutzgut Boden (NLÖ, S. 30) ist für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes die Eingriffsfläche mit dem Faktor 0,3 zu multiplizieren. Somit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von  $6\,600\text{ m}^2 \times 0,3 = 1.980\text{ m}^2$ .

Das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird insgesamt auf einer Fläche von 4.605 m<sup>2</sup> erheblich beeinträchtigt, in dem das mesophile Grünland und die Ruderalgrasflächen entfernt werden und durch Hausgärten und Bebauung ersetzt werden. In diesem Umfang ist mesophiles Grünland wieder herzustellen, in dem eine intensiv genutzte Ackerfläche oder Grünlandfläche in ihrer Nutzung extensiviert wird.

Durch die Bebauung werden auf etwa 30 m Länge heimische Laubgehölze entfernt oder erheblich beeinträchtigt.

Dabei ist zu beachten, dass es sich nach dem Modell des NLÖ bei den Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in die beiden o g Schutzgüter um eigenständige Maßnahmen auf getrennten Flächen handeln muss.

Die Kompensation erfolgt für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften teilweise innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hier können die vorhandenen Laubgehölze ergänzt und der Lebensraum der Hecke gesichert werden. Ein kleiner Teil der Fläche dient auch als Kompensationsfläche für Eingriffe in den Boden auf dem Flurstück 29/12, um dem Einzeligentümer die Durchführung seines Vorhabens insgesamt auf seinem Grundstück zu ermöglichen. Bei den anderen Grundstücken ist dies aufgrund der Größe des Eingriffs und der geplanten Bebauung nicht möglich.

Es werden darüber hinaus also weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen sind.

verbleibender Kompensationsbedarf	
Boden	1.867 m <sup>2</sup>
Arten und Lebensgemeinschaften	3.922 m <sup>2</sup>

Als idealer Suchraum für die Kompensationsmaßnahmen ist die Umgebung des Planungsgebietes anzusehen, die ebenfalls dem Übergangsbereich zwischen Geest und Wümmeniederung angehört. Bei der Auswertung des Landschaftsrahmenplanes ist das Planungsgebietes nicht eindeutig einer naturräumlichen Einheit zuzuordnen. Zwar liegt das Gebiet innerhalb der Abgrenzung des Naturraumes Achim-Verdener-Geest aber gleichzeitig ist es ein besonders wichtiger Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit/Landschaftsbild in der Wümmeniederung (631.00 1e Randmoor und Wiesenteile „Am Mühlengraben“). Es handelt sich um einen Übergangsbereich zwischen Geest und Marsch, der auch bei der Betrachtung der örtlichen Situation schwer zu beurteilen ist, da durch die Bebauung und die Hausgärten Veränderungen der natürlichen Gegebenheiten vorgenommen wurden. In der Mitte des Gebietes sind Braunerden anzutreffen, so dass die Zuordnung der Fläche eher zur Geest erfolgt.

Das Amt für Agrarstruktur Verden (AfA) hat die Gemeinde im Beteiligungsverfahren darauf aufmerksam gemacht, dass im Gebiet des Zusammenlegungsverfahrens Fischerhude-/Wümmeniederung im Bereich Bassen Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden können. Von den vier zur Verfügung stehenden Flächen, die alle im Übergangsbereich zwischen Achim-Verdener-Geest und Wümmeniederung liegen, wurde eine Fläche mit dem höchsten Aufwertungspotential ausgewählt (Gemarkung Bassen, Flur 2, Flurstück 85/1, Größe 1,54 ha). Diese Fläche will die Gemeinde vom Amt für Agrarstruktur erwerben, um die Durchführung der geplanten Maßnahmen sicherzustellen. Mit den Vorhabenträgern werden Kostenübernahmeverträge für Maßnahmen mit den o.g. Flachengrößen geschlossen. Die verbleibenden Flächenteile können für Maßnahmen, die durch andere Eingriffe in der Gemeinde erforderlich werden, verwendet werden.

Nach Auskunft des AfA Verden ist die Fläche vom AfA für eine intensive Grünlandbewirtschaftung verpachtet worden. Luftbildern aus dem Jahre 1995 ist zu entnehmen, dass die Fläche zu der Zeit umgebrochen wurde.

Aktuell hat sich die untersuchte Kompensationsfläche nach vermutlich wenig intensiver bis extensiver Nutzung als Mähwiese zu einem artenreichen, mesophilem Grünland feuchter Standorte entwickelt. Zum Untersuchungszeitpunkt befand sie sich in einem ungenutzten Zustand. Als dominant vorkommende Grünlandarten finden sich Wolliges Honiggras und Großer Sauerampfer. Sie werden u.a. begleitet von den Arten Wiesen-Rispengras, Ruchgras, Wiesen-Fuchsschwanz, Knäuelgras, Weiche Trespe, Rotschwingel, Löwenzahn, Kriechender und Scharfer Hahnenfuß. Als Grünlandarten, die auf feuchte bis nasse Standortbedingungen angewiesen sind, wurden Rohrglanzgras, Flatterbinse, Mädesüß, Wiesen-Schaumkraut, Kuckucks-Lichtnelke, Wiesen-Segge und Schlank-Segge festgestellt. Das Rohrglanzgras bildet in den tieferliegenden Bereichen in der Nähe des Viehmark-Staukanals ausgedehnte Bestände. Die parallel zum Graben verlaufende Grenze der Kompensationsfläche wird von einer Schwarzerlen-Baumreihe begleitet.

Auf Grund des aktuellen Nutzungsstatus der für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Fläche als intensiv verpachtetes Grünland, das vor wenigen Jahren umgebrochen wurde, wird sie der Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung) nach Breuer (1994) zugeordnet.

Aufgrund der vorhandenen Standortbedingungen und der Lage der Fläche inmitten eines ausgedehnten Grünlandbereiches mit z.T. wertvollen Biotopstrukturen bietet sie günstige Voraussetzungen für eine erfolgreiche Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen.

Als sinnvolles Ziel wird die Entwicklung von artenreichem Grünland feuchter Standorte mit dem Vorkommen der charakteristischen, heutzutage meist ruckläufigen und gefährdeten Grünlandarten angestrebt.

Um dieses Ziel zu erreichen werden folgende Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen:

- kein Grünlandumbruch und keine Bodenverdichtung,
- Erhaltung des Bodenreliefs,
- Wiedervernässung, soweit sie auch unter Berücksichtigung des Erhaltes der Nutzungsformen den angrenzenden Flächen möglich ist,
- keine Düngung und keine Anwendung von chemischen Schädlings- bzw. Unkrautbekämpfungsmitteln,
- einschürige Mahd nicht vor Mitte Juli, Abtransport des Mähgutes.

Das Flurstück, das vom AfA erworben wird, hat eine Größe von 15 452 m<sup>2</sup> und der Kompensationsbedarf beträgt 5789 m<sup>2</sup>. Es ist also geplant in diesem Umfang mit der Extensivierung der Fläche zu beginnen. Da das Flurstück ca. 65 m breit ist, wird ausgehend vom Viemarkstaukanal im Norden des Flurstücks nach Süden ein etwa 90 m breiter Streifen extensiver bewirtschaftet. Die verbleibenden 9663 m<sup>2</sup> werden in Zusammenhang mit anderen Planungen, die eine Kompensation erforderlich machen, zu einem späteren Zeitpunkt extensiviert. Bis dahin bleibt es bei einer intensiven Grünlandnutzung.

Entlang der südlich verlaufenden Straße ist bei späteren Maßnahmen die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern im Bereich der südlichen Grenze der Kompensationsfläche geeignet, um den Verlust an Siedlungsgehölzen auszugleichen.

Nach Anwendung dieser Kompensationsmaßnahmen kann zugrunde gelegt werden, dass sich auf der beschriebenen Kompensationsfläche eine Wertsteigerung um eine Wertstufe sowohl was Arten und Lebensgemeinschaften angeht, als auch für den Boden gemäß dem Modell von Breuer (1994) erreichen lässt und sie somit als eine geeignete Fläche für den Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan anzusehen ist.



## 7 VERKEHR

### 7.1 Bestand

Das Planungsgebiet wird von Gemeindestraßen umgeben, die teilweise einen relativ geringen Ausbauzustand aufweisen. So ist insbesondere die Straße Pflanzenhofe nur schmal mit Betonsteinpflaster befestigt, während die Bockhorster Dorfstraße in ihrem weiteren Verlauf nach Westen einen besseren Ausbauzustand aufweist.

Die bebauten Grundstücke sind direkt an die vorhandenen Gemeindestraßen angebunden. Dabei ist bei der Straße Auf dem Brink eine Überquerung des Sagehorner Muhlengrabens erforderlich, der daher vielfach durch Verrohrung oder Brücken gequert wird.

An der Straße Auf dem Brink befindet sich außerdem eine Schulbushaltestelle, so dass die Kinder der Umgebung sicher zu den schulischen Einrichtungen gelangen.

Fuß- und Radwege sind an den angrenzenden Straßen nicht vorhanden. Die Flurstücke der Straßen sind ausreichend groß, so dass bei Bedarf Fußwege angelegt werden könnten. So wird geplant, an einem Teilstück der Bockhorster Dorfstraße zur Schulwegsicherung einen kombinierten Fuß- und Radweg anzulegen, der aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

### 7.2 Planung

Eine Erschließung des Gebietes ist lediglich für den inneren, neu zu bebauenden Teil erforderlich, da die vorhandene Bebauung an die angrenzenden Gemeindestraßen angeschlossen ist. Durch eine Planstraße von der Bockhorster Dorfstraße wird der westliche Teil des neu zu bebauenden Bereiches erschlossen. Die Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Am Ende befindet sich eine Wendeanlage, so dass auch Müllfahrzeuge diese Straße befahren können und die Müllentsorgung gewährleistet wird.

Die kleineren Stichwege sind vorgesehen, um Grundstücke, die etwas entfernt von der Planstraße liegen, zu erschließen. Die Planstraße soll nicht dazu dienen, die südlichen Bereiche der Grundstücke Auf dem Brink zu erschließen, da diese eine ausreichende Erschließung über die Gemeindestraße aufweisen.

Eine weitere private Zufahrtmöglichkeit wird durch einen Privatweg geplant, der von der Straße Auf dem Brink in das Innere des Plangebietes führt. Hier wird ein 5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Darüber sollen lediglich die Bauflächen eine private Zufahrt erhalten, die im östlichen Teil neu geschaffen werden. Der Weg wird so schmal ausgebaut und nicht mit einer Wendemöglichkeit versehen, dass die Müllfahrzeuge diesen Bereich nicht erreichen können, er aber für Rettungsfahrzeuge passierbar ist.

Durch die geplante Erschließung entstehen nun im Prinzip drei Bereiche. Zum einen der vorhandene Bebauungsring entlang der vorhandenen Gemeindestraßen, zum anderen der innere Bereich, der durch die Planstraße mit der Wendeanlage erschlossen wird und als Drittes die Fläche, die nur durch einen verhältnismäßig langen Privatweg erschlossen wird. Eine Verbindung des Privatweg mit der Planstraße ist nicht vorgesehen, so dass die beiden Zufahrten jeweils nur getrennt in das Gebiet führen.

## 8 INFRASTRUKTUR

### 8.1 Bestand

Da bereits eine weit gehende Bebauung des Gebietes vorhanden ist, sind auch die entsprechenden leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen im ausreichende Maße vorhanden. Die Entsorgung des Mulls erfolgt zentral durch den Landkreis Verden.

### 8.2 Planung

An die vorhandenen Leitungen müssen die nun geplanten Neubauflächen angeschlossen werden, dies ist problemlos möglich. Die Kapazitäten sind ausreichend.

Da einige Bauflächen nicht direkt an öffentliche Straßen anschließen, die von den Müllfahrzeugen des Landkreises befahren werden, ist es für die Bewohner dieser Bereiche erforderlich ihre Müllbehälter an solchen Straßen zur Abholung bereit zu stellen. In der Planzeichnung wird daher in der Planstraße eine Stelle festgesetzt, die als Sammelstellen für die Müllbehälter am Tage der Abholung dienen wird. Die Bewohner am Privatweg können ihre Müllbehälter in der Straße auf dem Brink bereitstellen, die dafür ausreichend Fläche bietet.

Die Löschwasserversorgung sowie die Versorgung mit Trinkwasser wird durch neu herzustellende Leitungen erforderlich.

Lage und Art der Löschwasserentnahmestellen sind mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen. Bei der weiteren Ausbauplanung ist außerdem darauf zu achten, dass die Verkehrsflächen in Bezug auf Abmessungen in Tragfähigkeit so auszulegen sind, dass sie für die Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes befahrbar sind. Für die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

In einem Bodengutachten wurde im Januar 2000 festgestellt, dass eine oberflächennahe Versickerung (Mulden, Gräben, Rigolen) des Regenwassers im Planungsgebiet möglich ist. Das Ingenieurbüro Kleeberg teilt zu diesem Sachverhalt folgendes mit:

„Die im Baugebiet anfallenden Niederschlagsmengen sollten aufgrund der günstigen Bodenverhältnisse (hohe Durchlässigkeiten, niedriger Grundwasserstand) vor Ort verbleiben und in den Untergrund versickert werden. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ergeben sich die folgenden Vorgaben für die Sickeranlagen:

- Im Bereich der Privatgrundstücke muss das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst entsorgt werden.
- Das auf den Verkehrsanlagen anfallende Niederschlagswasser ist über Sickermulden zu entsorgen, die im Straßenseitenraum sowie der Grundfläche im Bereich Bockhorster Dorfstraße und dem Spielplatz angeordnet sind. Im Bereich des Spielplatzes sollte die Sickermulde entlang der Grenze im Bereich der ohnehin erforderlichen Randbepflanzung angeordnet werden.

- Eine Versickerung direkt über unterirdische Rigolen ist aufgrund der dabei unzureichenden Reinigungsleistung nicht zulässig. Eine Ausnahme ist lediglich für den südwestlichen Wohnweg vorzusehen, dessen Breite von nur 3 m keine Anlage einer Sickermulde zulässt. Hier ist die Vorreinigung des Oberflächenwassers in einem gesonderten Reinigungsschacht erforderlich, so dass anschließend eine Versickerung in einer unter dem Wohnweg angeordneten Sickerrigole möglich ist.

Die technischen Details der Sickeranlagen für den öffentlichen Bereich werden im Rahmen eines Wasserrechtsantrages weiter gehend behandelt und planungsrechtlich abgesichert.“

Als neue Infrastruktureinrichtung ist im Geltungsbereich der nun an der Planstraße festgesetzte Spielplatz zu nennen. In der Umgebung des Baugebietes ist kein öffentlicher Spielplatz vorhanden, so dass hier eine öffentliche Spielmöglichkeit für Kinder geschaffen wird, die über die Planstraße zugänglich ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Er liegt direkt an der Planstraße. Seine Größe beträgt 510 m<sup>2</sup>. Die Größe des Spielplatzes liegt damit über der gem. Nds. Spielplatzgesetz geforderten Fläche. Nach der gesetzlichen Berechnungsformel sind 2 % der zulässigen Geschossfläche aber mindestens 300 m<sup>2</sup> Nettospielfläche im Baugebiet erforderlich.

Für diesen Bebauungsplan ist folgende Berechnung anzustellen:

$$\begin{array}{l} \text{WA} \quad 33.530 \text{ m}^2 \times 0,25 = \quad 8.430 \text{ m}^2 \\ \text{WS} \quad 15.370 \text{ m}^2 \times 0,20 = \quad \underline{3.070 \text{ m}^2} \end{array}$$

$$11.500 \text{ m}^2 \times 2 \% = 230 \text{ m}^2$$

Damit ist der Spielplatz auch unter Abzug der Flächen für Bepflanzungen und Wege ausreichend dimensioniert. Die weiteste Entfernung im Baugebiet zum Spielplatz liegt unter den gesetzlichen Vorgaben, wonach die Entfernung 400 m nicht überschreiten darf.

## 9 ALTLASTEN

Über das Vorkommen von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen der Gemeinde zurzeit keine Anhaltspunkte vor.

## 10 KOSTEN

Über die Herstellung der Planungsstraße, des Fuß- und Radweges sowie den Bau des Spielplatzes hat die Gemeinde mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der diese Einrichtungen auf seine Kosten zu erstellen hat.

## 11 FLÄCHENBILANZ

Allgemeine Wohngebiete WA 1	2,07 ha
Allgemeine Wohngebiete WA 2	1,28 ha
Kleinsiedlungsgebiete	1,54 ha
öffentliche Verkehrsflächen	0,13 ha
Fuß- und Radweg	0,02 ha
private Grünflächen	0,11 ha
öffentliche Grünflächen	0,06 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,09 ha
<b>gesamt</b>	<b>5,30 ha</b>

## 12 HINWEISE

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 erlässt die Gemeinde örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO. Zur Harmonisierung des Ortsbildes sind bei der Errichtung von Gebäuden im gesamten Geltungsbereich nur Dachneigungen zwischen 30 und 55 Grad zulässig. Die vorhandenen Wohn- aber auch Nebengebäude im Geltungsbereich weisen bereits eine geneigte Dachform auf, so dass auch Neubauten sich diesem Erscheinungsbild anpassen sollen. 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 74 öffentlich in der Zeit vom 04.12.2000 bis zum 04.01.2001 ausgelegt.

Oyten, den 25. 01. 2001



*[Handwritten signature]*  
Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Oyten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 74 in der Sitzung am 22.01.2001 beschlossen.

Oyten, den 25. 01. 2001



*[Handwritten signature]*  
Gemeindedirektor