

# Gemeinde Oyten

## 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

März 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





## Gliederung:

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	3
1.2 Vorbemerkung .....	3
1.3 Geltungsbereiche der Änderungen .....	3
1.4 Beschreibung der Änderungsbereiche .....	6
1.5 Planungsrahmenbedingungen .....	9
1.5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung / Flächennutzungsplan .....	9
1.5.2 Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen .....	12
<b>2. Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs.....</b>	<b>12</b>
2.1 Einwohnerentwicklung .....	12
2.2 Haushaltsgrößen/Belegungsdichten.....	13
2.3 Aufteilung in Ein- und Zweifamilienhäuser zu Mehrfamilienhäusern .....	15
2.4 Realisierungswahrscheinlichkeit .....	16
2.5 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs .....	16
<b>3. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>17</b>
3.1 Neudarstellung von Wohnbauflächen auf unbebauten Flächen .....	18
3.2 Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen .....	21
3.3 Darstellung von Gemeinbedarfsflächen .....	21
3.4 Nachvollzug bestehender Siedlungslagen .....	22
3.5 Zurücknahme von Bauflächen.....	23
3.6 Darstellung von Verkehrsflächen .....	23
3.7 Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	24
<b>4. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung .....</b>	<b>24</b>
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	24
4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung .....	24
4.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	25
4.1.3 Ergebnisse der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB .....	31
4.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB .....	33
4.2 Relevante Abwägungsbelange .....	34
4.2.1 Grundsätze der Raumordnung.....	34
4.2.2 Ergebnisse der Umweltprüfung.....	36
4.2.3 Belange, die nicht in der Umweltprüfung abgearbeitet wurden .....	40



<b>5. Inhalte der Änderung .....</b>	<b>53</b>
<b>6. Ergänzende Angaben .....</b>	<b>55</b>
<b>6.1 Daten zum Verfahrensablauf .....</b>	<b>55</b>
<b>6.2 Städtebauliche Flächenbilanz.....</b>	<b>55</b>



## 1. Einleitung

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oyten sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der geltenden Fassung.

### 1.2 Vorbemerkung

Der Vorentwurf dieser Flächennutzungsplanänderung hatte 41 Änderungsbereiche enthalten. Zur öffentlichen Auslegung wurde jedoch auf die folgenden 4 Darstellungen verzichtet: Auf die Darstellung der Fläche SA 4 in Sagehorn wurde aufgrund ihrer Wertigkeit für Natur und Landschaft und der umfangreichen Darstellungen im Bereich der Fläche SA 1 verzichtet. Ebenso fehlen zur öffentlichen Auslegung die geplante P+R Anlage in Sagehorn als Fläche SA 7, die Fläche OY 1 (Riedenweg) und aufgrund immissionsschutzrechtlicher Probleme die Fläche OY 17 (Lindheimer Straße). Die Flächennummerierung des Vorentwurfes wird der Einfachheit halber aber beibehalten.

### 1.3 Geltungsbereiche der Änderungen

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oyten umfasst insgesamt 37 Änderungsbereiche. Sie liegen verteilt im gesamten Gemeindegebiet. Neben den Änderungen im Hauptort Oyten sind auch Änderungen in den Ortslagen und Siedlungslagen vorgesehen. Außerdem umfasst die 21. Flächennutzungsplanänderung auch zahlreiche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (Poolflächen).

Änderungsbereich Nr.	Lage und Abgrenzung
OY 2 Meyerdamm	Die Fläche liegt am westlichen Rand der Gemeinde und umfasst die Siedlungslage Meyerdamm. Der Geltungsbereich ist nördlich durch die Straße „Meyerdamm“ begrenzt. Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
OY 3 Im Königsmoor	Die Fläche liegt am westlichen Rand der Gemeinde und umfasst die Siedlungslage Königsmoor. Der Geltungsbereich ist nördlich durch die Straße „Im Königsmoor“ begrenzt, auch westlich grenzt unmittelbar eine Straße an. Westlich und südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich befinden sich Wald- und Grünlandflächen.
OY 4 Westlich Am Moor	Die Fläche liegt westlich des Hauptortes und umfasst die Siedlungslage „Oyten am Moor“. Der Geltungsbereich wird östlich durch die Straße „Am Moor“ begrenzt. Westlich und nördlich schließt Grünland an.
OY 5 Oyterthünen	Die Fläche liegt im südlichen Bereich des Hauptortes, südlich BAB A 1. Der Geltungsbereich wird südlich, westlich und östlich durch landwirtschaftliche Flächen umgrenzt. Nördlich schließen bebaute Bereiche an.
OY 6 Am Acker	Die Fläche liegt im südlichen Bereich des Hauptortes, südlich BAB A 1. Der Geltungsbereich wird südlich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Nördlich, westlich und nordöstlich schließen bebaute Bereiche an.



OY 7 Nördlich Jahnstraße	Die Fläche befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage Oyten. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Straße „Im deepen Bund“ und im Süden durch die Jahnstraße begrenzt. Nördlich, westlich und südlich grenzen Wohnhäuser, östlich ein Sportplatz an.
OY 8 Grüne Kuhle	Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Hauptortes Oyten. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Landesstraße L 168 begrenzt. In Richtung Westen und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
OY 9 Beidseitig Lindenstraße	Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Rand des Hauptortes Oyten. Die geplante kommunale Bedarfsfläche wird im Norden durch die Pestalozzistraße, im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg und im Osten durch die Stader Straße begrenzt. Südlich grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Nördlich der dargestellten landwirtschaftlichen Fläche liegt das Schul- und Freizeitgelände bzw. die geplante Gemeinbedarfsfläche. Südlich an die geplanten landwirtschaftlichen Flächen grenzt die geplante Wohnbaufläche und die Bebauung an der Marienburger Straße an. Die im östlichen Änderungsbereich gelegene Wohnbaufläche wird im Westen durch die Lindenstraße begrenzt. Nördlich und südlich an die geplante Wohnbaufläche grenzen bebaute Wohngrundstücke an. Die im östlichen Geltungsbereich gelegene Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft wird zu allen Seiten durch Baugebiete begrenzt.
OY 10 Zur tiefen Wiese – Süd	Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Teil des Hauptortes Oyten, beidseitig der Straße „Zur tiefen Wiese“. Der Geltungsbereich wird im Norden und Süden durch bebaute Wohngrundstücke begrenzt. In Richtung Osten und Westen schließt Grünland an.
OY 11 Zur tiefen Wiese – Nord	Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Teil des Hauptortes Oyten, beidseitig der Straße „Zur tiefen Wiese“. Der Geltungsbereich wird im Süden durch bebaute Wohngrundstücke begrenzt. In Richtung Osten, Westen und Norden schließt freie Landschaft an.
OY 12 Nördlich Bockhorster Dorfstraße	Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Teil des Hauptortes Oyten. Der Geltungsbereich wird im Süden durch bebaute Wohngrundstücke begrenzt. In Richtung Osten, Westen und Norden schließt Grünland an.
OY 13 Östlich Triften	Der Änderungsbereich liegt im östlichen Teil des Hauptortes Oyten. Westlich und südlich schließt unmittelbar die K 2 an. Der Geltungsbereich wird im Norden, Nordwesten und Südwesten durch bebaute Wohngrundstücke begrenzt. In Richtung Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.
OY 14 Mühlenweg	Der Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Teil des Hauptortes Oyten. Der Geltungsbereich wird im Norden durch bebaute Grundstücke begrenzt. In Richtung Süden, Westen und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
OY 15 Östlich des Gewerbeparks Oyten Nord	Der Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Teil des Hauptortes Oyten. Der Geltungsbereich wird im Westen und Süden durch gewerblich genutzte Grundstücke begrenzt. In Richtung Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
OY 16 Östlich des Gewerbeparks Oyten Süd	Der Änderungsbereich liegt im östlichen Teil des Hauptortes Oyten. Der Geltungsbereich wird im Westen durch gewerblich genutzte Grundstücke und die Straße „Schwagerdorf“, im Norden durch die L 168 begrenzt. In Richtung Osten und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
OY 18 Verlängerung Thünen	Der Änderungsbereich liegt im südlichen Teil des Hauptortes Oyten, unmittelbar südlich der BAB A1. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Wächterstraße und in Südwesten durch bebaute Grundstücke begrenzt. Im östlichen Bereich schließen nördlich und südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die östliche Grenze wird durch die L 167 gebildet.



OY 19 Ginsterweg	Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand der Gemeinde Oyten, nördlich des Behlingsees. Der Änderungsbereich wird durch den Ginsterweg gequert. In Richtung Süden und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich liegt Wohnbebauung, östlich einzelne Gebäude.
SA 1 Südlich Sagehorer Dorfstraße/Östlich Ziegeleiweg	Der Änderungsbereich liegt im südlichen Bereich der Ortslage Sagehorn. Er wird im Westen durch vorhandene Wohngrundstücke und im Norden durch die Sagehorer Dorfstraße und den Ziegeleiweg begrenzt. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an.
SA 2 Am Moor	Der Änderungsbereich umfasst die vorhandene Bebauung westlich und nordöstlich der Straße „Am Moor“. Die östliche Grenze wird im zentralen und südlichen Teil durch die Straße „Am Moor“ gebildet. In Richtung Norden schließt unmittelbar die Bahnstrecke Bremen-Rotenburg-Hamburg an. In westlicher und östlicher Richtung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
SA 3 Nördlich der Bahnlinie	Der Änderungsbereich liegt im zentralen Teil der Ortslage Sagehorn. Er wird im Norden, Nordosten und Westen durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Im Süden schließt unmittelbar die Bahnstrecke Bremen-Rotenburg-Hamburg, im Osten eine Brücke über die Bahnstrecke an.
SA 5 Nördlich Schwarzer Berg	Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand der Ortslage von Sagehorn. Südlich grenzt der Schwarze Weg und die Bahnstrecke Bremen-Rotenburg-Hamburg an. Nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
SA 6 P + R Nördlich der Bahnlinie	Der Änderungsbereich liegt nordöstlich der Ortslage von Sagehorn und umfasst einen Teil des Bahnhofs von Sagehorn. Die nördliche Grenze wird durch die Kreisstraße K 2, die südliche Grenze durch die Bahnlinie Bremen-Rotenburg-Hamburg gebildet.
BM 1 Nördlich auf dem Brink	Der Änderungsbereich liegt im östlichen Teil der Siedlungslage Am Mühlengraben. Er umfasst die bebauten Grundstücke nördlich der Straße „Auf dem Brink“. In Richtung Norden und Osten schließen Grünlandflächen an.
BM 2 Westlich der Schaphusener Dorfstraße	Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand der Siedlungslage Schaphuser Mühlentor. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Schaphusener Dorfstraße, im Westen durch die Dorfstraße begrenzt. Nördlich schließen bebaute Grundstücke an, südlich liegen Grünlandflächen.
T 1 Poolfläche Am Ableiter	Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand des Gemeindegebietes, nördlich der Bahnstrecke Bremen-Rotenburg-Hamburg.
T 2 Poolfläche Sietmoor	Der Änderungsbereich liegt nordwestlich der Siedlungslage Schaphuser Mühlentor, nördlich der Siedlungslage „Auf dem Brink“.
T 3 Poolfläche Niederung des Mühlengrabens	Der Änderungsbereich liegt zwischen den Ortslagen Schaphusen und Schaphuser Mühlentor und der Ortslage Bassen und umfasst die Niederung des Mühlengrabens.
T 4 Poolfläche Vernetzung des Mühlengrabens	Der Änderungsbereich liegt südwestlich der Ortslage Bassen und zwischen den Poolflächen T 3 und T 5, nördlich der BAB A 1, südlich der L 168.
T 5 Poolfläche Achimer Hollenmoor	Der Änderungsbereich liegt südlich der Ortslage Bassen und südlich der BAB A1. Er umfasst das Achimer Hollenmoor.
S 1 Schaphusen	Der Änderungsbereich umfasst die Ortslage Schaphusen, beidseitig der Schaphuser Dorfstraße, westlich der Mühlenstraße und beidseitig des Heidlandsweges
B 1 Nordwestlich der Feldstraße / Nordöstlich der Bassener Dorfstraße	Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage von Bassen. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Bebauung an der Feldstraße und im Süden durch den Heckenweg bzw. im Südwesten durch die Bassener Dorfstraße begrenzt. Im Norden bildet ein landwirtschaftlicher Weg die Grenze. In Richtung Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



B 2 Hoher Acker	Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand der Ortslage von Bassen. Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten durch die Wohngrundstücke an der Dohmstraße und der Straße „Suhrfeld“ begrenzt. Im Westen und Süden grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.
B 3 Südlich Dohmstraße	Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand der Ortslage von Bassen. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Dohmstraße und im Westen durch die Wohngrundstücke an der Straße „Suhrfeld“ begrenzt. Im Süden und Osten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.
B 4 Nördlich Dohmstraße	Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand der Ortslage von Bassen. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Wohngrundstücke an der Dohmstraße und im Westen durch die Wohngrundstücke am Kornblumenweg begrenzt.
B 5 Bornmoor	Der Änderungsbereich umfasst die bebauten Bereich der Siedlungslage „Bornmoor“. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Straße „Bornmoor“ begrenzt.
B 6 Köbens	Der Änderungsbereich umfasst die Siedlungslage „Köbens“. Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke beidseitig der Straße „Köbens“.
B 7 Egypten / Brammer	Der Änderungsbereich umfasst die Siedlungslagen „Egypten“ und „Brammer“ und den unbebauten Abschnitt zwischen den beiden Siedlungslagen. Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke westlich der Straße „Egypten“.

#### 1.4 Beschreibung der Änderungsbereiche

Änderungsbereich Nr.	Bestand
OY 2 Meyerdamm	Die Siedlungslage ist charakterisiert durch alte landwirtschaftliche Hofstellen. Die Hofstellen sind teilweise noch aktiv. Im östlichen Bereich liegt ein größerer Reiterhof. Ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser sind eingestreut. Westlich des Geltungsbereiches liegt die A 27. Nördlich grenzt eine aktive Hofstelle an.
OY 3 Im Königsmoor	Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich eingeschossige Wohnhäuser. Einige Grundstücke sind baulich nicht genutzt. Sie stellen sich als Garten und Grünlandflächen dar. Westlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich befinden sich Wald- und Grünlandflächen.
OY 4 Westlich Am Moor	Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich eingeschossige Wohnhäuser und ein Malereibetrieb. Westlich und nördlich schließt Grünland an, östlich liegen Acker- und Waldflächen.
OY 5 Oyterthünen	Innerhalb des Geltungsbereiches liegen ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser, die teilweise erst in jüngster Zeit errichtet wurden. Im westlichen Bereich liegt eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Auf der Hofstelle werden z.Z. insgesamt ca. 80 Kühe und Rinder gehalten. Nördlich des Änderungsbereiches liegt die A 1. Die nördlich angrenzenden Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig.
OY 6 Am Acker	Innerhalb des Geltungsbereiches liegen ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Nördlich des Änderungsbereiches liegt die A 1. Die nördlich angrenzenden Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig. Südlich und westlich liegen landwirtschaftliche Flächen.
OY 7 Nördlich Jahnstraße	Das Plangebiet wird im Westen durch eine Pferdewiese genutzt. Im südlichen Bereich ist ein Spielplatz vorhanden, der zentrale Bereich stellt sich als Sportplatz dar. Östlich ist eine Wiese, Gehölze und ein Parkplatz vorhanden. Die angrenzenden Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig, vereinzelt auch zweigeschossig.
OY 8 Grüne Kuhle	Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Die nördlich und östlich befindlichen Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig, vereinzelt auch zweigeschossig. Westlich und östlich schließt landwirtschaftliche Fläche an.



OY 9 Beidseitig Lindenstraße	Die Flächen der geplanten kommunalen Bedarfsflächen und der zentral gelegenen Wohnbaufläche sowie die geplanten landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt. Die Flächen der östlich geplanten Wohnbaufläche sowie die Maßnahmenflächen stellen sich als Grünland dar. Mittig der Maßnahmenfläche liegt ein Gewässer.
OY 10 Zur tiefen Wiese – Süd	Im Nordwesten und Süden befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Der zentrale Bereich stellt sich als Grünland mit Gehölzstrukturen dar. In Richtung Osten und Westen schließt Grünland an.
OY 11 Zur tiefen Wiese – Nord	Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich eingeschossige Wohnhäuser und ein Gasthaus/Restaurant. In Richtung Osten, Westen und Norden schließt Grünland an.
OY 12 Nördlich Bockhorster Dorfstraße	Innerhalb des Änderungsbereiches liegen im Süden Reihenhäuser und im Norden eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser. In Richtung Osten, Westen und Norden schließt Grünland an.
OY 13 Östlich Triften	Der Änderungsbereich wird ackerbaulich genutzt. Im zentralen Bereich befindet sich eine alte landwirtschaftliche Hofstelle. Die angrenzenden Wohnhäuser im Westen, Norden und Südwesten sind ein- bis zweigeschossig. In Richtung Osten grenzt landwirtschaftliche Fläche an.
OY 14 Mühlenweg	Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Wohnhäuser. In Richtung Süden, Westen und Osten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.
OY 15 Östlich des Gewerbeparks Oyten Nord	Der Änderungsbereich wird ackerbaulich genutzt, im südlichen Bereich liegt ein Parkplatz. Östlich angrenzend befindet sich eine alte landwirtschaftliche Hofstelle. In Richtung Norden und Osten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.
OY 16 Östlich des Gewerbeparks Oyten Süd	Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt und durch eine 110-kv-Leitung gequert. Südöstlich außerhalb des Änderungsbereiches liegen Wohnhäuser. In Richtung Osten und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
OY 18 Verlängerung Thünen	Der Änderungsbereich ist überwiegend ackerbaulich genutzt. Teilweise liegen auch bereits vorhandene Wegeparzellen innerhalb des Änderungsbereiches.
OY 19 Ginsterweg	Der Änderungsbereich ist mit Wald bestanden. Mittig quert eine Straße. Westlich liegt Wohnbebauung, östlich einzelne Gebäude.
SA 1 Südlich Sagehorner Dorfstraße/Östlich Ziegeleiweg	Der Planungsbereich wird im westlichen und zentralen Bereich ackerbaulich genutzt. Im Süden sind einzelne Gehölze vorhanden. Im Norden grenzen Wohnhäuser und ein Seniorenpflegeheim an. Östlich schließt der alte Ortskern von Sagehorn mit alten landwirtschaftlichen Hofstellen an. In Richtung Süden schließt freie Landschaft an.
SA 2 Am Moor	In der Siedlungslage dominieren eingeschossige Wohnhäuser. Es sind jedoch auch landwirtschaftliche und einige gewerbliche Nutzungen eingestreut. Im südlichen Teil sind nur Wohnhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken vorhanden. Im zentralen Bereich des Änderungsbereiches befinden sich neben Wohngebäuden eine Alten- und Pflegepension, ein Altenheim, ein Betrieb für Kleintierzuchtbedarf, eine Praxis für Krankengymnastik, ein Steuerberater sowie eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Die Gebäude der Alten- und Pflegepension sind teilweise dreigeschossig. Nördlich der Kirchweyer Straße befindet sich neben zahlreichen Wohngebäuden eine alte Hofstelle. Angrenzend liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.
SA 3 Nördlich der Bahnlinie	Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Im Norden, Nordosten und Westen grenzt Wohnbebauung an. Im Süden schließt unmittelbar die Bahnstrecke Bremen-Rotenburg-Hamburg an.
SA 5 Nördlich Schwarzer Berg	Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Wohnhäuser und einzelne gewerblich genutzte Gebäude. Südlich liegt die Bahnstrecke Bremen-Rotenburg-Hamburg. Nördlich schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.



SA 6 P + R Nördlich der Bahnlinie	Innerhalb des Änderungsbereiches liegt der bestehende P+R Parkplatz. Westlich und östlich schließen Bahnflächen an. Westlich liegt das Bahnhofsgebäude.
BM 1 Nördlich auf dem Brink	Innerhalb des Änderungsbereiches liegen überwiegend eingeschossige Wohnhäuser. Baulücken sind kaum vorhanden. Im östlichen Bereich besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb. Auf der Hofstelle werden insgesamt ca. 20 Kühe und Rinder sowie 20 Sauen gehalten. Südlich grenzt Ackerbau an. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen stellen sich als Grünland dar.
BM 2 Westlich der Schaphusener Dorfstraße	Der Änderungsbereich stellt sich als Grünland mit zahlreichen Gehölzen dar. Letztere befinden sich insbesondere im östlichen Teil. Die nördlich und westlich angrenzenden Wohnhäuser sind eingeschossig.
T 1 Poolfläche Am Ableiter	Die Poolfläche wird ackerbaulich und grünlandwirtschaftlich genutzt. Die Grünlandflächen liegen vorwiegend im westlichen Teil. Hier befinden sich auch Flächen die brach liegen und die durch eine Vegetation der halbruderalen Staudenfluren mittlerer Standorte gekennzeichnet sind. Das Gebiet ist nur gering durch Gehölzstrukturen, Einzelbäume sowie Baum- und Strauchhecken gegliedert.
T 2 Poolfläche Sietmoor	In dem Pool befindet sich nur eine Fläche unter ackerbaulicher Nutzung. Die Poolfläche wird ansonsten grünlandwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um einen Bereich, der insgesamt durch eine hohe Feuchte gekennzeichnet ist. Ein Teil der Flächen ist als besonders geschützter Biotop gemäß § 28a NNatG verzeichnet.
T 3 Poolfläche Niederung des Mühlengrabens	Nahezu der gesamte Bereich unterliegt einer grünlandwirtschaftlichen Nutzung. Ein geringer Flächenanteil im Westen wird ackerbaulich genutzt. Gehölzbestände verlaufen vorwiegend nördlich des Mühlengrabens entlang der Flurgrenzen. Hier umfasst der Bereich ebenfalls einen kleineren Waldbestand. Der Bereich südlich des Mühlengrabens wird nur durch vereinzelte Gehölzbestände gegliedert. Einige Flächen sind durch eine höhere Bodenfeuchte gekennzeichnet. Der Bereich schließt das gemäß § 28a NNatG geschützte „Kleine Moor“ ein.
T 4 Poolfläche Vernetzung des Mühlengrabens	Die Poolfläche bildet einen schmalen Saum entlang des Mühlengrabens. Der Ufersaum erfasst vorwiegend grünlandwirtschaftlich genutzte Teilflächen. Des Weiteren einen Teil Acker-, sowie Garten- und Brachfläche.
T 5 Poolfläche Achimer Holtenmoor	Die Poolfläche unterliegt überwiegend einer grünlandwirtschaftlichen Nutzung. Einzelne Ackerflächen sind eingestreut. Des Weiteren sind Parzellen mit Moorbirkenwald bestanden. Der Raum wird insgesamt durch wenig Gehölzstrukturen gegliedert.
S 1 Schaphusen	Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Fläche südlich des Heidlandsweges bereits bebaut. Es handelt sich überwiegend um eingeschossige Wohnhäuser. Am nördlichen Rand ist eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Der Bereich südlich des Heidlandsweges wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Südlich der Ortslage – außerhalb des Geltungsbereiches - liegen zwei alte landwirtschaftliche Hofstellen.
B 1 Nordwestlich der Feldstraße / Nordöstlich der Bassener Dorfstraße	Das Plangebiet ist im Norden ackerbaulich, im Süden durch Grünland und als Pferdeweide genutzt. Im Süden und entlang der Feldstraße sind Grünstrukturen vorhanden. Am westlichen Rand befindet sich ein Osterfeuerplatz. Die angrenzenden freien Flächen sind ackerbaulich genutzt. Die angrenzenden Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig.
B 2 Hoher Acker	Das Plangebiet ist im östlichen Teil ackerbaulich, im Westen durch Grünland genutzt. Im Norden sind Gehölze vorhanden. Die östlich angrenzenden freien Flächen sind ackerbaulich genutzt. Die angrenzenden Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig. Nördlich grenzt auch ein Parkplatz an.
B 3 Südlich Dohmstraße	Das Plangebiet ist ackerbaulich genutzt. Die angrenzenden Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig. Südöstlich des Änderungsbereiches liegt die A 1.



B 4 Nördlich Dohmstraße	Das Plangebiet ist ackerbaulich genutzt. Einzelne landwirtschaftliche Maschinen sind im Plangebiet abgestellt. Die angrenzenden Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten liegt die Wohnbebauung „Dohm“. Westlich grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Auf der Hofstelle werden ca. 50 Mutterkühe und Rinder gehalten.
B 5 Bornmoor	Die im Plangebiet befindlichen Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig. Vereinzelt sind noch alte landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Es ist nur noch eine geringe Anzahl an freien Grundstücken vorhanden. Die angrenzenden Flächen sind im Osten ackerbaulich, im Norden und Süden überwiegend durch Grünland genutzt.
B 6 Köbens	Die im Plangebiet befindlichen Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig. Im nördlichen Teil befindet sich ein Reiterhof und eine Pferdekoppel. Es sind noch einige freie Grundstücke vorhanden. Die angrenzenden Flächen sind ackerbaulich oder durch Grünland genutzt.
B 7 Egypten / Brammer	Die im Plangebiet befindlichen Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig. Außerdem liegen im Geltungsbereich ein Elektronikbetrieb und eine landwirtschaftliche Hofstelle. Es sind noch einzelne freie Grundstücke, insbesondere im zentralen Änderungsbereich vorhanden. Die angrenzenden Flächen sind ackerbaulich oder durch Grünland genutzt. Östlich des Plangebietes liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### 1.5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung / Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Oyten ist als Grundzentrum im RROP des Landkreises Verden dargestellt. Außerdem ist Oyten als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ versehen. In Gemeinden mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ ist durch geeignete Maßnahmen des Städtebaus – insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen – durch geeignete Maßnahmen des Verkehrs .....für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen. In Gemeinden mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ ist durch die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur...für ein möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen.

Für die einzelnen Änderungsbereiche trifft das RROP und der derzeit noch rechtswirksame Flächennutzungsplan die folgenden Darstellungen:

	Bisherige Darstellung im FNP	Darstellung im RROP
OY 2 Meyerdamm	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorsorgegebiet Natur und Landschaft</li> <li>• Vorranggebiet für Freiraumfunktionen</li> <li>• Schutz Kulturelles Sachgut</li> </ul>
OY 3 Im Königsmoor	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorsorgegebiet Natur und Landschaft</li> <li>• Vorranggebiet für Freiraumfunktionen</li> </ul>
OY 4 Westlich Am Moor	Fläche für die Landwirtschaft	-
OY 5 Oyterthünen	Fläche für die Landwirtschaft	-
OY 6 Am Acker	Fläche für die Landwirtschaft	-



OY 7 Nördlich Jahnstraße	Westen: Fläche für die Landwirtschaft Mitte und Osten: Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz	-
OY 8 Grüne Kuhle	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichem Ertragspotential</li></ul>
OY 9 Beidseitig Lindenstraße	Westen und Osten: Fläche für die Landwirtschaft Mitte: Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche entlang der Lindenstraße	<ul style="list-style-type: none"><li>• Westlicher Teil: Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichem Ertragspotential</li><li>• Maßnahmenfläche: Gewässer</li></ul>
OY 10 Zur tiefen Wiese – Süd	Fläche für die Landwirtschaft	-
OY 11 Zur tiefen Wiese – Nord	Fläche für die Landwirtschaft	-
OY 12 Nördlich Bockhorster Dorfstraße	Fläche für die Landwirtschaft	-
OY 13 Östlich Triften	Fläche für die Landwirtschaft Sonderbaufläche „Friedhofsbedingte Betriebe“	<ul style="list-style-type: none"><li>• Östlich des Weges: Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichem Ertragspotential</li></ul>
OY 14 Mühlenweg	Fläche für die Landwirtschaft	-
OY 15 Östlich des Gewerbeparks Oyten Nord	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichem Ertragspotential</li></ul>
OY 16 Östlich des Gewerbeparks Oyten Süd	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>• Östlich: Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichem Ertragspotential</li><li>• 110-kv-Leitung</li></ul>
OY 18 Verlängerung Thünen	Fläche für die Landwirtschaft	-
OY 19 Ginsterweg	Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorsorgegebiet Natur und Landschaft</li></ul>
SA 1 Südlich Sagehorner Dorfstraße / Östlich Ziegeleiweg	Fläche für die Landwirtschaft Geringe Flächen im Norden: Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Westlich: Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichem Ertragspotential</li></ul>
SA 2 Am Moor	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>• Straße als regional bedeutsamer Wanderweg, Fahrrad</li></ul>
SA 3 Nördlich der Bahnlinie	Wohnbaufläche	-
SA 5 Nördlich Schwarzer Berg	Grünfläche, Zweckbestimmung: Tennisanlage	-
SA 6 P + R Nördlich der Bahnlinie	Bahnflächen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorsorgegebiet Natur und Landschaft</li><li>• Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft</li></ul>



BM 1 Nördlich auf dem Brink	Fläche für die Landwirtschaft	-
BM 2 Westlich der Schaphusener Dorfstraße	Fläche für die Landwirtschaft	-
T 1 Poolfläche Am Ableiter	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorsorgegebiet Natur und Landschaft</li><li>• Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft</li></ul>
T 2 Poolfläche Sietmoor	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorsorgegebiet Natur und Landschaft</li><li>• Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft</li></ul>
T 3 Poolfläche Niederung des Mühlengrabens	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorsorgegebiet Natur und Landschaft</li><li>• Vorranggebiet Natur und Landschaft im Nordosten</li></ul>
T 4 Poolfläche Vernetzung des Mühlengrabens	Fläche für die Landwirtschaft	-
T 5 Poolfläche Achimer Hollenmoor	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft</li><li>• Südlich Bassener Mühlengraben: Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichem Ertragspotential</li></ul>
S 1 Schaphusen	Fläche für die Landwirtschaft	-
B 1 Nordwestlich der Feldstraße / Nordöstlich der Bassener Dorfstraße	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>• Norden: Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft</li></ul>
B 2 Hoher Acker	Westen und Osten: Fläche für die Landwirtschaft Mitte: Gemeinbedarfsfläche	-
B 3 Südlich Dohmstraße	Wohnbauflächen	-
B 4 Nördlich Dohmstraße	Fläche für die Landwirtschaft	-
B 5 Bornmoor	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>• Westen: Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft</li><li>• Osten: -</li></ul>
B 6 Köbens	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nordwesten: Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichem Ertragspotential</li><li>• Südosten: Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft</li></ul>
B 7 Egypten / Brammer	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft</li></ul>



### 1.5.2 Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für die Änderungsbereiche liegen folgende Bebauungspläne und Satzungen vor:

- Fläche OY 3 Im Königsmoor: Für den Änderungsbereich liegt die Außenbereichssatzung Nr. 6 vor.
- Fläche OY 5 Oyterthünen: Für den Änderungsbereich liegt die Außenbereichssatzung Nr. 10 vor.
- Fläche OY 6 Am Acker: Für den östlichen und südlichen Teil des Änderungsbereiches liegt die Außenbereichssatzung Nr. 10 vor.
- Fläche OY 7 Nördlich Jahnstraße: Für den östlichen Teil liegt der Bebauungsplan Nr. 45 I vor. Auch der westliche Bereich ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant.
- Fläche OY 10 Zur tiefen Wiese – Süd: Für den Bereich liegt die Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur tiefen Wiese“ vor.
- Fläche OY 11 Zur tiefen Wiese – Nord: Der Änderungsbereich ist durch die Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur tiefen Wiese“ überplant. Die Satzung setzt für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.
- Fläche OY 14 Mühlenberg: Für den Bereich liegt eine Satzung vor.
- Fläche SA 1: Südlich Sagehorner Dorfstraße / Östlich Ziegeleiweg: Innenbereichssatzung Nr. 12 „Südlich-Sagehorner-Dorfstraße: Die im Änderungsbereich als gemischte Bauflächen dargestellten Bereiche werden in der Satzung als Dorfgebiete festgesetzt.
- Fläche B 7 Egypten / Brammer: Für die Ortslage Brammer liegt eine Satzung vor.

## 2. Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs

Der Wohnbauflächenbedarf ist abhängig von der weiteren Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Haushaltsgrößen, der Entwicklung der Wohnungsmerkmale (Bebauungsdichte, Einfamilienhausbebauung, Grundstücksgröße usw.) und der wirtschaftlichen Entwicklung. Im folgenden werden die Perspektiven/Prognosen für die einzelnen Faktoren für das Prognosejahr 2020 hergeleitet.

### 2.1 Einwohnerentwicklung

Es liegen verschiedene statistische Quellen vor, die sich mit den Einwohnerprognosen beschäftigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Prognosehorizonte voneinander abweichen.

RROP 1997, runtergebrochen auf Oyten: (Anteil Oyten an LK 11,42 % Basis 2004)	15.988 EW	2010
Prognose des NLS 2001	15.720 EW	2014
Prognose NLS 2001 für LK, runtergebrochen auf Oyten: (Anteil Oyten an LK 11,42 % Basis 2004)	15.980 EW	2016

Insgesamt unterscheiden sich zwar die Prognosehorizonte, im Durchschnitt kann jedoch von ca. 16.000 Einwohnern im Jahr 2020 ausgegangen werden, wenn man berücksichtigt, dass den Prognosen kürzere



Zeithorizonte als das Jahr 2020 zugrunde liegen. Mit dem Durchschnittswert von ca. 16.000 Einwohnern wird die Wohnbauflächenbedarfsberechnung in Kap. 2.5 durchgeführt.

Es liegt außerdem eine neue Prognose des NLS für den Landkreis Verden von 2004 bis 2021 vor (Tab K1010113). Darin wird von einem moderatem Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2010 ausgegangen. Für das Jahr 2010 werden 134.971 EW für den Landkreis prognostiziert, das entspricht runtergebrochen für die Gemeinde Oyten 15.414 EW. Bis zum Jahr 2020 wird in dieser Prognose von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen. Für das Jahr 2020 werden für den Landkreis 132.843 EW prognostiziert, das entspricht runtergebrochen auf die Gemeinde Oyten 15.171 EW. Diese Zahl würde selbst im Vergleich zum Jahr 2005 einen Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde bedeuten. Die Gemeinde Oyten teilt die Annahme eines Bevölkerungsverlustes für ihr Gemeindegebiet aus den nachstehenden Gründen nicht. Die neue Prognose des NLS wird daher bei der o.g. Mittelwertbildung bzw. beim weiteren Vorgehen nicht berücksichtigt.

- Die Gemeinde Oyten weist sowohl regional als auch kleinräumig betrachtet eine besondere Lagegunst auf. Die Gemeinde liegt unmittelbar an der Grenze zum Oberzentrum Bremen. Die Gemeinde Oyten ist optimal an die Stadt Bremen mit zahlreichen Arbeitsplätzen sowie kulturellen, infrastrukturellen und einzelhändlerischen Einrichtungen angebunden. Eine optimale Anbindung ist sowohl über die Autobahnanschlüsse (BAB 1 und BAB 27) als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr und den Bahnhof Sagehorn vorhanden. Die Gemeinde Oyten geht davon aus, dass diese Nähe zum Oberzentrum auch gerade in Zeiten steigender Energie- und Mobilitätspreise ein entscheidender Standortvorteil bei der Wahl des Wohnstandortes sein wird. Diese Lagegunst macht Oyten gerade im Vergleich zu eher ländlichen Bereichen im Landkreis als Wohnstandort besonders attraktiv.
- Die Gemeinde Oyten geht für die Zukunft davon aus, dass gerade in Zeiten von geringen Einwohnerzuwächsen ein noch stärkerer Wettbewerb um Einwohner zwischen den Gemeinden stattfinden wird. Diesem Wettbewerb insbesondere bis zum Jahr 2010 will sich die Gemeinde – mehr als in der Vergangenheit - durch die Bereitstellung attraktiver Baugebiete offensiv stellen. Damit soll einem Bevölkerungsrückgang aktiv entgegen gesteuert werden.
- Auch aus ökonomischer Sicht ist ein erfolgreicher Wettbewerb um zukünftige Einwohner für die Gemeinde von großer Bedeutung. Eine Stagnation der Einwohnerzahlen würde letztendlich eine Zunahme von älteren Einwohnern und eine Abnahme von jungen Bevölkerungsschichten bedeuten. Damit bestünde die Gefahr, dass die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zukünftig nicht mehr ausgelastet sind. Nur ein kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs garantiert letztendlich auch eine gleichbleibende Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und verhindert teure Kapazitätsüberhänge. Die vorhandenen infrastrukturellen Kapazitäten in der Gemeinde Oyten sind ausreichend, um einen Bevölkerungsanstieg aufzunehmen.

Aus den zuvor genannten Gründen wird nicht mit einem Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Oyten gerechnet, sondern von 16.000 EW im Jahr 2020 ausgegangen.

## **2.2 Haushaltsgrößen/Belegungsdichten**

Es liegen verschiedene Quellen über zukünftige Haushaltsgrößen vor: Im RROP für den Landkreis Verden wird für 2010 eine Haushaltsgröße von 2,35 Pers./Haush. auf Basis der Volkszählung 1987 mit 2,51 Pers./Haush. angegeben. Das entspricht einer Abnahme um 0,007 Pers./Haush. pro Jahr. Diese Abnahme bis zum Jahr 2020 linear fortgeschrieben ergäbe eine Haushaltsgröße von 2,28.



Vom Landesamt für Statistik liegt eine Statistik über die Anzahl von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 1990 bis zum Jahr 2004 vor (Tab. V8031012). Im Zusammenhang mit der Einwohnerentwicklung (Tab. K1001991) kann daraus eine zurückgehende Belegungsdichte von 2,875 auf 2,432 ermittelt werden. Dabei nicht berücksichtigt sind Wohnungslose und leerstehende Wohnungen:

Jahr	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Einwohnerzahlen	Abgeleitete Belegungsdichte
1990	4421	12710	2,875
1991	4597	13010	2,830
1992	4751	13388	2,818
1993	4974	13844	2,783
1994	5187	14249	2,747
1995	5441	14491	2,663
1996	5590	14707	2,631
1997	5702	14904	2,614
1998	5844	15001	2,567
1999	5915	15144	2,560
2000	5953	15098	2,536
2001	6038	15195	2,517
2002	6124	15360	2,508
2003	6228	15322	2,460
2004	6306	15336	2,432

Die zurückgehenden Belegungsdichten entsprechen einem Rückgang von 0,0316 p.a. von 1990 bis 2004, von 0,0315 p.a. von 1994 bis 2004 und einem Rückgang von 0,0256 p.a. von 1999 bis 2004. Bei einer linearen Fortschreibung der Entwicklung der letzten 5 Jahre ergibt sich im Jahr 2015 eine Belegungsdichte von 2,15 und im Jahr **2020** eine Belegungsdichte von **2,022**.

Eine Studie der empirica<sup>1</sup> prognostiziert für die Wohnungsmarktregion Bremen<sup>2</sup> einen Rückgang der rechnerischen Wohnungsbelegung von 2,27 im Jahr 2002 auf 2,16 im Jahre 2015. Bei einer Fortschreibung bis 2020 ergäbe das eine Belegungsdichte von ca. **2,12** im Jahr **2020**.

<sup>1</sup> empirica, Forschung und Beratung: Wohnungsmarkt Land Bremen und Umland: Bauformen und Standorte für verschiedene Erwerbertypen, im Auftrag der LBS Landesbausparkasse Bremen AG; Berlin, April 2005

<sup>2</sup> Die Wohnungsmarktregion Bremen umfasst die Stadt Bremen und die angrenzenden Landkreise Osterholz, Rotenburg, Verden, Diepholz, Oldenburg, Wesermarsch und den Stadtkreis Delmenhorst

**Überblick der genannten Belegungsdichten:**

Datenquelle	Belegungsdichte	Zeithorizont
Prognose RROP für den Landkreis Verden für 2010, eigene Fortschreibung bis 2020	2,28	2020
Landesamt für Statistik: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden und Einwohnerentwicklung, eigene Fortschreibung und Berechnung auf Basis der bisherigen Entwicklung von 1999 bis 2004	2,150	2015
	2,022	2020
Empirica Prognose bis 2015 für die Wohnungsmarktregion Bremen: 2,16, eigene Fortschreibung bis 2020.	2,12	2020
<b>Durchschnittswert für 2020: 2,14</b>		

Insgesamt ergibt sich ein Durchschnittswert von 2,14. Mit diesem Durchschnittswert wird die Wohnbauflächenbedarfsberechnung in Kap. 2.5 durchgeführt.

**2.3 Aufteilung in Ein- und Zweifamilienhäuser zu Mehrfamilienhäusern**

Die nachstehende Tabelle zeigt die Aufteilung der neu errichteten Wohngebäude in der Gemeinde Oyten in den letzten Jahren. Das NLS gibt folgende Zahlen an (Tab 8090102):

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	In %
2004	44	1	2 %
2003	60	1	1,6 %
2002	59	7	10,6 %
2001	104	0	0 %
2000	34	2	5,6 %
1999	35	0	0 %
1998	45	0	0%
1997	33	4	12,1 %
1996	33	9	21,4 %
1995	34	18	34,6 %
1994	59	17	22,4 %
<b>Summe</b>	<b>540</b>	<b>59</b>	<b>Durchschnitt: 9,8 %</b>



Insgesamt ergibt sich ein Durchschnitt von 9,8 % für Mehrfamilienhäuser bei neuen Wohngebäuden. Auffällig ist, dass gerade in den letzten Jahren kaum mehr Mehrfamilienhäuser errichtet wurden. Für die Bedarfsberechnung wird daher mit einem Wert von 10 % für Mehrfamilienhäuser und von 90 % für Ein- und Zweifamilienhäuser gerechnet.

## 2.4 Realisierungswahrscheinlichkeit

Die Gemeinde Oyten rechnet mit einer Realisierungswahrscheinlichkeit von 80 %. Das heißt, die Gemeinde geht davon aus, dass ca. 20 % der dargestellten Wohnbauflächen auch langfristig nicht dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Dieser Wert von 20 % basiert auf langfristigen Erfahrungswerten der Gemeinde und ist auch vergleichbar mit den Annahmen in vergleichbaren Gemeinden im Umfeld einer Großstadt. Auch in der Vergangenheit hat die Gemeinde mit diesem Wert gerechnet.

## 2.5 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Bei einer Bevölkerungszunahme von 15.269 im Jahr 2005 auf 16.000 im Jahr 2020 und unter Annahme einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,40 auf 2,14 Pers./Haushalt von 2005 bis 2020 ergibt sich folgende Zunahme von Haushalten:

30.06.2005:  $15.269 \text{ EW} / 2,40 = 6.362$

2020:  $16.000 \text{ EW} / 2,14 = 7.477$

<b>Flächenbedarf für 1.115 zusätzliche Haushalte</b>	
90 % im Ein- oder Zweifamilienhaus 1.004 Haushalte x 500 m <sup>2</sup>	50,2 ha
10 % im Mehrfamilienhaus 111 Haushalte (2,12x40 qm Wfl./0,6 GFZ =141 qm) x 141 qm	1,5 ha
<b>Zwischensumme</b>	<b>51,7 ha</b>
+ 30 % für Verkehrsflächen, Spielplätze und interne Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft	15,5 ha
<b>Zwischensumme</b>	<b>67,2 ha</b>
Realisierungswahrscheinlichkeit 80 % (Aufschlag 20 %)	13,4 ha
<b>Summe</b>	<b>80,6 ha; ~80,5 ha</b>

Die Bedarfsberechnung ergibt einen Bruttowohnbaulandbedarf von ca. 80,5 ha. Von dieser Bedarfsprognose sind die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten und gegenwärtig noch nicht realisierten Flächen zu reduzieren.

Es handelt sich um folgende Potenzialflächen in nachstehenden Größenordnungen:



Hauptort Oyten	<b>Summe: 210.882 qm</b> <b>Summe: 21,1 ha</b>
Sagehorn	<b>Summe: 43.961 qm</b> <b>Summe: 4,4 ha</b>
Bassen	<b>Summe: 121.372 qm</b> <b>Summe: 12,1 ha</b>
Schaphusen	<b>Summe: 16.636 qm</b> <b>Summe: 1,7 ha</b>
<b>Gesamtsumme Oyten</b>	<b>39,3 ha</b>

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten sind 39,3 ha Wohnbauflächen dargestellt, die noch nicht realisiert wurden. Zusätzlich wurden im Rahmen der 21. Flächennutzungsplanänderung Neudarstellungen von 53,8 ha vorgenommen und Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 7,6 ha reduziert, so dass sich in der Summe dargestellte und geplante Wohnbauflächen von 85,5 ha ergeben. Damit wird der rechnerisch ermittelte Bedarf von 80,5 ha nur knapp überschritten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die im Hauptort dargestellte Fläche OY 8 mit 3,7 ha zuzüglich der östlich angrenzenden bereits dargestellten Flächen von 11 ha, insgesamt dem Grundstücksmarkt in absehbarer Zeit, d.h. auch langfristig nicht zur Verfügung stehen werden. Außerdem ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine ca. 1,4 ha große Wohnbaufläche am südöstlichen Rand der Gemeinde dargestellt, die sich derzeit aber als Wald darstellt und nicht mehr als Wohnbaufläche realisiert werden soll. Im Zuge einer nächsten Flächennutzungsplanänderung wird die Gemeinde die betroffene Fläche als Waldfläche darstellen. Auch weitere Flächen werden voraussichtlich erst mittel- bis langfristig dem Markt zur Verfügung stehen. Es ist davon auszugehen, dass diese Flächen den in der Bedarfsberechnung bereits berücksichtigten Wert von 20 % (Flächen, die voraussichtlich erst mittel- bis langfristig realisiert werden) überschreiten werden. Gerade auch unter Berücksichtigung dieser nicht zur Verfügung stehenden Flächen hält die Gemeinde die geringe Überschreitung der Wohnbauflächenbedarfsberechnung für vertretbar.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Bei der 21. Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um eine umfassende Überarbeitung der flächenbezogenen, vorbereitenden Bauleitplanung, von der neben dem Hauptort auch die Ortslagen und viele Siedlungslagen betroffen sind. Die Änderung umfasst insbesondere die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen, die Sicherung von Kompensationsmaßnahmen sowie im geringen Umfang auch die planungsrechtliche Vorbereitung von verkehrlichen Maßnahmen.

Im Vorfeld dieser 21. Flächennutzungsplanänderung wurde der Arbeitskreis „Langfristige Entwicklung der Gemeinde Oyten“ gegründet. Der Arbeitskreis hat sich mit den Potenzialen der Gemeinde und mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Gemeindegebiet auseinandergesetzt. Dabei wurde festgestellt, dass der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Bestand und die definierten Grundzüge noch mit den aktuell definierten Zielen im Einklang stehen, dass aber einzelne Ergänzungen durch Neudarstellungen erforderlich und sinnvoll sind. Die Neudarstellungen sollen über den Bestand



hinausgehende, zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Dabei soll ein Zeithorizont von ca. 10 bis 15 Jahren berücksichtigt werden. Die Ergebnisse der Arbeitskreissitzungen wurden dieser Flächennutzungsplanänderung zugrunde gelegt. Insofern stellt die 21. Flächennutzungsplanänderung ein umfassendes räumliches Gesamtbild und eine Gesamtplanung dar, in der die Entwicklungsziele für die Gemeinde Berücksichtigung finden.

Im einzelnen liegen dieser 21. Flächennutzungsplanänderung die nachfolgenden städtebaulichen Ziele für die Änderungsbereiche zugrunde:

### 3.1 Neudarstellung von Wohnbauflächen auf unbebauten Flächen

In der Vergangenheit hat sich in der Gemeinde gezeigt, dass eine Angebotsplanung – durch die Aufstellung von Bebauungsplänen für Allgemeine Wohngebiete – auch in einem kurzem Zeitraum zu Einwohnerzuwächsen durch Wanderungsgewinne führt. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen, kleineren Wohnbaugebiete in der Gemeinde Oyten z.B. das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Wehlacker waren in kurzer Zeit vollständig belegt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Oyten besonders um qualitativ hochwertige Baugebiete bemüht ist. Vor dem Hintergrund dieser aktuellen Erfahrungen, ist die Gemeinde Oyten der Auffassung, dass die Nachfrage auf diesem Sektor nach wie groß ist. Es wird auch für die Zukunft davon ausgegangen, dass neue qualitativ hochwertige Baugebiete von der Bevölkerung angenommen werden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass Nachfragen nach hochwertigen Wohngebieten in der Vergangenheit aufgrund fehlender Bauplatzangebote nicht immer bedient werden konnten. Die Gemeinde Oyten geht daher davon aus, dass dieser „Entwicklungsstau“ mit der Bereitstellung eines größeren Baugebietes zunächst abzubauen ist, so dass die aktuellen Einwohnerzahlen bzw. die Entwicklung der letzten Jahre nicht der tatsächlichen Entwicklung bei Bereitstellung ausreichender Flächen entsprechen.

- Hauptort Oyten: Flächen OY 8 Grüne Kuhle, OY 9 Beidseitig Lindenstraße und OY 13 Östlich Triften, OY 7 Nördlich Jahnstraße
- Sagehorn: Flächen SA 1 Südlich Sagehorner Dorfstraße / Östlich Ziegeleiweg (überwiegend unbebaut)
- Bassen: Flächen B 1 Nordwestlich der Feldstraße / Nordöstlich der Bassener Dorfstraße, B 2 Hoher Acker und B 4 Nördlich Dohmstraße
- Schaphusen: Fläche S 1 Schaphusen (nur südlich des Heidlandsweges unbebaut)
- Bockhorster Mühlentor: Fläche BM 2 Westlich der Schaphusener Dorfstraße

#### • Hauptort Oyten (Summe der Neudarstellung an Wohnbauflächen: ca. 34 ha)

Um auf die zu erwartende Nachfrage nach hochwertigen Wohngebieten reagieren zu können, ist die Neudarstellungen von Wohnbauflächen im Hauptort von Oyten erforderlich. Damit kann die Gemeinde auch mittelfristig der hohen Baulandnachfrage nachkommen und geeignete Flächen für eine Weiterentwicklung der Gemeinde zur Verfügung stellen. Über die Neudarstellungen hinaus sind nur noch geringe Wohnbauflächenpotenziale im Hauptort vorhanden.

Die Fläche OY 13 stellt den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung für den Hauptort dar und soll einen großen Teil der Baulandnachfrage bedienen. Die besondere Qualität der Fläche ist in der zentralen Lage, der guten Erreichbarkeit und der unmittelbaren Lage im Übergang zur freien Landschaft zu se-



hen. Die bislang im südlichen Bereich dargestellte Sonderbaufläche „friedhofsbedingte Betriebe“ ist entbehrlich geworden. Mit der geplanten Darstellung soll ein einheitlicher nordöstlicher Siedlungsrand geschaffen werden. Die Planung der Wohnbaufläche soll im Anschluss an diese Flächennutzungsplanänderung durch einen Rahmenplan konkretisiert werden. Aufgrund der im südlichen Bereich – entlang der Hauptstraße – vorhandenen Struktur mit Ärzten, Büros und der Polizei und der von der Hauptstraße ausgehenden Emissionen, wird der Streifen entlang der Hauptstraße als gemischte Baufläche dargestellt.

Bei der Fläche OY 8 handelt es sich um eine Abrundung der bisherigen Wohnbauflächendarstellungen. Mit der geplanten Darstellung soll ein einheitlicher westlicher Siedlungsrand definiert und die Möglichkeit eines Anschlusses an die L 168 geschaffen werden. Im südlichen Bereich der Fläche OY 8 wird ein kleiner Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Dieser Bereich bietet sich auch für die Errichtung von Geschäftsnutzungen an. Er grenzt unmittelbar an die bereits vorhandenen Geschäftsnutzungen entlang der Landesstraße L 168 an.

Die östlich der Stader Straße gelegene Wohnbaufläche OY 9 war bislang als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt. Durch die Verlagerung der Gemeinbedarfsfläche auf die westliche Seite der Stader Straße ergibt sich das Potenzial für eine Wohnbauflächenentwicklung und damit die Möglichkeit, einen einheitlichen nördlichen Rand für die Wohnbauflächenentwicklung zu definieren. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche OY 9 östlich der Lindenstraße wird eine Lücke im städtebaulichen Kontext entlang der Lindenstraße geschlossen. Sowohl nördlich als auch südlich grenzen bereits Wohngebäude an. Auch die Erschließung ist bereits vorhanden.

Die Fläche OY 7 war im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Der Änderungsbereich stellt sich im westlichen Bereich aber noch als Wiesenfläche bzw. Pferdeweide dar. Derzeit ist das Gebiet bereits nördlich, westlich und südlich von Wohnnutzungen umgeben. Die Errichtung eines Sportplatzes ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht mehr sinnvoll. Daher wird im Zuge dieser Änderung der westliche Teil der Fläche OY 7 als Wohnbaufläche dargestellt.

Insgesamt sind die dargestellten Flächen für die Wohnbauflächenentwicklung besonders geeignet, weil relativ wenig Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind. Insbesondere liegen die gewerblichen Flächen und die Bundesautobahn A 1 in relativ weiter Entfernung.

- **Ortslagen Sagehorn, Bassen, Schaphusen, Bockhorster Mühlentor**

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen in einem relativ moderatem Umfang in den Ortslagen Sagehorn, Bassen, Schaphusen und Bockhorster Mühlentor wird auf die vorhandene relativ große Nachfrage nach Bauland auch in den Ortschaften reagiert. Die Entwicklung der Gemeinde soll und kann sich nicht nur auf den Hauptort konzentrieren, sondern soll auch die Ortslagen umfassen. Damit soll einer Überalterung der Einwohnerstruktur in den Ortslagen vorgebeugt und auch der jüngeren Generation eine Perspektive für ein Verbleiben in den Ortslagen geboten werden. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Auch für die kontinuierliche Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Sport- und Spielplätze, Kindergärten) ist ein Nachwachsen der jüngeren Generation von entscheidender Bedeutung.

**Sagehorn (Summe der Neudarstellungen an Wohnbaufläche: ca. 8 ha, zu reduzieren um 3,7 ha für die Zurücknahme der Fläche SA 3 => 4,3 ha)**

Die Fläche SA 1 in **Sagehorn** liegt im südlichen Bereich der Ortslage und schließt unmittelbar an bestehende Wohngebiete an. Die Neudarstellung stellt eine Alternative für die Wohnbauflächendarstellung der Fläche SA 3 dar. Letztere Fläche wird im Zuge dieser Änderung als Fläche für die Landwirtschaft überplant. Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie ist diese Fläche weniger für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet als das neu dargestellte Gebiet. Die Fläche SA 1 zeichnet sich durch gute Erschließungsmöglichkeiten aus. Auch Konflikte mit angrenzenden Nutzungen sind als gering zu erachten. Mit der getroffenen Darstellung wird der südliche Ortsrand abgerundet. Die Fläche SA 1 ist teilweise bereits durch die Innenbereichssatzung Sagehorner Dorfstraße überplant.

**Bassen (Summe der Neudarstellungen an Wohnbaufläche: ca. 10,2 ha, zu reduzieren um ca. 3,0 ha für die Zurücknahme der Fläche B 3 => 7,2 ha)**

Die Siedlungsentwicklung von **Bassen** ist im Süden durch die BAB A 1 eingeschränkt. Die neu dargestellten Flächen liegen daher am nordwestlichen Rand und im zentralen Bereich der Ortslage. Die Flächen B 1, B 2 und B 4 werden alternativ für die Fläche B 3 als Wohnbauflächen dargestellt. Letztere Fläche ist aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zur BAB A1 für eine Wohnbauflächenentwicklung weniger geeignet.

Die Fläche B 2 stellt eine Erweiterung der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche dar. Mit der ergänzenden Darstellung wird die Wohnbauflächenentwicklung im zentralen Bereich der Ortslage abgerundet. Aufgrund ihrer zentralen Lage und ihrer einfachen Erreichbarkeit und Erschließung ist diese Fläche besonders für die Wohnbauflächenentwicklung geeignet.

Die Fläche B 1 schließt nördlich an den alten Ortskern an und erstreckt sich bis zur bestehenden Wohnbauflächendarstellung an der Feldstraße. Auch diese Fläche zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus. Die bisherige Darstellung ist entbehrlich. Der Wohnbauflächenentwicklung wird in diesem Bereich der Vorrang eingeräumt.

Die Fläche B 4 liegt am östlichen Rand der Ortslage und stellt lediglich eine geringe Abrundung der bereits bestehenden Wohngebiete und des nordöstlichen Siedlungsrandes dar. Die Fläche ist zu drei Seiten bereits von Wohngebäuden umgeben.

**Schaphusen (Summe der Neudarstellungen an Wohnbaufläche: ca. 2,3 ha, davon unbebaut: 0,7 ha)**

Die bebaute Ortslage von **Schaphusen** wird als gemischte Baufläche dargestellt, da einzelne landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind. In der Vergangenheit hat es noch einzelne Nachverdichtungen gegeben, die Potenziale im Bestand sind damit jedoch fast vollständig erschöpft. Daher wird im östlichen Bereich der Ortslage, südlich des Heidlandsweges eine relativ kleine Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung der Ortslage dargestellt.

**Schaphuser Mühlentor (Summe der Neudarstellungen an Wohnbaufläche: ca. 0,7 ha)**

Am südlichen Rand der Ortslage **Schaphuser Mühlentor** wird eine relativ Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Darstellung sollen Flächen für die Eigenentwicklung planungsrechtlich vorbereitet werden.



### 3.2 Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen

- Fläche: OY 15 Östlich des Gewerbeparks Oyten Nord (13,5 ha)
- Fläche: OY 16 Östlich des Gewerbeparks Oyten Süd (10,7 ha)

Die Gemeinde Oyten hat in den letzten Jahren Gewerbegebiete nördlich und südlich der Landesstraße L 168 entwickelt. Beide Gebiete sind in relativ kurzer Zeit realisiert worden. In letzter Zeit hat es in der Gemeinde vermehrt Nachfragen nach Gewerbegrundstücken zwischen 3.000 qm und 5.000 qm gegeben. Die bestehenden Gewerbegebiete sind in der Gemeinde Oyten aber vollständig belegt, so dass die Nachfrage nicht bedient werden konnte. Daraus ergibt sich das Erfordernis, kurzfristig auf den Bedarf durch entsprechende Neudarstellungen zu reagieren. Auch das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Verden (Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung: Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Verden; Hannover Sep. 2004) kommt für die Gemeinde Oyten zu dem Ergebnis, dass das Angebot an gewerblichen Flächen unzureichend ist. In dem Konzept wurden die Flächen OY 15 und OY 16 bereits für eine gewerbliche Entwicklung vorgeschlagen. Beide Flächen werden darin als überregional bis regional bedeutsame Vorschauflächen mit sehr guter Verkehrsanbindung eingestuft. Als Realisierungshorizont wird kurz- bis mittelfristig angegeben und empfohlen, die Flächen möglichst frühzeitig zu sichern. Insofern sind die Darstellungen aus einer gutachterlichen Empfehlung und einer Gesamtschau abgeleitet.

Die Gemeinde Oyten verfolgt das Ziel, ihre Gewerbegebiete zu spezialisieren und zu spezifizieren, um die Orientierbarkeit und auch die Vermarktungsmöglichkeiten zu optimieren. Das bedeutet, dass das mit der Stadt Achim gemeinsam geplante Gewerbegebiet südlich der Autobahn überwiegend für überregionales, flächenintensives Gewerbe vorgehalten werden soll, während die Gewerbegebiete der Flächen OY 15 und OY 16 eher dem örtlichen, mittelständischen und kleinerem Gewerbe dienen sollen. Diese Spezialisierung der Gewerbegebiete erfordert die Vorhaltung von relativ umfangreichen Gewerbeflächen. Die Flächen OY 15 und OY 16 sollen nicht zeitgleich, sondern sukzessive entsprechend der Nachfrage umgesetzt werden.

Durch die bestehenden Gewerbegebiete hat sich bereits ein gewerblicher Schwerpunkt am östlichen Rand des Hauptortes Oyten herausgebildet. Die Neudarstellungen stellen eine räumliche Erweiterung der bestehenden Gebiete und eine Stärkung dieses Schwerpunktes dar. Durch die räumliche Konzentration der Gewerbeflächen können Firmenkooperationen leichter realisiert, Wege verkürzt und Synergieeffekte genutzt werden. Auch die Orientierbarkeit innerhalb der Gemeinde wird durch die Ballung an Gewerbeflächen erleichtert. Die Konzentration der Gewerbeflächen ist daher städtebaulich und ökonomisch sinnvoll. Die Summe der Neudarstellungen an gewerblichen Bauflächen beträgt 24,2 ha.

Eine besondere Standortqualität der geplanten Gewerbegebiete ist auch in der Verkehrserschließung auszumachen. Die Plangebiete sind über die Landesstraßen L 167 und L 168 sowohl von der Bundesautobahn A 1 als auch von der Bundesautobahn A 27 auf einfachem und kurzen Wege zu erreichen. Dabei werden Wohnnutzungen von dem gewerblichen Verkehr kaum beeinträchtigt.

### 3.3 Darstellung von Gemeinbedarfsflächen

- Fläche OY 9 Beidseitig Lindenstraße (14,2 ha)
- Fläche OY 7 Nördlich Jahnstraße (1,0 ha)

Im nördlichen Bereich des Hauptortes wird eine kommunale Bedarfsfläche und eine Gemeinbedarfsflä-



che mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Diese Flächen waren bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Neudarstellung schließt unmittelbar westlich an die bestehenden Gemeinbedarfsflächen (Sportflächen, Schulgelände) an und ist alternativ für die bisherige Darstellung der Gemeinbedarfsfläche östlich der Stader Straße zu sehen. Letztere Fläche wird im Zuge dieser Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächentausch ist städtebaulich sinnvoll, weil die neu geplante Gemeinbedarfsfläche „Sportplatz“ einerseits weiter von den bestehenden Wohnnutzungen entfernt liegt, andererseits aber unmittelbar an die bestehenden Sportstätten anschließt. Es ist beabsichtigt, Sportanlagen, einschließlich Sportlerheim und einen Bolzplatz in diesem Bereich anzulegen. Der vorhandene Bolzplatz am Wendepplatz entspricht in Größe und Qualität nicht mehr den Anforderungen. Über den Sportplatz hinaus sichert sich die Gemeinde mit der Darstellung der kommunalen Bedarfsfläche weitere Flächen für gemeindliche Einrichtungen. In diesem Bereich könnten z.B. weitere Sportmöglichkeiten oder Schulflächen geschaffen werden.

Der östliche Teil der Fläche OY 7 wird derzeit als Parkplatz und als Festplatz genutzt. Diese bestehende Nutzung wird durch die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz, Spielplatz und Parkplatz“ nachvollzogen. Bislang war die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

### **3.4 Nachvollzug bestehender Siedlungslagen**

Diese Darstellungen stellen nur einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhanges mit sehr geringen unbebauten Potenzialflächen dar. Die Flächen waren bislang überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

- Fläche OY 2 Meyerdamm
- Fläche OY 3 Königsmoor
- Fläche OY 4 Westlich Am Moor
- Fläche OY 5 Oyterthünen
- Fläche OY 6 Am Acker
- Fläche OY 10 Zur tiefen Wiese – Süd
- Fläche OY 11 Zur tiefen Wiese – Nord
- Fläche OY 12 Nördlich Bockhorster Dorfstraße
- Fläche OY 14 Mühlenweg
- Fläche SA 2 Am Moor
- Fläche SA 5 Nördlich Schwarzer Weg
- Fläche BM 1 Nördlich auf dem Brink
- Fläche B 5 Bornmoor
- Fläche B 6 Köbens
- Fläche B 7 Eypoten/Brammer



Die Flächen Meyerdamm und Am Moor in Sagehorn sowie der zentrale Teil von Egypten/Brammer waren bislang im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt. In Anpassung an den realisierten Bestand werden diese drei Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Es sind landwirtschaftliche Nutzungen innerhalb der Siedlungslagen vorhanden, die eine Darstellung als Wohnbaufläche nicht zulassen. Die Fläche BM 1 wird im östlichen Bereich und die Fläche Oyterthünen wird im westlichen Bereich aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen als gemischte Baufläche dargestellt. Auch die angrenzenden Grundstücke werden als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Fläche SA 5 in Sagehorn war bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ dargestellt. Die Planung der Tennisanlage in Sagehorn ist zwischenzeitlich nicht mehr aktuell. Diese Fläche wird daher in Anlehnung an den Bestand als gemischte Baufläche dargestellt.

Alle übrigen oben aufgezählten Siedlungslagen werden als Wohnbauflächen dargestellt. In diesen Siedlungslagen sind keine größeren landwirtschaftlichen Nutzungen oder gewerbliche Nutzungen vorhanden.

### **3.5 Zurücknahme von Bauflächen**

Diese Flächen werden für eine Wohnbauflächenentwicklung als nicht mehr sinnvoll erachtet oder sind aufgrund angrenzender Verkehrsstrassen nicht (mehr) geeignet und werden daher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

- Fläche OY 19 Ginsterweg (Lage im Landschaftsschutzgebiet)
- Fläche SA 3 Nördlich der Bahnlinie (nicht geeignet aufgrund der angrenzenden Bahnlinie)
- Fläche B 3 Südlich Dohmstraße (nicht mehr geeignet aufgrund der südlichen BAB A 1)

### **3.6 Darstellung von Verkehrsflächen**

- Fläche OY 18 Verlängerung Thünen
- Fläche SA 6 P+R Nördlich der Bahnlinie

Zum einen wird die kommunale Entlastungsstraße im Bereich Thünen dargestellt (Fläche OY 18). Die Darstellung basiert auf den Ergebnissen einer Verkehrsuntersuchung.<sup>3</sup> Die Entlastungsstraße stellt eine Verbindung zwischen der Wächterstraße im Westen und der Landesstraße L 167 im Osten her. Die Verbindungsstraße zielt darauf ab, störende verkehrliche Einflüsse und Mängel im Verlauf der Wächter- und der Dorfstraße zu reduzieren. Mit der Darstellung soll die Option für eine solche Trasse gesichert werden. Die Fläche war bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für den parallel zur Fläche OY 18 geplanten 6-streifigen Ausbau der BAB A 1 liegt ein Planfeststellungsbeschluss vor. Demnach muss der südlich des vorhandenen Lärmschutzwalles verlaufende Entwässerungsgraben auf einer Länge von ca. 280 m ausgebaut werden. Diese Maßnahme wird im Rahmen der Ausbauplanung zur Verbindungsstraße berücksichtigt.

Zum anderen wird der bestehende P+R Parkplatz nördlich des Sagehorner Bahnhofs dargestellt und damit abgesichert.

<sup>3</sup> M + O Bremen Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbh: Verkehrsgutachten Kommunale Entlastungsstraße Oyten, Auftraggeber: Gemeinde Oyten, Juni 2002



### **3.7 Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Es werden insgesamt 5 große Poolflächen dargestellt. Sie sind aus dem Landschaftsentwicklungsplan abgeleitet. Mit der Darstellung will sich die Gemeinde langfristig die Optionen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sichern. Mit der Darstellung der Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird eine größere Verbindlichkeit erzielt, als dies mit der Darstellung im Landschaftsentwicklungsplan der Fall ist. Die Flächen waren bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## **4. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung**

### **4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

#### **4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Zuge der Bürgerbeteiligung am 18.08.2005 und schriftlich sind im wesentlichen die folgenden Anmerkungen vorgetragen worden:

- Seitens einiger Bürger/Innen wurde die Notwendigkeit der Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich SA 4 Nördlich Auf der Heide / Östlich Zur Wümmediele in Abrede gestellt. Nach Ansicht der Betroffenen sollte sich die Darstellung von Wohnbauflächen mehr Richtung Ortskern orientieren. Aufgrund der aus Sicht von Natur und Landschaft hochwertigen Flächen im Bereich SA 4 einerseits und der umfangreichen Darstellung im Bereich SA 1 andererseits wird auf die Darstellung dieser Fläche im weiteren Verfahren verzichtet. Den Anregungen wurde insoweit nachgekommen.
- Eine Bürgerin regte an, die Darstellung der Gemischten Bauflächen im Bereich OY 2 Meyerdamm auf das Flurstück 217/1, Flur 32, Gemarkung Oyten, auszuweiten. Auf diesem Grundstück befindet sich u. a. ein Gewächshaus, welches damals als privilegiertes Vorhaben genehmigt wurde. Einer beehrten Nachfolgenutzung wird seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde in der Regel entgegengehalten, dass dieses den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Der Anregung zur Aufnahme des Flurstückes in den Geltungsbereich wurde nicht nachgekommen. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Meyerdamm befindet sich ausschließlich südlich der Straße „Meyerdamm“. Daher umfasst die Darstellung auch lediglich die südlich gelegenen Flächen. Das angesprochene Flurstück liegt nördlich der Straße „Meyerdamm“ und ist damit nicht Bestandteil des Siedlungszusammenhanges.
- Ein Bürger hat beantragt, den Geltungsbereich der Planänderung der Fläche OY 9 zusätzlich noch auf einen Geländestreifen von ca. 30 m im Anschluss an das Wohnhaus Lindenstraße 111 in östliche Richtung auszudehnen. Damit würden dann auch die vorhandenen zwei Nebengebäude (Nutzung als Stall und für Abstellzwecke) planmäßig mit erfasst. Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Entlang der Lindenstraße wird insgesamt nur eine Bauzeile als Wohnbaufläche dargestellt. Die einzeilige Bauweise entspricht dem strukturprägenden Bestand und sollte daher nicht er-



weitert werden. Die bestehenden Nebengebäude genießen Bestandsschutz.

#### **4.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sind mehrere abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen. Die wesentlichen Bedenken werden nachstehend in stark verkürzter Form wiedergegeben.

##### **Landkreis Verden**

- Der Landkreis hat in bezug auf die prognostizierte Bevölkerungszunahme und die daraus resultierende Flächenbedarfsprognose Bedenken gegen die angewandte methodische Vorgehensweise geäußert. Es wird bemängelt, dass die tatsächliche Entwicklung der Einwohnerzahlen in der jüngsten Vergangenheit in den Prognosen nicht berücksichtigt wird. Der Landkreis bezieht sich auf eine Bevölkerungsvorausschätzung des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik, wonach mittelfristig von einem Bevölkerungsrückgang im Landkreis ausgegangen wird.

Die von Seiten des Landkreises geäußerten Bedenken werden von der Gemeinde Oyten nicht geteilt. In der Vergangenheit hat sich in der Gemeinde gezeigt, dass eine Angebotsplanung – durch die Aufstellung von Bebauungsplänen für Allgemeine Wohngebiete – auch in einem kurzem Zeitraum zu Einwohnerzuwächsen durch Wanderungsgewinne führt. Außerdem ist zu beachten, dass Nachfragen nach hochwertigen Wohngebieten in der Vergangenheit aufgrund fehlender Bauplatzangebote nicht immer bedient werden konnten. Die Gemeinde Oyten geht daher davon aus, dass dieser „Entwicklungsstau“ mit der Bereitstellung eines größeren Baugebietes zunächst abzubauen ist, so dass die aktuellen Einwohnerzahlen bzw. die Entwicklung der letzten Jahre nicht der tatsächlichen Entwicklung bei Bereitstellung ausreichender Flächen entsprechen.

Bei der Verteilung der Einwohnerzuwächse innerhalb des Landkreisgebietes ist aber auch zu berücksichtigen, dass sich die Einwohnerzuwächse nicht nach dem Gießkannenprinzip gleichmäßig auf die Gemeinden des Landkreises verteilen, sondern dass eine Konzentration von Einwohnerzuwächsen innerhalb der größeren und attraktiveren Gemeinden des Kreisgebietes stattfindet. Die Gemeinde Oyten weist dabei viele Standortvorteile auf, die auch eine Konzentration von Bevölkerungszuwächsen begründen. Diese Vorteile sind zum einen in der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Bremen mit einem entsprechenden Infrastrukturangebot und Arbeitsplatzangebot und zum anderen in einer sehr guten Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz durch die BAB A 1 und die BAB A 27 und das Schienenangebot zu sehen. Aufgrund dieser Standortvorteile ist davon auszugehen, dass auch zukünftig die Gemeinde Oyten zu den Gemeinden innerhalb des Kreisgebietes gehört, die überdurchschnittliche Einwohnerzuwächse aufweisen.

Die Prognose und die Methodik wurden daher nicht verändert. Allerdings wurden zur öffentlichen Auslegung die dargestellten Wohnbauflächen reduziert. Die Reduzierung beinhaltet insbesondere den Verzicht auf die Darstellung der Fläche SA 4 in Sagehorn in einer Größe von ca. 3,4 ha und die Reduzierung der Fläche B 1 in Bassen von ca. 15,9 ha auf ca. 5,7 ha. Der Umfang an Neudarstellungen an Wohnbauflächen wurde zur öffentlichen Auslegung insgesamt von ca. 60 ha um 7 ha auf ca. 53 ha reduziert wird.

- Weiterhin hat der Landkreis eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes angeregt, da der bestehende Flächennutzungsplan inhaltlich in der ersten Hälfte der 70er Jahre ausgearbeitet wurden und die Grundzüge der Planung vor über 30 Jahren formuliert wurden. Der Anregung wird aus



folgenden Gründen nicht nachgekommen: Im Vorfeld dieser 21. Flächennutzungsplanänderung wurde der Arbeitskreis „Langfristige Entwicklung der Gemeinde Oyten“ gegründet, der sich mit den Potenzialen der Gemeinde und mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Gemeindegebiet auseinandergesetzt. Dabei wurde festgestellt, dass der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Bestand und die definierten Grundzüge noch mit den aktuell definierten Zielen im Einklang stehen, dass aber einzelne Ergänzungen durch Neudarstellungen erforderlich und sinnvoll sind. Die Ergebnisse der Arbeitskreissitzungen wurden dieser Flächennutzungsplanänderung zugrunde gelegt. Insofern stellt die 21. Flächennutzungsplanänderung ein umfassendes räumliches Gesamtbild und eine Gesamtplanung dar, in der die Entwicklungsziele für die Gemeinde Berücksichtigung finden. Ein Erfordernis für eine Neuaufstellung wird von der Gemeinde Oyten daher nicht gesehen. Die Gemeinde Oyten beabsichtigt aber, zukünftig eine Neubekanntmachung mit dem Bestand und sämtlichen Änderungen durchzuführen, um die Übersichtlichkeit zu erleichtern. Aufgrund des breiten Themenspektrums im o.g. Arbeitskreis, das letztendlich auch Berücksichtigung in der 21. Flächennutzungsplanänderung fand, kommt eine solche Neubekanntmachung qualitativ einer Neuaufstellung nahe.

- Der Landkreis hat auch Anregungen zu den einzelnen Flächen vorgebracht. Er hat u.a. vorgeschlagen, auf die Darstellung der OY 1 „Riedenberg“ zu verzichten, da es sich bei diesem Bereich um eine Splittersiedlung im Außenbereich handelt. Der Anregung wurde nachgekommen. Auf die Darstellung der Fläche OY 1 wird verzichtet.
- Zur Fläche OY 3 „Königsmoor“ hat der Landkreis angeregt, auf die zusätzliche Ausweitung der bisherigen Bauflächen im östlichen Bereich zu verzichten. Der Anregung wurde nachgekommen. Auf die Darstellung der östlichen drei Flurstücke wird verzichtet. Damit umfasst die Darstellung nur den bereits bebauten Bestand.
- Der Landkreis hat angeregt, auf die Darstellung der Fläche OY 4 „Westlich am Moor“ zu verzichten, da es sich um einen Siedlungssplitter im Außenbereich handelt, dem nicht das für einen Ortsteil erforderliche städtebauliche Gewicht zukomme. Die geäußerten Bedenken werden nicht geteilt. Der Siedlungsbereich wird von der Gemeinde als im Zusammenhang bebauter Ortsteil eingestuft. Die Siedlungslage hat sich verfestigt und ein derartiges städtebauliches Gewicht erreicht, dass eine Darstellung als Baufläche sinnvoll ist. Der bereits bebaute Bereich ist durch die Bauflächendarstellung eng umgrenzt, eine Ausweitung dieser Siedlungslage soll damit auch in Zukunft nicht vorgenommen werden. Auch der Landkreis hat in seinen Abgrenzungskarten, in der er die im Zusammenhang bebauten Ortslagen festgelegt hat, die Ortslage Am Moor als im Zusammenhang bebauter Ortslage eingestuft (Abgrenzungskarte Nr. 46 Oyterdamm, Stand 2005).
- Der Landkreis hat angeregt, auf die Darstellung der Fläche OY 17 „Lindheimer Straße“ zu verzichten, da es sich um einen Siedlungssplitter handelt, der zudem Lärmimmissionen ausgesetzt ist. Der Anregung wird nachgekommen.
- Der Landkreis hat angeregt, bei der Fläche SA 1 Südlich Sagehorner Dorfstraße /Östlich Ziegeleiweg auf die Darstellung der gemischten Bauflächen im Südosten zu verzichten. Der Anregung wurde nachgekommen. Auf die Darstellung der gemischten Bauflächen im Süden wird verzichtet. Im östlichen Bereich werden anstelle der gemischten Bauflächen Wohnbauflächen dargestellt. Der in östlicher Richtung ursprünglich vorhandene Landwirt ist nicht mehr aktiv.
- Der Landkreis hat angeregt, angesichts der bereits großzügig dimensionierten Erweiterungsflächen SA 1 zu überprüfen, ob für den Ortsteil Sagehorn diese zusätzliche Darstellung der Fläche SA 4 tatsächlich notwendig ist. Der Anregung wird nachgekommen. Eine Überprüfung hat ergeben, dass



auf die Darstellung der Fläche SA 4 aufgrund ihrer hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit einerseits und der ausreichend dimensionierten Flächen SA 1 andererseits verzichtet werden kann. Die Flächen im Bereich SA 1 sind ausreichend, um die Entwicklung der Ortslage Sagehorn sicherzustellen.

- Der Landkreis hat angeregt, auf die Darstellung der Fläche BM 1 „Nördlich auf dem Brink“ zu verzichten, da hierdurch eine fingerartige Erweiterung des Siedlungsbereichs herbeigeführt würde und dem städtebaulich unerwünschten Zusammenwachsen der Siedlungslagen Bockhorst und Bockhorster Mühlentor Vorschub geleistet würde. Der Anregung wird nicht nachgegeben. Es handelt sich zum überwiegenden Teil um eine reine Bestandsdarstellung. Ein weiteres Zusammenwachsen der genannten Ortslagen ist nicht befürchtet, da die Darstellung am östlichen Rand nicht über den Bestand hinausgeht.
- Der Landkreis hat angeregt, die als gemischte Baufläche dargestellte Fläche BM 2 „Bockhorster Mühlentor“ als Wohnbaufläche darzustellen. Der Anregung wird nachgegeben. Der Bereich BM 2 wird zur öffentlichen Auslegung als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung einer Wohnbaufläche entspricht dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich Wohnhäuser zu errichten.
- Der Landkreis hat Bedenken hinsichtlich der Flächengröße der Fläche B 1 „Nordwestlich der Feldstraße / Nordöstlich der Bassener Dorfstraße“ geäußert und eine Reduzierung empfohlen. Der Anregung zur Reduzierung der Flächen wird nachgegeben. Um einen kompakten Siedlungskörper und einen einheitlichen Siedlungsrand herzustellen, wird auf die Darstellung der westlich gelegenen Flächen verzichtet. Die Fläche wird damit von ca. 15,9 ha auf ca. 5,7 ha verkleinert. Die verbleibenden Flächen in der Ortslage Bassen sind ausreichend dimensioniert, um eine bauliche Entwicklung des Ortsteiles sicherzustellen.
- Der Landkreis hat angeregt, auf die Darstellung der Fläche B 7 „Egypten / Brammer“ zu verzichten, da es sich um zwei Splittersiedlungen im Außenbereich handele, die kein besonderes städtebauliches Gewicht aufweisen. Die geäußerten Bedenken werden von der Gemeinde Oyten nicht geteilt. Die Gemeinde sieht in der Ortslage Egypten/Brammer eine Siedlungslage, die die Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles erreicht hat. In Egypten und Brammer befinden sich zusammen mehr als 30 Wohngebäude. Es handelt sich nicht um neue Bauflächen, sondern um eine Ortslage die bereits vom Grundsatz her besiedelt ist und bei der ein Zusammenhang bereits besteht. Egypten und Brammer sind durch eine landwirtschaftliche Hofstelle miteinander verbunden. Auch der Landkreis hat in seinen Abgrenzungskarten, in der er die im Zusammenhang bebauten Ortslagen festgelegt hat, die Ortslagen Egypten und Brammer als im Zusammenhang bebaute Ortslage eingestuft (Abgrenzungskarte Nr. 41 Brillkamp, Stand 2005). Für den Bereich Brammer besteht zudem eine Innenbereichssatzung nach § 34 (4) BauGB.
- Der Landkreis hat angeregt, die Größe der Gemeinbedarfsflächen im Bereich der Fläche OY 9 zu überprüfen. Der Anregung zur Überprüfung und zur flächenmäßigen Reduzierung wurde nachgegeben. Die Gemeinde Oyten verzichtet im weiteren Verfahren auf die Darstellung der südlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche. Die Darstellung der nördlich gelegenen Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ und „Kommunale Bedarfsfläche“ bleibt bestehen. Von diesen Flächen werden aufgrund der größeren Entfernung zu den Wohngebieten keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erwartet. Die nördlich gelegenen Flächen sind aufgrund der Überplanung der an der Jahnstraße gelegenen Sportflächen durch Wohnbauflächen und als Alternative für die bisherige Darstellung der Gemeinbedarfsfläche östlich der Stader Straße erforderlich.



- Der Landkreis hat Bedenken geäußert, ob alle Poolflächen entsprechende Voraussetzungen für Ausgleichsmaßnahmen bieten. Die Gemeinde teilt die Bedenken nicht. Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung liegen in den Hauptorten Oyten und Bassen. Die auf der Geest überplanten Bereiche werden vielfach aufgrund der natürlichen hohen Fruchtbarkeit ackerbaulich genutzt. Gute Ertragsböden werden in der Regel allerdings nicht für Ausgleichsmaßnahmen von der Landwirtschaft freigestellt, auch wenn sie vorteilhafte Voraussetzungen für einen funktionalen Ausgleich bieten. Grenzertragsböden, mit geringerer natürlicher Fruchtbarkeit, stehen eher für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Neben der Prämisse der naturraumbezogenen Kompensation ist somit für die Auswahl der Ausgleichsflächenschwerpunkte die Verfügbarkeit ebenfalls eine Voraussetzung. Da sich die Poolflächen in räumlicher Nähe zu den Eingriffsflächen befinden und hier die Standortbedingungen häufig auch die Entwicklung von Lebensräumen mit einer speziell angepassten und oftmals seltenen und gefährdeten Flora und Fauna begünstigen, werden sie, auch wenn sie nicht immer der selben naturräumlichen Einheit angehören wie die Siedlungsflächen, als geeignet für Kompensationsmaßnahmen eingestuft. Die Poolflächen erfassen ca. 293 ha. Es sind größere Flächeneinheiten, die neben intensiv genutzten Bereichen ebenfalls bereits extensiv genutzte oder geschützte Flächenanteile umfassen. Sie wurden aufgrund ihrer potentiellen und in Teilen aktuellen hohen Bedeutung für Natur und Landschaft, ihrer Lage und der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächenanteilen ausgewählt. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb dieses großen Kontingents eine schutzgutbezogene adäquate Kompensation erfolgen kann.

#### **Hansestadt Bremen**

- Die Stadt Bremen hat Bedenken gegen die gewerblichen Bauflächen OY 15 und OY 16 insbesondere vor dem Hintergrund des ebenfalls geplanten Gewerbegebietes „am Bremer Kreuz“ (11. FNP Änderung) geäußert. Es wird bemängelt, dass ein konkreter Flächenbedarf nicht genannt wird und dass auf eine Profilierung der Flächen verzichtet wird. Die Bedenken werden nicht geteilt. In letzter Zeit hat es in der Gemeinde vermehrt Nachfragen nach Gewerbegrundstücken zwischen 3.000 qm und 5.000 qm gegeben. Die bestehenden Gewerbegebiete sind in der Gemeinde Oyten aber vollständig belegt, so dass die Nachfrage nicht bedient werden konnte. Daraus ergibt sich das Erfordernis, kurzfristig auf den Bedarf durch entsprechende Neudarstellungen zu reagieren (s. auch Kap. 3.2). Aufgrund der in räumlicher Nähe vorhandenen Wohnnutzungen bieten sich die Gewerbeflächen OY 15 und OY 16 eher für kleinteiliges, örtliches und weniger stark emitierendes Gewerbe an. Das entspricht auch der Zielsetzung der Gemeinde Oyten, ihre Gewerbegebiete zu spezialisieren und zu spezifizieren, um die Orientierbarkeit und auch die Vermarktungsmöglichkeiten zu optimieren. Das bedeutet, dass das mit der Stadt Achim gemeinsam geplante Gewerbegebiet überwiegend für überregionales, flächenintensives Gewerbe vorgehalten werden soll, während die Gewerbegebiete der Flächen OY 15 und OY 16 eher dem örtlichen, mittelständischen und kleinerem Gewerbe dienen soll. Diese zweigeteilte Strategie erfordert die Vorhaltung von relativ umfangreichen Gewerbeflächen. Die Flächen OY 15 und OY 16 sollen nicht zeitgleich, sondern sukzessive entsprechend der Nachfrage mittel- bis langfristig umgesetzt werden. Die bisherige Argumentation für den Gewerbepark südlich der Autobahn bleibt durch die Neudarstellungen der Flächen OY 15 und OY 16 unberührt. Das Gewerbegebiet am „Bremer Kreuz“ ist aufgrund seiner besonderen Lagegunst in der Region als Gewerbestandort mit Potential zur Stärkung der Wirtschaftsleistung der Region insgesamt angesehen. In Ergänzung dieses Angebotes hält es die Gemeinde Oyten für städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll, ein zusätzliches Angebot für kleinteiliges, örtliches, mittelständisches Gewerbe zu schaffen. Insofern konkurrieren die Gewerbegebiete nicht direkt untereinander.



### **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle**

- Zur Fläche OY 14 hat das Gewerbeaufsichtsamt darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 50 und 51 ein schalltechnisches Gutachten erstellt wurde. Dieses gab für den näher am Gewerbegebiet gelegenen Immissionspunkt 9 die Einhaltung des für ein Mischgebiet vorgesehenen Immissionswertes an. Es wird die Darstellung eines Mischgebietes angeregt. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Aufgrund des Bestandes an Wohnhäusern entspräche die Darstellung einer gemischten Baufläche nicht dem bestehenden Gebietscharakter und scheidet daher aus. Für zukünftige Wohnnutzungen ist auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Immissionsschutzrechtlicher Nachweis zu erbringen.
- Die Deutsche Bahn Service Immobilien GmbH hat darauf hingewiesen, dass ein kleiner Bereich der Fläche OY 2 Meyerdamm und die Fläche SA 7 (P+R) planfestgestellt sind und sich im Eigentum der DB befinden. Die Fläche OY 2 wird zur öffentlichen Auslegung geringfügig verkleinert, so dass keine DB Flächen überplant werden. Auf die Darstellung der Fläche SA 7 wird komplett verzichtet.

### **Landwirtschaftskammer Hannover und teilweise auch Niedersächsisches Landvolk**

- Gegen die Änderungsbereiche bestehen grundsätzliche Bedenken, da der Landwirtschaft wertvolle Produktionsgrundlagen auf Dauer unwiederbringbar entzogen werden sollen. Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. An der Gewichtung der Belange wird grundsätzlich festgehalten. Bei der stärkeren Gewichtung der Entwicklung der Baugebiete bzw. der Zurückstellung der Belange der Landwirtschaft, sind u.a. die folgenden Aspekte berücksichtigt worden: Erstens erfolgt die Flächenabgabe durch die Landwirte auf freiwilliger Basis. Insofern sind die Landwirte frei in ihrer Entscheidung, ihre Flächen weiter landwirtschaftlich zu bewirtschaften oder aber die Flächen zu veräußern. Zweitens liegt dieser Flächennutzungsplanänderung ein Realisierungshorizont von ca. 15 Jahren zugrunde. Die Flächen werden daher nicht kurzfristig, sondern sukzessive und der Nachfrage entsprechend der baulichen Entwicklung zugeführt. Insofern werden die genannten Flächen der Landwirtschaft nicht zeitgleich und nicht kurzfristig entzogen. Drittens sind der Hauptort und die Ortslagen großflächig von Vorsorgegebieten umgeben, so dass einerseits keine geringerwertigen Flächen zur Verfügung und andererseits aber den Landwirten hochwertige Flächen in großem Umfang auch nach wie vor verbleiben.
- Zur Fläche OY 5 hat die Landwirtschaftskammer Hannover darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Es wurde die Ausweisung als Mischgebiet angeregt. Der Anregung wird nachgekommen. Der Bereich OY 5 wird im weiteren Verfahren aufgrund der landwirtschaftlichen Hofstelle im westlichen Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.
- Bei der Fläche OY 8 Grüne Kuhle wurde darauf hingewiesen, dass durch die Ausweisung der Wohnbauflächen es zu einem ungünstigen agrarstrukturellen Flächenzuschnitt kommt. Die Ausweisung berge Konfliktpotential zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung. Es wurde angeregt, die Darstellung des Änderungsbereiches anhand bestehender Flurstücke und Grenzen vorzunehmen und im vorliegenden Fall die Wohnbaufläche zwischen ‚Verdener Straße‘ und ‚Königsberger Straße‘ in Richtung Westen weiterzuführen. Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Der Zuschnitt ist erforderlich, um einen einheitlichen westlichen Siedlungsrand zu schaffen. Die Ausdehnung der Wohnbauflächendarstellung bis zur L 168 ist erforderlich, um einen weiteren verkehrlichen Anschluss an die L 168 herstellen zu können und das bestehende Straßennetz entsprechend zu entlasten. Bei einer weiteren Ausdehnung der Flächen in Richtung Westen, würde die Siedlung zu weit in die freie Landschaft hineinragen und den einheitlichen Siedlungsrand aufheben. Ein solcher Zuschnitt wäre städtebaulich nicht sinnvoll.



- Zur Fläche OY 9 wurden Bedenken geäußert, weil die Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft mittig zwischen der Wohnbebauung im Süden und Osten und der Kommunalen Bedarfsfläche im Westen und der Schule im Norden Konfliktpotentiale mit sich bringen könnte. Die Bedenken werden nicht geteilt. Bei der Gemeinde Oyten handelt es sich um eine Gemeinde, die auch von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist. Insofern sind von vorhandenen und zukünftigen Bewohnern Geruchs- und Staubemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung hinzunehmen. Im Planteil zur öffentlichen Auslegung wird aber auf die westlich an die landwirtschaftliche Fläche angrenzende Gemeinbedarfsfläche verzichtet. Insofern grenzt die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft auch westlich an landwirtschaftliche Flächen an. Damit liegt die dargestellte Fläche nicht mehr isoliert. Auch in Richtung Norden grenzen keine Gebäude, sondern eine Sportplatzfläche an.
- Gegen die Darstellung der Fläche SA 1 bestehen Bedenken, da es zu einem ungünstigen agrarstrukturellen Flächenzuschnitt der Restflächen kommt. Es wurde angeregt, die Grenzen des Darstellungsbereiches der Wohnbaufläche anhand bestehender Flurstücksgrenzen vorzunehmen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Die getroffene Abgrenzung ist erforderlich und sinnvoll, um einen einheitlichen südlichen Siedlungsrand zu schaffen. Der südliche Siedlungsrand ist durch die westlich angrenzenden Wohnnutzungen bereits vorgegeben und nicht beliebig. Eine Änderung des Zuschnittes ist daher städtebaulich nicht sinnvoll. Vor diesem Hintergrund gewichtet die Gemeinde Oyten die Belange der siedlungsstrukturellen Entwicklung stärker als die des landwirtschaftlichen Flächenzuschnittes.
- Bei der Fläche BM 1 wird auf einen landwirtschaftlichen Betrieb im östlichen Änderungsbereich hingewiesen. Auf der Hofstelle werden insgesamt ca. 20 Kühe und Rinder sowie 20 Sauen gehalten. Gegen die Ausweisung des Gebietes als Wohnbaufläche werden erhebliche Bedenken geäußert und die Darstellung als gemischte Baufläche angeregt. Der Anregung wird teilweise nachgekommen. Der Bereich des im östlichen Bereich der Ortslage gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes sowie die durch den Betrieb geprägten angrenzenden Grundstücke werden als gemischte Baufläche dargestellt. Die übrigen Flächen der Ortslage sind durch Wohnnutzungen geprägt. Eine gemischte Baufläche würde dem Gebietscharakter dieser Wohnnutzungen nicht entsprechen. Diese Bereiche werden weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.
- Zur Fläche B 2 wird darauf hingewiesen, dass es durch die Darstellung der Wohnbauflächen zu einem ungünstigen agrarstrukturellen Flächenzuschnitt der landwirtschaftlichen Restflächen kommt. Es wird angeregt, die Grenzen des Darstellungsbereiches der Wohnbaufläche anhand bestehender Flurstücksgrenzen vorzunehmen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Die übrigen westlich und südlich angrenzenden Flächen sind bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist der gesamte Bereich zwischen der Borsteler Straße im Westen und dem Hohen Acker im Süden als Wohnbaufläche geplant. Es ergeben sich daher keine ungünstigen landwirtschaftlichen Flächenzuschnitte. Lediglich östlich des landwirtschaftlichen Weges wird ein landwirtschaftliches Grundstück durch die Neudarstellung etwa halbiert. Allerdings verläuft die Darstellungsgrenze in diesem Bereich geradlinig, so dass das der südliche Teil des Grundstückes gut zu bewirtschaften ist. Die Abgrenzung der Darstellung wird aus den östlich angrenzenden Wohnnutzungen am Suhrfeld abgeleitet. Damit wird ein einheitlicher südlicher Siedlungsrand geschaffen.
- Gegen die Darstellung der Fläche B 4 „Nördlich Dohmstraße“ werden Bedenken wegen eines westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes geäußert. Auf der Hofstelle insgesamt ca. 50 Mutterkühe und Rinder gehalten. Es wird angeregt, auf die Darstellung zu verzichten. Der Anregung zur Streichung der Fläche B 4 wird nicht nachgekommen. Der landwirtschaftliche Betrieb ist durch die



bestehenden, nördlich und südlich angrenzenden Wohnnutzungen bereits deutlich in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind entsprechende Nachweise einer immissionsschutzrechtlichen Vereinbarkeit zu erbringen. Ggf. ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über entsprechende Abstände eine immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit herbeizuführen.

- Zur Fläche B 5 Bornmoor wird darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich Pferdehaltung betrieben wird. Es wird angeregt, die Ortslage als gemischte Baufläche auszuweisen. Der Anregung wird nicht nachgekommen. Die Ortslage von Bornmoor ist durch Wohnnutzungen geprägt. Der Flächennutzungsplan stellt die langfristige Entwicklungsperspektive für diese Ortslage dar, die aufgrund des dominierenden Wohnbestandes in der Entwicklung einer Wohnbaufläche zu sehen ist. Die bestehenden Betriebe mit Pferdehaltung genießen jedoch Bestandsschutz. Sie sind in ihrer Entwicklungsfähigkeit bereits derzeit durch den umgebenden Wohnbestand stark eingeschränkt.
- Bei der Fläche B 6 „Köbens“ wird darauf hingewiesen, dass sich im Änderungsbereich landwirtschaftliche befinden. Gegen die Ausweisung des Gebietes als Wohnbaufläche werden erhebliche Bedenken geäußert. Die Darstellung als gemischte Baufläche wird angeregt. Der Anregung wird nicht nachgekommen. Die Ortslage von Köbens ist durch Wohnnutzungen geprägt. Der Flächennutzungsplan stellt die langfristige Entwicklungsperspektive für diese Ortslage dar, die aufgrund des dominierenden Wohnbestandes in der Entwicklung einer Wohnbaufläche zu sehen ist. Die bestehenden Betriebe mit Pferdehaltung genießen jedoch Bestandsschutz. Sie sind in ihrer Entwicklungsfähigkeit bereits derzeit durch den umgebenden Wohnbestand stark eingeschränkt.

#### **4.1.3 Ergebnisse der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Abwägungsrelevante Stellungnahmen, die im Rahmen der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, werden nachstehend verkürzt wiedergegeben.

##### **Landkreis Verden**

- Der Landkreis hat erneut kritisiert, dass die der Wohnbauflächen zugrunde gelegte Ausgangsbasis mit einer Zunahme der Einwohner um 2.200 EW bis zum Jahr 2020 zu hoch angesetzt sei und die Wohnbauflächendarstellung daher zu reduzieren sei. Aufgrund dieser Bedenken hat die Gemeinde Oytten eine Neuberechnung des Wohnbauflächenbedarfs durchgeführt. Die Neuberechnung mit 16.000 EW im Jahr 2020, einer Belegungsdichte von 2,14 und einem Anteil von 10 % Mehrfamilienhäusern hat einen Bedarfsnachweis von ca. 80,5 ha Wohnbaufläche ergeben. Dieser Nachweis liegt nur knapp unterhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und der noch vorhandenen, bereits dargestellten Potenzialflächen von 85,5 ha. Die Gemeinde Oytten hält daher an ihren in der Entwurfsfassung vorgenommenen Darstellungen der Wohnbauflächen fest. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass einige dargestellte Flächen erst mittel- bis langfristig dem Markt zur Verfügung stehen werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Flächen den in der Bedarfsberechnung bereits berücksichtigten Wert von 20 % (Flächen, die voraussichtlich nicht realisiert werden) überschreiten werden. Gerade auch unter Berücksichtigung dieser nicht zur Verfügung stehenden Flächen hält die Gemeinde die geringe Überschreitung der Wohnbauflächenbedarfsberechnung für vertretbar.
- Der Landkreis hat die aus städtebaulicher Sicht in der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken zu den Flächen OY 4, OY 13, BM 1 und B 7 auch in der parallel zur Auslegung durch-



geführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufrechterhalten. Die Gemeinde Oyten hält an ihrer damaligen Abwägung fest und teilt die vorgebrachten Bedenken nicht (vergl. daher Kap. 4.1.2).

- Der Landkreis hat aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bezüglich der Fläche OY 13 „Östlich Triften“ kritisiert, dass die Argumentation aus Sicht von Natur und Landschaft in der Abwägung nicht schlüssig sei. Die Gemeinde Oyten teilt die Bedenken aus folgenden Gründen nicht: Bei der Fläche handelt es sich um einen Grünzug, der bereits fast gänzlich von Bebauung umschlossen ist, d.h. es ist bereits von einem Vorkommen siedlungstoleranter Tierarten auszugehen. Die geplante Bebauung wird die Verbindung des Grünzuges zur freien Landschaft einschränken. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen ackerbaulichen Nutzung der angrenzenden Freiflächen, der Lindenstraße als Barriere und der vorhandenen Bebauung der Niederung ist allerdings bereits von einem eingeschränkten Austausch auszugehen. Wegen der Größe und des unterschiedlichen Reliefs wird der Grünzug auch weiterhin Lebensraumfunktionen für eine siedlungstolerante Fauna aufweisen. Durch naturschutzfachliche Maßnahmen können diese noch an Bedeutung erlangen. Die klimatischen Funktionen der Freifläche werden aufgrund der Größe, Windverhältnisse und der festgesetzten Baunutzung nicht gänzlich zum Erliegen kommen. Die Gemeinde hält somit am Planungsziel fest.
- Der Landkreis hat aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bezüglich der Poolflächen T1-T5 und Oy 9 ausgeführt, dass er die Argumentation in der Abwägung bezüglich der Lage, des Zustandes und der naturräumlichen Zuordnung nicht für überzeugend hält. Die Gemeinde teilt die Bedenken nicht. Die Eignung der Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden ergänzend in Kap. 4.2.2 gesondert erläutert.

#### **Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld**

- Das Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld hat darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes zwei ältere Bohrungen vorhanden sein könnten. Die Gemeinde Oyten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Geltungsbereich von den Bohrungen nicht tangiert wird. Ein Hinweis ist in die Begründung aufgenommen worden.

#### **Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass die Poolfläche T 4 vom 6-streifigen Ausbau der BAB A 1 betroffen ist. Innerhalb des Geltungsbereiches der Fläche T 4 sind eine Lärmschutzwand/- wandkombination, 2 Regenrückhaltebecken und ein Gewässerrandstreifen geplant. Die Gemeinde Oyten teilt die Bedenken nicht. Die geplante Darstellung der Fläche T 4 im Flächennutzungsplan als Ausgleichsfläche widerspricht nicht den beabsichtigten Maßnahmen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens. Der Flächennutzungsplan trifft zudem keine parzellenscharfen Abgrenzungen und stellt keine verbindlichen Rechte her. Insofern sind geringe Überschreitungen zwischen der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Planung der Lärmschutzwand/- wandkombination und den Regenrückhaltebecken unproblematisch. Die Regenrückhaltebecken sind außerdem im Planteil dargestellt.
- Für die Fläche B 3 wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Fläche ebenfalls eine Lärmschutzwand/- wandkombination geplant ist. Die Gemeinde Oyten teilt die Bedenken nicht. Die Fläche B 3 wird in der 21. Flächennutzungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan trifft jedoch keine parzellenscharfen Abgrenzungen und stellt keine verbindlichen Rechte her. Insofern sind geringe Überschreitungen zwischen der Darstel-



lung im Flächennutzungsplan und der Planung der Lärmschutzwand/-wandkombination unproblematisch.

#### **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt**

- Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt hat die erheblichen Bedenken zur Darstellung der Fläche OY 14 aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aufrechterhalten. Das Gewerbeaufsichtsamt geht davon aus, dass die dargestellte Wohnbaufläche bislang als Außenbereich zu beurteilen war. Das Gewerbeaufsichtsamt sieht Probleme, weil die in räumlicher Nähe zu Gewerbegebieten liegende Fläche jetzt auch immissionsschutzrechtlich als Wohnbaufläche zu beurteilen ist. Die Gemeinde Oyten teilt die vorgebrachten Bedenken nicht. Im Rahmen der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet wurden die in der Fläche OY 14 vorhandenen Nutzungen bereits als Wohnnutzungen berücksichtigt. Insofern wird das Gewerbegebiet durch die Darstellung der Wohnbaufläche im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung immissionsschutzrechtlich überhaupt nicht tangiert oder eingeschränkt. Immissionsschutzrechtliche Probleme sind daher nicht zu befürchten. Für zukünftige Wohnnutzungen innerhalb der Fläche OY 14 ist auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ein immissionsschutzrechtlicher Nachweis zu erbringen.

#### **4.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Ein Bürger hat Bedenken gegen die Streichung des Grundstückes Schwarmanns Hofstall, Flurstück 113/39 und 113/40 -Gemarkung Oyten, Flur 44 von 12.350,-- qm geäußert und angeregt, die Fläche als Wohnbaufläche darzustellen. Es wird begründet, dass an der östlichen Seite der Straße „Zur Wümmediele“ bereits bei 10 Grundstücken eine Hinterbebauung möglich sei. Es wird argumentiert, dass die Hereinnahme der 2.677 qm Grünfläche quasi eine Abrundung dieser Hinterbebauung darstellen würde. Der Anregung zur Darstellung der angesprochenen Fläche als Wohnbaufläche wird nicht nachgekommen. Auch auf den angrenzenden Grundstücken ist keine Hinterlandbebauung, bzw. eine Bebauung in zweiter Reihe vorhanden. Eine solche rückwärtige Bebauung läßt sich daher auch nicht aus der vorhandenen Struktur ableiten und ist daher städtebaulich nicht erwünscht. Die Gemeinde Oyten beabsichtigt in diesem Bereich auch zukünftig nicht, eine Bebauung in zweiter Reihe zuzulassen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den angesprochenen Flächen um einen aus Sicht von Natur und Landschaft sensiblen Bereich handelt, der daher auch im Vergleich zu anderen Flächen in der Ortslage Sagehorn weniger für eine Wohnbauentwicklung geeignet ist. Auch die Flächenbedarfsprognose läßt weitere Flächendarstellungen nicht zu, zumal im Ortsteil Sagehorn ausreichend Wohnbauflächen dargestellt sind und die Ortslage damit ausreichend berücksichtigt wurde.

Ein weiterer Bürger hat angeregt, auf das weitere Bauleitplanverfahren zu den Änderungsbereichen Nr. OY 8 und OY 9 vorerst zu verzichten, zumindest aber bis auf weiteres auszusetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Arbeitskreis "Verkehrsentwicklung Oyten - Nord" in seiner Sitzung am 28.9.2005 ein Strassen- und Nutzungskonzept beschlossen hat, dass den Bau einer neuen kommunalen Hauptverkehrsstraße mit der Funktion einer Entlastungsstraße beinhaltet. Sie soll vor allem überörtliche Schleichverkehre aus den Wohnstrassen Oyten - Nord mindern bzw. fernhalten. Die Gemeinde teilt die vorgebrachten Bedenken nicht. Die Planungen werden daher nicht geändert. Die angesprochene kommunale Entlastungsstraße soll von der Lindenstraße, über die dargestellten landwirtschaftlichen Flächen und westlich der dargestellten Fläche OY 8 verlaufen. Insofern wird die Trassenplanung von den Darstellungen der 21. Flächennutzungsplanänderung nicht tangiert. Im übrigen ist grundsätzlich auch eine Straßentrasse innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche zulässig.



## 4.2 Relevante Abwägungsbelange

### 4.2.1 Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Oyten ist als Grundzentrum im RROP mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ dargestellt. In Gemeinden mit diesen Schwerpunktaufgaben ist durch geeignete Maßnahmen des Städtebaus für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen und ein Angebot an Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung bereitzustellen. Diesen raumordnerischen Anforderungen kommt die Gemeinde durch die Darstellung der Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen nach.

- **Vorsorgegebiet Natur und Landschaft**

Betroffen von der Darstellung des Vorsorgegebietes Natur und Landschaft im RROP sind die Flächen:

OY 2 Meyerdamm, OY 3 Im Königsmoor, SA 6 P+R Nördlich der Bahnlinie, T 1 Poolfläche Am Ableiter, T 2 Poolfläche Sietmoor, T 3 Poolfläche Niederung des Mühlengrabens, T 5 Poolfläche Achimer Holtenmoor

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden sind die genannten Änderungsbereiche als Vorsorgegebiet "Natur und Landschaft" dargestellt. Eine Beeinträchtigung der Vorsorgegebiete soll möglichst vermieden werden. Die geplanten Darstellungen stehen diesen raumordnerischen Zielen nicht entgegen. Bei den Darstellungen in den Ortslagen Meyerdamm und Königsmoor handelt es sich um reine Bestandsdarstellungen. Es sind nur vereinzelt zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten vorhanden. Auch die Darstellung der P+R Anlage nördlich der Bahnlinie ist eine Bestandsdarstellung.

Die Poolflächen setzen die raumordnerische Zielsetzung weiter um und unterstützen das raumordnerische Ziel, in diesem Gebiet die Entwicklung von Natur und Landschaft zu stärken.

- **Vorranggebiet für Freiraumfunktionen**

Betroffen von der Darstellung des Vorranggebietes im RROP sind die Flächen:

OY 2 Meyerdamm und OY 3 Im Königsmoor

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden sind die genannten Änderungsbereiche als Vorranggebiet für Freiraumfunktionen dargestellt. Die geplanten Darstellungen stehen diesen raumordnerischen Zielen nicht entgegen. Bei den Darstellungen in den Ortslagen Meyerdamm und Königsmoor handelt es sich um Bestandsdarstellungen. Es sind nur vereinzelt noch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten vorhanden.

- **Vorranggebiet Natur und Landschaft**

Betroffen von der Darstellung des Vorranggebietes im RROP ist die Fläche: T 3 Poolfläche Niederung des Mühlengrabens

Die Poolfläche bzw. die innerhalb der Fläche geplanten Maßnahmen setzen die raumordnerische Zielsetzung weiter um und unterstützen das raumordnerische Ziel, in diesem Gebiet die Entwicklung von Natur und Landschaft zu stärken.



- **Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichem Ertragspotential und Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft**

Betroffen von der Darstellung des ersteren Vorsorgegebietes im RROP sind die Flächen:

OY 8 Grüne Kuhle, OY 9 Beidseitig Lindenstraße, OY 13 Östlich Triften, OY 15 Östlich des Gewerbeparks Oyten Nord, OY 16 Östlich des Gewerbeparks Oyten Süd, SA 1 Südlich Sagehorner Dorfstraße/Östlich Ziegeleiweg, B 5 Bornmoor, B 6 Köbens

Betroffen von der Darstellung des letzteren Vorsorgegebietes sind die Flächen:

SA 6 P + R Nördlich der Bahnlinie, B 1 Nordwestlich der Feldstraße / Nordöstlich der Bassener Dorfstraße, B 5 Bornmoor, B 6 Köbens, B 7 Egypten / Brammer, T 1 Poolfläche Am Ableiter, T 2 Poolfläche Sietmoor

Eine Beeinträchtigung der Vorsorgegebiete soll möglichst vermieden werden. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der Bauflächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert und einvernehmliche Lösungen mit dem Flächeneigentümer angestrebt werden, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden und ggf. Ersatzflächen gesucht werden. Auch aufgrund der Großflächigkeit der Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft einerseits und der allgemein zurückgehenden Bedeutung und der rückläufigen Verdienstmöglichkeiten in der Landwirtschaft andererseits, wird die Bauflächenentwicklung stärker gewichtet als der Belang der Landwirtschaft.

Mit den Poolflächen sind Schwerpunktbereiche als potenzielles Kontingent für Flächen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen, dargestellt. In Zusammenhang mit der Darstellung von Bauflächen wird ein externer Bedarf an Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen erforderlich, um einen Ausgleich erheblich beeinträchtigter Werte und Funktionen gewährleisten können. Aufgrund der Großflächigkeit der Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft einerseits und der allgemein zurückgehenden Bedeutung und der rückläufigen Verdienstmöglichkeiten in der Landwirtschaft andererseits, wird die Bauflächenentwicklung und der damit verbundene Flächenbedarf zum Ausgleich erheblich beeinträchtigter Werte und Funktionen für Natur und Landschaft stärker gewichtet als der Belang der Landwirtschaft.

- **Kulturelle Sachgüter**

Fläche OY 2 Meyerdamm

Der Änderungsbereich ist im RROP als kulturelles Sachgut dargestellt. Im RROP wird dazu als Ziel formuliert: Historische Sachgüter und Kulturdenkmale sollen erhalten, gepflegt und erforscht werden. Sie sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche wird das raumordnerische Ziel nicht in Frage gestellt. Es handelt sich bei der Darstellung um einen Nachvollzug des Bestandes.



#### 4.2.2 Ergebnisse der Umweltprüfung<sup>4</sup>

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich voraussichtlich für die Schutzgüter:

Schutzgut	Änderungsbereiche
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Oyten: 2, 3, 10, 13, 18 Sagehorn: 1, 7 Bockhorst 2 Schaphusen 1 Bassen: 2, 7
Boden	Oyten: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 18 Sagehorn: 1, 2 Bockhorst 2 Schaphusen 1 Bassen: 1, 2, 4, 5, 7
Wasser	Oyten: 2, 7, 8, 9, 10, 13, 15, 18 Sagehorn: 1 Bassen: 1, 7
Landschaft	Oyten: 2, 9, 10 Sagehorn: 1

#### Ermittelter Ausgleichsbedarf

Unter Einbezug von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Berücksichtigung, dass folgende Änderungsbereiche gemäß § 34 BauGB zu betrachten sind: OY 2 Meyerdamm, OY 3 Königsmoor, OY 4 Westlich Am Moor, OY 5 Oyterthünen, OY 6 Am Acker, OY 10 Zur tiefen Wiese – Süd (Zum Teil), OY 11 Zur tiefen Wiese – Nord, OY 12 Nördlich Bockhorster Dorfstraße, OY 14 Mühlenweg, SA 2 Am Moor, SA 5 Nördlich Schwarzer Weg, BM 1 Nördlich auf dem Brink, S 1 Schaphusen (überwiegend), B 5 Bornmoor, B 6 Köbens, B 7 Egypten / Brammer (überwiegend), ergibt sich für die einzelnen Schutzgüter folgender Ausgleichsbedarf:

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Änderungsbereich Oyten 18: Es wird von der Beseitigung von Gehölzbeständen auf einer Länge von ca. 100 m ausgegangen und der Beseitigung von Ruderalbeständen auf ca. 600 m<sup>2</sup>. Die Bestände sind 1 : 1 auszugleichen.

Änderungsbereich Bockhorst 2: Betroffen sind ca. 1.500 m<sup>2</sup> der Wertstufe III. In Anbetracht des Entwicklungszeitraumes, den eine alte Baumhecke sowie ein Feldgehölz benötigen, wird von einem Flächenbedarf von 4.500 m<sup>2</sup> ausgegangen.

#### Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wurden für folgende Änderungsbereiche in der folgenden Größenordnung ermittelt. Für die einzelnen Bereiche wird ein minimaler und maximaler Wert angegeben, da auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht abzusehen ist, welche Grundflächenzahl auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt wird. Diese bestimmt letztendlich den möglichen Versiegelungsgrad der Flächen.

<sup>4</sup> Ausführliche Angaben sind in Teil II der Begründung: Umweltbericht aufgeführt.



	<b>Änderungsbereich</b>	<b>Minimaler Flächenbedarf m<sup>2</sup></b>	<b>Maximaler Flächenbedarf m<sup>2</sup></b>
	Oyten 7	3.839	5.119
	Oyten 8	6.208	7.886
	Oyten 9	13.728	14.535
	Oyten 10	655	873
	Oyten 13	34.771	45.706
	Oyten 15	32.514	32.514
	Oyten 16	25.687	25.687
	Oyten 18	3.290	3.290
	Sagehorn 1	7.686	10.247
	Bockhorst 2	986	1.314
	Schaphusen 1	1.728	2.304
	Bassen 1	7.686	10.247
	Bassen 2	5.235	6.980
	Bassen 4	903	1.206
	Bassen 7	2.160	2.160
<b>Summe</b>		<b>150.186</b>	<b>174.215</b>

#### Schutzgut Landschaft

Oyten 9: Die Sichtbeziehungen werden innerhalb eines Korridors von 400 m Länge und ca. 300 m Breite unterbrochen.

Oyten 10: Es werden Sichtbeziehungen in die Niederung auf ca. 90 m Länge und einer Tiefe von ca. 80 m unterbrochen.

Oyten 13: Die Sichtbeziehungen werden auf einer Länge von ca. 500 m und einer Breite von 300 m unterbrochen.

Sagehorn 1: Es werden Geländekanten auf insgesamt ca. 70 m Länge überplant.

Es sind Sichtbeziehungen in gleicher Größenordnung aufzubauen oder aufzuwerten.

Weiterhin ist die Größenordnung der eventuell erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen von den Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des jeweiligen Bebauungsplanes abhängig. Für externen Ausgleich sind Maßnahmen innerhalb der 6 Poolflächen (T 1 bis T 5 und Teilbereich von OY 9), die der Flächennutzungsplan darstellt, möglich. Bei den großräumigen Poolflächen handelt sich um ein potenzielles Kontingent an Flächen, auf denen Maßnahmen durchgeführt werden können. Die Poolflächen umfassen insgesamt ca. 289 ha. Die Poolflächen wurden aus dem Entwicklungsplan abgeleitet.

Folgende übergeordnete Zielsetzungen bestehen für die Poolflächen, die durch geeignete Maßnahmen, die im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung bestimmt werden, erreicht werden sollen.



Bereich		Ziele <sup>5</sup>
T 1	Am Ableiter Größe 93,46 ha	Entwicklung und Wiederherstellung von Extensivgrünland, Wiesenvogellebensräumen, naturnahe Fließgewässer und Gewässerrandstreifen, Bodenschutz, Sicherung hoher Grundwasserstände.
T 2	Sietmoor Größe: 39,4 ha	Sicherung und Verbesserung von Sumpf- und Feuchtgebüsch, Feuchtgrünland, Nasswiesen, Biotope der Sümpfe und Niedermoore, Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer.
T 3	Niederung des Mühlengrabens, Kleines Moor Größe: 86,68 ha	Sicherung und Verbesserung von Sumpf- und Feuchtgebüsch, bereichsweise Bruchwälder, Feuchtgrünland, Nasswiesen, Biotope der Sümpfe und Niedermoore, naturnahe Fließgewässer, Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer.
T 4	Vernetzung Mühlengraben Größe: 4,2 ha	Entwicklung und Wiederherstellung von Vernetzungsfunktionen zwischen den genannten Maßnahmenswerpunkten am Bassener Mühlengraben, naturnahe Gewässerentwicklung, Gewässerrandstreifen, Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer, Entwicklung von Extensivgrünland.  Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum sechsstreifigen Ausbau der BAB A 1 werden im Bereich T 4 auf der Nordseite der A 1 zwei Regenrückhaltebecken beidseitig des Mühlengrabens angelegt und außerdem eine Lärmschutzwandkombination und ein Entwässerungsgraben errichtet. Auf der Südseite der A 1 werden entlang des Mühlengrabens Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Eine Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung hinsichtlich ihrer geplanten Maßnahmen in dem Geltungsbereich der Teiländerung T 4 ist erforderlich.
T 5	Achimer Hollenmoor Größe: 38,14 ha	Sicherung und Verbesserung von Feuchtgebüsch, Wäldern, Feuchtgrünland, Nasswiesen und sonstigen naturnahen Biotopen der Hochmoore in Übergängen zu Biotopen der Sümpfe und Niedermoore, Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer, Entwicklung von Extensivgrünland, naturnahe Fließgewässerentwicklung, Bodenschutz.
Oy 9	Bereich Oytertriftgraben Größe: 27,16 ha	Sicherung und Entwicklung unbebauter Korridore, Standortgerechte Nutzung landwirtschaftlicher Flächen, Entwicklung von Extensivgrünland, Eingrünung von Siedlungsrändern.

Im folgenden werden die möglichen Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt. Die Auflistung legt dar, dass innerhalb aller Poolflächen Möglichkeiten für Kompensationsmaßnahmen bestehen. Die Maßnahmen werden im Verfahren des jeweiligen Bebauungsplans konkretisiert und festgelegt. Dann erfolgt auch die Zuordnung der Flächen.

#### Tiere und Pflanzen

Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen sind Gehölzanpflanzungen erforderlich. Diese können innerhalb bzw. randlich der Poolflächen Oyten 9 und Poolfläche 3 durchgeführt werden.



## Boden

Belastungen und Schädigungen der Böden resultieren aus den verschiedensten Bereichen menschlicher Aktivitäten und Nutzungsansprüche. Aufgrund der komplexen Wechselbeziehungen betreffen Veränderungen und Belastungen einzelner Umweltkompartimente wie Gestein, Wasser, Luft und belebte Natur in der Regel auch das zentrale Umweltmedium Boden. Maßnahmen, die zwar primär dem Schutz anderer Umweltmedien /-kompartimente dienen, sind somit auch für den Schutz des Bodens relevant. Folgende Maßnahmen bzw. Teilmaßnahmen können innerhalb der Poolflächen (Poolflächen 1, 2, 3, 4 und 5 sowie Oyten 9) umgesetzt werden:

### Schutzmaßnahmen zur Verminderung und Vermeidung anthropogen bedingter Bodenerosion:

- Schonende Bodenbearbeitung.
- Keine Veränderung der gegebenen Oberflächenstruktur.
- Erhalt und Anlage von Dauergrünlandflächen.
- Anlage von mindestens 10 m breiten Uferrandstreifen an Gewässern zum Auffangen und Festlegen abgetragener Bodenbestandteile.
- Anlage von Gehölzpufferzonen zwischen Äckern und nährstoffarmen Feuchtbiotopen.

### Schutzmaßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Flächenverbrauch und Bodenversiegelung:

- Rückbau versiegelter Wirtschaftswege.

### Schutzmaßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Bodenverdichtung:

- Verminderung der Bearbeitungsintensität und Beschränkung auf das notwendige Maß; keine Bodenbearbeitung bei starker Vernässung des Bodens.
- Ausschöpfung der technischen Möglichkeiten bei den Bearbeitungsmaßnahmen zur Verminderung der Auflast.
- Extensivierung der Nutzung.
- Verringerung der Bodenentwässerung.

### Maßnahmen zum Schutz vor und zur Verminderung von stofflichen Belastungen

- Flächenbezogene Reglementierung des quantitativen Einsatzes von Düngemitteln unter Berücksichtigung des Nährstoffpotentials des Bodens und der Gesamtnährstofffracht aus Düngemitteln und atmosphärischer Deposition.
- Extensivierung der Nutzung.
- Umwandlung von Acker in Grünland / Feuchtgrünland.
- Reduzierung des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln auch durch Förderung des integrierten und biologischen Pflanzenschutzes und Verbot von Breitbandherbiziden und von Herbiziden mit Langzeitwirkung.
- Zulassungsbeschränkungen für nicht oder schlecht im Boden abbaubare anthropogene organische Verbindungen.

### Erhalt der spezifischen Bodenfunktionen

- Keine Durchführung von Entwässerungsmaßnahmen, Sicherung hoher Grundwasserstände.
- Sicherung hoher Grundwasserstände auf Niedermoor und Gley.

## Landschaft

Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen sind Sichtbeziehungen zu fördern. Hierfür können die Poolflächen 3, 4 und 5 sowie Oyten 9 herangezogen werden, indem z.B. einseitige Pflanzungen z.B. mit Weiden entlang des Mühlengraben oder des Oyter Triftgrabens durchgeführt werden.



## Wasser

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind im Rahmen der FNP-Änderung aufgrund der Datenausgangslage nicht quantifiziert worden. Ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen möglich:

- Entwicklung von Extensivgrünland.
- Sicherung hoher Grundwasserstände.
- Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer.
- Anlage von Blänken.
- Uferabflachungen von Gräben.
- Vernässung von Flächen durch Anstau von Gräben.
- Mühlengraben: Entwicklung einer naturnahen Fließgewässerdynamik, inkl. der Möglichkeit zur Seitenerosion, Erhalt, Optimierung und Wiederherstellung der naturnahen Gewässermorphologie.
- Entwicklung von naturnahen Uferstreifen.

Die Maßnahmen können gänzlich oder in Teilen innerhalb der Poolflächen durchgeführt werden.

### **4.2.3 Belange, die nicht in der Umweltprüfung abgearbeitet wurden**

#### **4.2.3.1 Hauptort Oyten:**

##### **• Fläche OY 2 Meyerdamm**

Städtebauliche Belange: Die Gemeinde verfolgt das städtebauliche Ziel, die vorhandene historische Siedlungsstruktur zu erhalten und zu schützen. Das bedeutet, dass von einzelnen Anbauten abgesehen, bauliche Verdichtungen und Lückenschlüsse sowie die Schließung von Baulücken durch Neubauten nicht zulässig sein sollen. Gleichwohl stellt die Ortslage Meyerdamm einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar und wird von daher als gemischte Baufläche im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, zukünftig eine Satzung oder einen einfachen Bebauungsplan für die Ortslage zu erlassen, um die erforderliche rechtliche Verbindlichkeit und Absicherung zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele zu schaffen.

Verkehrliche Belange: Das Plangebiet ist über die Straße Meyerdamm bereits erschlossen. Zur Erschließung der einzelnen Grundstücke ist die Querung des Straßenseitengrabens über eine Brückenlösung erforderlich. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßen- bzw. Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen können nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Belange des Immissionsschutzes: Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Auch innerhalb des Änderungsbereiches liegen einzelne alte Hofstellen. Die bestehenden Hofstellen müssen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf die vorhandenen Wohnhäuser Rücksicht nehmen. Auch die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe ist durch die bestehenden Wohnhäuser bereits deutlich eingeschränkt. Durch diese Flächennutzungsplanänderung ergeben sich für die Betriebe keine zusätzlichen Einschränkungen. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von Wohnbauvorhaben ist auf Ebene der Baugenehmigungen durch entsprechende Gutachten nachzuweisen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind von den Bewohnern hinzunehmen.



- **Fläche OY 3 Königsmoor**

Verkehrliche Belange: Das Plangebiet ist über die Straße Im Königsmoor bereits ausreichend erschlossen. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßen- bzw. Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen können nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Belange des Immissionsschutzes: Westlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet. Das Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet muß auch gegenwärtig bereits auf die bestehenden Wohnhäuser im Königsmoor Rücksicht nehmen. Von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Situation ist daher auszugehen. Eine Änderung der Situation wird durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht hervorgerufen.

- **Fläche OY 4 Westlich Am Moor**

Verkehrliche Belange: Das Plangebiet ist über die Straße „Am Moor“ bereits ausreichend erschlossen. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßen- bzw. Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen können nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

- **Fläche OY 5 Oyterthünen**

Verkehrliche Belange: Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen bereits erschlossen. Der Änderungsbereich liegt mit einem Abstand von ca. 110 m bzw. 370 m vom südlichen Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 1 entfernt. Für den sechsstreifigen Ausbau des vorstehenden Streckenabschnittes der BAB A 1 liegt der Planfeststellungsbeschluss bereits vor. Unabhängig von den seitens des Bundes vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen, werden für die geplante neue Bebauung Lärmschutzansprüche gegenüber dem Bund ausdrücklich ausgeschlossen.

Immissionsschutzrechtliche Belange: Im westlichen Änderungsbereich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Auf der Hofstelle werden z.Z. insgesamt ca. 80 Kühe und Rinder gehalten. Der Betrieb wird sich in nächster Zeit weiterentwickeln und beantragt den Neubau weiterer Betriebsgebäude auf der Hofstelle. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt muss der Betrieb auf die vorhandenen Wohnhäuser Rücksicht nehmen. Auch die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes ist durch die bestehenden Wohnhäuser bereits deutlich eingeschränkt. Durch diese Flächennutzungsplanänderung ergeben sich für den Betrieb keine zusätzlichen Einschränkungen. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von Wohnbauvorhaben ist auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Aufgrund der vorhandenen Hofstelle wird der westliche Bereich der Fläche OY 5 als gemischte Baufläche dargestellt.

- **Fläche OY 6 Am Acker**

Verkehrliche Belange: Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen bereits erschlossen. Der Änderungsbereich liegt mit einem Abstand von ca. 110 m bzw. 370 m vom südlichen Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 1 entfernt. Für den sechsstreifigen Ausbau des vorstehenden Streckenabschnittes der BAB A 1 liegt der Planfeststellungsbeschluss bereits vor. Unabhängig von den seitens des Bundes vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen, werden für die geplante neue Bebauung Lärmschutzansprüche gegenüber dem Bund ausdrücklich ausgeschlossen.

Immissionsschutzrechtliche Belange: Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich die BAB A1. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von Wohnbauvorhaben ist auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



- **Fläche OY 7 Nördlich Jahnstraße**

Verkehrliche Belange: Der Änderungsbereich kann über die Straße „Im deepen Bund“ und die Jahnstraße erschlossen werden. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßen- bzw. Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen können nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Belange des Immissionsschutzes: Von der östlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche gehen zumindest zeitweise Lärmemissionen aus. Diese Emissionen können auch auf das geplante Wohngebiet einwirken. Die Gemeinbedarfsfläche ist aber bereits gegenwärtig von Wohnnutzungen umgeben. Auf diese Wohnnutzungen ist auch derzeit schon Rücksicht zu nehmen. Die geplante Wohnbaufläche liegt in gleichem Abstand zur Gemeinbedarfsfläche wie die bestehenden Wohnnutzungen. Von einer immissionschutzrechtlichen Verträglichkeit der Situation kann daher ausgegangen werden.

Oberflächenentwässerung: Für Oyten Süd wird derzeit ein neues Konzept zur Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erstellt. Das Plangebiet wird im Zuge dieses Konzeptes berücksichtigt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Ergebnisse der Untersuchung ergänzt.

- **Fläche OY 8 Grüne Kuhle**

Verkehrliche Belange: Durch die Neudarstellung wird die Möglichkeit eines Anschlusses an die L 168 für den gesamten Planungsbereich „Grüne Kuhle“ geschaffen. Der gesamte Planungsbereich geht östlich weit über die Darstellungen dieser 21. Flächennutzungsplanänderung hinaus. Die angrenzende Stader Straße und die Danziger Straße werden durch den zusätzlichen Anschluss an die L 168 entlastet. Auf Ebene der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung wird ein entsprechendes Erschließungskonzept ausgearbeitet. Direkte Grundstückerschließungen über die L 168 sind nicht beabsichtigt. Entlang der Landesstraße 168 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten.

Die Bauverbotszone, Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße, ist gem. § 24 (1) NStrG einzuhalten. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 1 und 2 NStrG, d. h. 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu beeinträchtigen. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landes- bzw. Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Immissionsschutzrechtliche Belange: Von der südlich des Änderungsbereiches befindlichen Landesstraße gehen Lärmemissionen aus, die sich auch auf das Plangebiet auswirken. Sollte die Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, so werden geeignete Maßnahmen getroffen, die eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung herstellen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an. Die Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist von den Bewohnern hinzunehmen.

Belange der Landwirtschaft: Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der Wohnbaufläche auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange



der Entwicklung der Wohnbaufläche das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert und einvernehmliche Lösungen mit dem Flächeneigentümer angestrebt werden, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden und ggf. Ersatzflächen gesucht werden.

Oberflächenentwässerung: Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt und bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Der Versickerung des Oberflächenwassers wird dabei Priorität eingeräumt.

- **Fläche OY 9 Beidseitig Lindenstraße**

Verkehrliche Belange: Die Gemeinbedarfsfläche und die zentral gelegene Wohnbaufläche können über einen Anschluss an die Stader Straße erschlossen werden. Die östlich gelegene Wohnbaufläche ist bereits über die Lindenstraße erschlossen. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Belange des Immissionsschutzes: Von der Gemeinbedarfsfläche werden zumindest zeitweise Lärmemissionen ausgehen. Diese Emissionen können auch auf die geplanten und bestehenden Wohngebiete einwirken. Auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist eine immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Situation nachzuweisen. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind planungsrechtlich abzusichern.

Bei der Gemeinde Oyten handelt es sich um eine Gemeinde, die auch von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist. Insofern sind von vorhandenen und zukünftigen Bewohnern Geruchs- und Staubemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung hinzunehmen.

Belange der Landwirtschaft: Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der Wohnbauflächen und der Gemeinbedarfsflächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert und einvernehmliche Lösungen mit dem Flächeneigentümer angestrebt werden, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden und ggf. Ersatzflächen gesucht werden.

Oberflächenentwässerung: Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt und bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Der Versickerung des Oberflächenwassers wird dabei Priorität eingeräumt.

- **Flächen OY 10 Zur tiefen Wiese – Süd, OY 11 Zur tiefen Wiese - Nord, OY 12 Nördlich Bockhorster Dorfstraße**

Verkehrliche Belange: Die Änderungsbereiche sind über die angrenzenden Straße bereits erschlossen. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Immissionsschutzrechtliche Belange zur Fläche OY 12: Östlich des Änderungsbereiches liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zwei die landwirtschaftlichen Betriebe. Auf einer Hofstelle werden derzeit 650 Rinder und 1.500 Mastschweine gehalten. Der Änderungsbereich ist beinahe vollständig bebaut. Bei zukünftigen Baugesuchen ist eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



- **Fläche OY 13 Östlich Triften**

Verkehrliche Belange: Die Wohnbaufläche kann über einen Anschluss an die Kreisstraße K 2 am westlichen Rand des Änderungsbereiches erschlossen werden. Dem Borsteler Weg soll nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion zukommen. Die Kreisstraße ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Direkte Grundstückerschließungen über die Kreisstraße sind nicht beabsichtigt. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßen- bzw. Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen können nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Die östlich des Änderungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Restgrundstücke können über eine Erweiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Wegenetzes erschlossen werden. Sowohl nördlich als auch östlich der Restgrundstücke bestehen bereits Wegeparzellen, an die angebunden werden kann. Der mit der Schaffung des zusätzlichen Weges verbundene geringe Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche wird durch die Schaffung von Wohnbauflächen auf den landwirtschaftlichen Flächen ausgeglichen.

Immissionsschutzrechtliche Belange: Von der westlich und südlich des Änderungsbereiches befindlichen Kreisstraße K 2 gehen Lärmemissionen aus, die sich auch auf das Plangebiet auswirken. Sollte die Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, so werden geeignete Maßnahmen getroffen, die eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung herstellen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

Belange der Landwirtschaft: Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Die Hofstelle ist nicht mehr aktiv. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der Wohnbauflächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert und einvernehmliche Lösungen mit dem Flächeneigentümer angestrebt werden, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden und ggf. Ersatzflächen gesucht werden.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind von den Bewohnern hinzunehmen.

Oberflächenentwässerung: Es ist beabsichtigt, das im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser in der westlich gelegenen Maßnahmenfläche zwischenzuspeichern (z.B. durch Regenrückhaltebecken) und verzögert in den Vorfluter einzuleiten. Ein entsprechendes Konzept wird derzeit erstellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Aussagen präzisiert.

- **Fläche OY 14 Mühlenberg**

Verkehrliche Belange: Der Änderungsbereich ist über die angrenzenden Straßen bereits ausreichend erschlossen. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßen- bzw. Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen können nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Immissionsschutzrechtliche Belange: Südlich des Änderungsbereiches befinden sich Gewerbebetriebe. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von Wohnbauvorhaben ist auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



- **Fläche OY 15 Östlich des Gewerbeparks Oyten Nord**

Verkehrliche Belange: Die Erschließung kann über die vorhandene Straßenanbindung der Rudolf-Diesel-Straße erfolgen. Die Straße ist ausreichend dimensioniert. Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen der Hamburger Straße (L 168). Eine Erschließung des Plangebietes von der L 168 oder direkte Grundstückserschließungen von der L 168 sind nicht möglich.

Die Bundesautobahn A 1 liegt in einer Entfernung von ca. 840 m. Für den geplanten 6-streifigen Ausbau des vorstehenden Streckenabschnittes der BAB A 1 wird in Kürze der Planfeststellungsbeschluss erwartet. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßen- bzw. Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen können nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Oberflächenentwässerung: Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt und bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Der Versickerung des Oberflächenwassers wird dabei Priorität eingeräumt.

Belange der Landwirtschaft: Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert und einvernehmliche Lösungen mit dem Flächeneigentümer angestrebt werden, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden und ggf. Ersatzflächen gesucht werden.

Immissionsschutzrechtliche Belange: Von dem Gewerbegebiet werden Emissionen ausgehen, die sich auf die angrenzenden Nutzungen auswirken können. Dabei sind insbesondere die östlich befindlichen Wohnnutzungen zu betrachten. Die Gemeinde Oyten wird im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren entsprechende immissionsschutzrechtliche Beurteilungen einholen. Dabei werden die vorhandenen Vorbelastungen der bestehenden Gewerbegebiete zu berücksichtigen sein. Durch ausreichende Abstände und ggf. ergänzende Maßnahmen wird eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung hergestellt.

- **Fläche OY 16 Östlich des Gewerbeparks Oyten Süd**

Verkehrliche Belange: Bei den Erschließungsplanungen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes wurde die Erweiterung bereits durch entsprechende Straßenanschlüsse berücksichtigt. Das Plangebiet kann über die Straße „Schwagerdorf“ erschlossen werden. Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen der Hamburger Straße (L 168). Eine Erschließung des Plangebietes von der L 168 oder direkte Grundstückserschließungen von der L 168 sind nicht möglich.

Entlang der Landesstraße 168 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone, Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße, ist gem. § 24 (1) NStrG einzuhalten. Entlang der Landesstraße werden Grundstückszufahrten nicht zugelassen. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 1 und 2 NStrG, d. h. 40 m vom befestigten Fahrbahnrand dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu beeinträchtigen. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßen- bzw. Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.



Belange der Landwirtschaft: Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert und einvernehmliche Lösungen mit dem Flächeneigentümer angestrebt werden, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden und ggf. Ersatzflächen gesucht werden.

Leitungstrassen: Das Plangebiet wird in etwa mittig von West nach Ost durch eine 110-KV-Freileitung gequert. In einem beidseitig der Leitung gelegenen Sicherheitsbereich von 20 m gelten Höhenbeschränkungen von 5 m unter Leiterseil bei Flachdächern und von 3 m unter Leiterseil bei geneigten Dächern. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden die Höhenbeschränkungen durch entsprechende textliche Festsetzungen abzusichern sein.

Oberflächenentwässerung: Die Entsorgung des Oberflächenwassers soll nach Möglichkeit durch Versickerung bzw. über Ableitung in ein Regenrückhaltebecken erfolgen. Dazu ist derzeit westlich Plangebietes ein Regenrückhaltebecken angedacht. Der potenzielle Standort ist derzeit noch nicht gutachterlich überprüft. Derzeit wird ein entsprechendes Gutachten erstellt. Grundsätzlich denkbar wäre auch eine Verlagerung des Regenrückhaltebeckens südöstlich des Änderungsbereiches. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigt.

Immissionsschutzrechtliche Belange: Von dem Gewerbegebiet werden Emissionen ausgehen, die sich auf die angrenzenden Nutzungen auswirken können. Dabei sind insbesondere die südöstlich angrenzenden Wohnnutzungen zu betrachten. Es handelt sich dabei um Wohnnutzungen im planungsrechtlichen Außenbereich, denen Schutzansprüche gegenüber gewerblichen Immissionen von 60/45 dB(A) tags/nachts zukommen. Die Gemeinde Oyten wird im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren entsprechende immissionsschutzrechtliche Beurteilungen einholen. Dabei werden die vorhandenen Vorbelastungen der bestehenden Gewerbegebiete zu berücksichtigen sein. Durch ausreichende Abstände und ggf. ergänzende Maßnahmen wird eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des geplanten Gewerbes hergestellt.

Im Rahmen dieser immissionsschutzrechtlichen Beurteilung werden auch die von dem Straßenverkehr der Hamburger Straße (L 168) ausgehenden Lärmbelastungen und ihre Auswirkungen auf das Plangebiet zu analysieren sein. Ggf. wird die Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnen innerhalb des Gewerbegebietes in einem Streifen parallel zur Hamburger Straße einzuschränken sein.

- **Fläche OY 18 Verlängerung Thünen**

Immissionsschutzrechtliche Belange: Von der geplanten Straße werden Lärmemissionen ausgehen, die sich auf die angrenzenden Wohnnutzungen auswirken können. Auf Ebene der nachfolgenden Planungen werden diese Emissionen genauer zu quantifizieren und entsprechende Gutachten zu erstellen sein.

- **Fläche OY 19 Ginsterweg**

Verkehrliche Belange: Der Änderungsbereich ist über die westlich angrenzende Straße und den Ginsterweg ausreichend erschlossen.



#### 4.2.3.2 Ortsteil Sagehorn

- **Fläche SA 1 Südlich Sagehorner Dorfstraße/Östlich Ziegeleiweg**

Verkehrliche Belange: Das Plangebiet soll über Anschlüsse an die Sagehorner Dorfstraße und die Mühlenbergstraße erschlossen werden. Ergänzend ist ein Anschluss an den Ziegeleiweg grundsätzlich denkbar. Der Ziegeleiweg wäre dazu allerdings auszubauen.

Belange der Landwirtschaft: Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der Wohnbaufläche auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Baufläche das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert und einvernehmliche Lösungen mit dem Flächeneigentümer angestrebt werden, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden und ggf. Ersatzflächen gesucht werden.

Immissionsschutzrechtliche Belange: Von der nordöstlich des Änderungsbereiches befindlichen Sagehorner Dorfstraße gehen Lärmemissionen aus, die sich auch auf das Plangebiet auswirken. Sollte die Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, so werden geeignete Maßnahmen getroffen, die eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung herstellen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

Im östlichen Bereich werden anstelle der gemischten Bauflächen zur öffentlichen Auslegung Wohnbauflächen dargestellt. Der in östlicher Richtung ursprünglich vorhandene Landwirt ist nicht mehr aktiv.

Oberflächenentwässerung: Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt und bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Der Versickerung des Oberflächenwassers wird dabei Priorität eingeräumt.

- **Fläche SA 2 Am Moor**

Verkehrliche Belange: Das Plangebiet ist über die Straße „Am Moor“ ausreichend erschlossen.

Belange des Immissionsschutzes: Im Änderungsbereich befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen. Die bestehenden Hofstellen müssen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf die vorhandenen Wohnhäuser Rücksicht nehmen. Auch die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe ist durch die bestehenden Wohnhäuser bereits deutlich eingeschränkt. Durch diese Flächennutzungsplanänderung ergeben sich für die Betriebe keine zusätzlichen Einschränkungen. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von Wohnbauvorhaben ist im Nahbereich der Hofstellen auf Ebene der Baugenehmigungen durch entsprechende Gutachten nachzuweisen.

- **Fläche SA 3 Nördlich der Bahnlinie**

Verkehrliche Belange: Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen ausreichend erschlossen.

- **Fläche SA 5 Nördlich Schwarzer Weg**

Verkehrliche Belange: Der Änderungsbereich ist über die angrenzenden Straßen ausreichend erschlossen werden.



Immissionsschutzrechtliche Belange: Von der südlich des Änderungsbereiches befindlichen Bahnstrecke gehen Lärmemissionen aus, die sich auch auf das Plangebiet auswirken. Auf Ebene der Baugenehmigung ist eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bauvorhaben nachzuweisen.

- **Flächen SA 6 P+R Nördlich der Bahnlinie**

Keine weiteren Abwägungsbelange

#### **4.2.3.3 Ortsteil Schaphusen, Schaphuser Mühltor und Am Mühlengraben**

- **Fläche S 1 Schaphusen**

Verkehrliche Belange: Die Erschließung der gemischten Baufläche ist bereits über die vorhandenen Straßen vorhanden. Die geplante Wohnbaufläche soll über den nördlich gelegenen Heidlandsweg erfolgen. Dieser wäre dazu auszubauen. Damit könnte auch die Erschließung der vorhandenen Bebauung nördlich des Heidlandweges verbessert werden. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßen- bzw. Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen können nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen

Belange des Immissionsschutzes: Die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen befinden sich am nördlichen und südlichen Rand der Ortslage, nicht allerdings in räumlicher Nähe zur geplanten Wohnbaufläche. Die bestehenden Hofstellen müssen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf die vorhandenen Wohnhäuser Rücksicht nehmen. Auch die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe ist durch die bestehenden Wohnhäuser bereits deutlich eingeschränkt. Durch diese Flächennutzungsplanänderung ergeben sich für die Betriebe keine zusätzlichen Einschränkungen. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von Wohnbauvorhaben ist im Nahbereich der Hofstellen auf Ebene der Baugenehmigungen durch entsprechende Gutachten nachzuweisen. Die geplante Wohnbaufläche befindet sich in einem relativ großen Abstand zu den Hofstellen. Von Einschränkungen ist daher nicht auszugehen. Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind von den Bewohnern hinzunehmen.

Oberflächenentwässerung: Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird für die geplante Wohnbaufläche ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt und bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Der Versickerung des Oberflächenwassers wird dabei Priorität eingeräumt.

- **Fläche BM 1 Nördlich Auf dem Brink**

Verkehrliche Belange: Der Änderungsbereich ist über die Straße „Auf dem Brink“ ausreichend erschlossen.

Landwirtschaftliche Belange: Im östlichen Bereich besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb. Auf der Hofstelle werden insgesamt ca. 20 Kühe und Rinder sowie 20 Sauen gehalten. Der Bereich der Hofstelle und die angrenzenden Grundstücke werden als gemischte Baufläche dargestellt.

- **Fläche BM 2 Westlich der Schaphusener Dorfstraße**

Verkehrliche Belange: Der Änderungsbereich kann über die Dorfstraße und die Schaphusener Dorfstraße erschlossen werden.

Oberflächenentwässerung: Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt und bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Der Versickerung des Oberflä-



chenwassers wird dabei Priorität eingeräumt.

Belange des Immissionsschutzes: Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind von den Bewohnern hinzunehmen.

#### **4.2.3.4 Ortsteil Bassen**

- **Fläche B 1 Nordwestlich der Feldstraße / Nordöstlich der Bassener Dorfstraße**

Verkehrliche Belange: Der Änderungsbereich soll sowohl über die Feldstraße als auch über die Bassener Dorfstraße erfolgen. Beide Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßen- bzw. Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen können nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen

Belange der Landwirtschaft: Im Zuge der Dorferneuerungsplanung war vorgeschlagen worden, innerhalb der Änderungsfläche den ortsansässigen Landwirten die Möglichkeit für die Errichtung von Stallungen einzuräumen und die Wohnbebauung daher an der Feldstraße enden zu lassen. Die Gemeinde Oyten ist im Rahmen dieser Abwägung zu dem Schluss gekommen, auf der Fläche doch die Wohnbebauung vorzubereiten und Stallungen statt dessen im Bereich nordwestlich der Straße Krons Kamp zu ermöglichen.

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der Wohnbaufläche auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Baufläche das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert und einvernehmliche Lösungen mit dem Flächeneigentümer angestrebt werden, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden und ggf. Ersatzflächen gesucht werden.

Belange des Immissionsschutzes: Südlich des Änderungsbereiches befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen. Die bestehenden Hofstellen müssen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf die vorhandenen Wohnhäuser Rücksicht nehmen. Auch die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe ist durch die bestehenden Wohnhäuser bereits deutlich eingeschränkt. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Wohnbaufläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Gutachten nachgewiesen. Ggf. ist über ausreichende Abstände eine Verträglichkeit herbeizuführen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind von den Bewohnern hinzunehmen.

Oberflächenentwässerung: Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt und bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Der Versickerung des Oberflächenwassers wird dabei Priorität eingeräumt.

- **Fläche B 2 Hoher Acker**

Verkehrliche Belange: Der Änderungsbereich soll sowohl über die Borsteler Straße als auch über eine Anbindung an die Dohmstraße erschlossen werden. Beide Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßen-



bzw. Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen können nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen

Belange der Landwirtschaft: Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der Wohnbaufläche auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Baufläche das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert und einvernehmliche Lösungen mit dem Flächeneigentümer angestrebt werden, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden und ggf. Ersatzflächen gesucht werden.

Belange des Immissionsschutzes: Von der westlich des Änderungsbereiches befindlichen Landesstraße L 156 gehen Lärmemissionen aus, die sich auch auf das Plangebiet auswirken. Sollte die Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, so werden geeignete Maßnahmen getroffen, die eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung herstellen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

Auch von der südlich befindlichen BAB A 1 gehen Lärmemissionen aus. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Derzeit ist die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Autobahn geplant. Mit der Realisierung der Wand wird sich die Lärmbelastung im Plangebiet deutlich verringern.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind von den Bewohnern hinzunehmen.

Oberflächenentwässerung: Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt und bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Der Versickerung des Oberflächenwassers wird dabei Priorität eingeräumt.

- **Fläche B 3 Südlich Dohmstraße**

Keine weiteren Abwägungsbelange. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des 6-streifigen Ausbaus der BAB A 1 eine geplante Lärmschutzwand/-wandkombination mit Unterhaltungstreifen und Entwässerungsgraben im Geltungsbereich befindet.

- **Fläche B 4 Nördlich Dohmstraße**

Verkehrliche Belange: Der Änderungsbereich soll über den Kornblumenweg bzw. den nördlich des Änderungsbereiches gelegenen Weg erfolgen. Beide Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Belange des Immissionsschutzes: Westlich des Änderungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Hofstelle muss bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf die vorhandenen Wohnhäuser Rücksicht nehmen. Auch die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes ist durch die bestehenden Wohnhäuser bereits deutlich eingeschränkt. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Wohnbaufläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Gutachten nachgewiesen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind von den Bewohnern hinzunehmen.



- **Fläche B 5 Bornmoor**

Verkehrliche Belange: Das Plangebiet ist über die Straße Bornmoor bereits erschlossen. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßen- bzw. Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen können nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen

Belange des Immissionsschutzes: Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind von den Bewohnern hinzunehmen.

- **Fläche B 6 Köbens**

Verkehrliche Belange: Das Plangebiet ist über die Straße Köbens bereits erschlossen. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßen- bzw. Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen können nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen

Belange des Immissionsschutzes: Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind von den Bewohnern hinzunehmen.

- **Fläche B 7 Egypten/Brammer**

Verkehrliche Belange: Das Plangebiet ist über die Straße Egypten bereits erschlossen. Die anbaurechtlichen Bestimmungen entlang der L 168 sind gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der L 168 ist gem. § 24 (1) einzuhalten. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 1 und 2 NStrG, d. h. Abstand von 40 m bis zum befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu beeinträchtigen. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßen- bzw. Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Belange des Immissionsschutzes: Östlich des Änderungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Hofstelle muss bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf die vorhandenen Wohnhäuser Rücksicht nehmen. Auch die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes ist durch die bestehenden Wohnhäuser bereits deutlich eingeschränkt. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von Bauvorhaben ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind von den Bewohnern hinzunehmen.

#### **4.2.3.5 Poolflächen**

Für die Poolflächen T 1 – T 5 liegen keine weiteren Abwägungsbelange vor.



#### 4.2.3.6 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Versorgung der Änderungsbereiche kann durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der zuständigen Versorgungsträger gewährleistet werden. Die Versorgungsnetze sind innerhalb oder angrenzend an die Änderungsbereiche vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Im Bereich der Poolfläche T 5 kreuzen die folgenden Leitungen:

- Erdgasfernleitung RHG DN 800 (Rehden-Hamburg-Gasleitung), erforderlicher Schutzstreifen 8 m. Tiefwurzelnende Bäume und Gehölze sind grundsätzlich innerhalb eines Abstandes von 2,5 m zur Außenkante der Rohrleitung nicht zulässig. Für flachwurzelnende Gehölze im Leitungsschutzbereich ist die Zustimmung des Leitungsträgers erforderlich.
- Erdgastransportleitung Achim – Eckel, Durchmesser 450 mm, Schutzstreifen 12 m
- Erdgastransportleitung Achim – Heidenau, Durchmesser 750 mm, Schutzstreifen 12 m

Im Bereich der Fläche OY 16 verläuft eine 110 KV Hochspannungsfreileitung der E.ON Netz GmbH.

Die Leitungen sind im Planteil eingetragen.

In der Nähe des Geltungsbereiches liegen zwei ältere Bohrungen der EMPG:

Lfd.-Nr. 1

Bezeichnung der Bohrung: Schaphusen 1

Koordinaten: R-Wert (m): 35 05 230.0

H-Wert (m): 58 80 615.0

Befund: verfüllt

Bezeichnung der Bohrung: Schaphusen 3

Koordinaten: R-Wert: 35 04 300.0

H-Wert: 58 81 450.0

Befund: verfüllt

Verfüllte Förderbohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Anderenfalls ist das Landesbergamt zu hören.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom, deren Leitungsnetz bedarfsgerecht erweitert werden kann.

Die Abfallentsorgung wird durch den zuständigen Träger sichergestellt.

Oberflächenentwässerung: Sofern es die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse zulassen, ist der Niederschlag an Ort und Stelle, bei stärker frequentierten Straßen, in Misch- o. Gewerbegebieten ggf. nach Vorbehandlung, möglichst flächig (Flächen- o. Muldenversickerung) über die belebte Bodenzone zu versickern. Dort wo das nachweislich technisch nicht möglich ist, hat eine Vorfluterentlastung über geeignete Rückhalteeinrichtungen, auch hier ggf. mit einer qualitativen Vorbehandlung und gedrosselter Ableitung so zu erfolgen, dass eine Abflussverschärfung bezogen auf die Ausgangssituation



(unversiegelte Flächen) nicht zu besorgen ist. Für die dazu benötigten wasserwirtschaftlichen Anlagen ist an geeigneter Stelle ausreichend Fläche bereitzustellen. Bei den weitergehenden Planungen ist zu berücksichtigen, dass die Er- und Unterhaltung von Gewässern nicht behindert oder erschwert wird. Die Schau- und Unterhaltungsordnungen des Landkreises Verden für Gewässer II. und III. Ordnung sind zu beachten. Sicherzustellen ist weiterhin, dass der ordnungsgemäße Wasserabfluss nicht behindert wird. Bei den angedachten Veränderungen an Gewässern ist zu berücksichtigen, dass angrenzende z. B. landwirtschaftlich genutzte Bereiche durch etwa Wasserspiegelanhebungen in ihren Nutzungsmöglichkeiten nachweislich nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Es wird dringend empfohlen, im Zuge der anschließenden Bauleitplanungen bereits fundierte Voruntersuchungen darüber anzustellen, wie die Oberflächenentwässerung an den einzelnen Standorten unter Berücksichtigung geplanter Nutzungen und der örtlichen Verhältnisse (Bodendurchlässigkeiten, Grundwasserflurabstände usw.) sowie der technischen und rechtlichen Vorgaben erfolgen kann.

#### 4.2.3.7 Bauschutzbereiche

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt zum Teil innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde beim Senator für Wirtschaft und Häfen zur Erteilung einer Baugenehmigung wird dann erforderlich sein, wenn Bauwerke die vorlagepflichtige Höhe von 103,20 m ü. NN im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Bremen überschreiten sollen. Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung lassen eine Überschreitung der vorlagepflichtigen Höhe im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Bremen nicht erwarten. Luftverkehrsrechtliche Belange werden, daher durch die Darstellungen nicht berührt.

## 5. Inhalte der Änderung

Änderungsbereich Nr.	Bisherige Darstellung im FNP	Neue Darstellung
OY 2 Meyerdamm	Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche, Naturdenkmal
OY 3 Im Königsmoor	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
OY 4 Westlich Am Moor	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
OY 5 Oyterthünen	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche, gemischte Baufläche
OY 6 Am Acker	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
OY 7 Nördlich Jahnstraße	Westen: Fläche für die Landwirtschaft Osten: Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz	Westen: Wohnbaufläche Osten: Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz, Spielplatz, Parkplatz
OY 8 Grüne Kuhle	Fläche für die Landwirtschaft	Norden: Wohnbaufläche Süden: gemischte Baufläche
OY 9 Beidseitig Lindenstraße	Westen und Osten: Fläche für die Landwirtschaft Mitte: Gemeinbedarfsfläche	Nordwesten: Kommunale Bedarfsfläche Mitte: Fläche für die Landwirtschaft und zwei Wohnbauflächen Osten: Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft
OY 10 Zur tiefen Wiese – Süd	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
OY 11 Zur tiefen Wiese – Nord	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
OY 12 Nördlich Bockhorster Dorfstraße	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
OY 13 Östlich Triften	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche



	Sonderbaufläche „Friedhofsbedingte Betriebe“	Im Süden ein Streifen entlang der Hauptstraße als gemischte Baufläche
OY 14 Mühlenweg	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
OY 15 Östlich des Gewerdeparks Oyten Nord	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche
OY 16 Östlich des Gewerdeparks Oyten Süd	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche
OY 18 Verlängerung Thünen	Fläche für die Landwirtschaft	Verkehrsfläche
OY 19 Ginsterweg	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft
SA 1 Südlich Sagehorner Dorfstraße / Östlich Ziegeleiweg	Fläche für die Landwirtschaft Geringe Flächen im Norden: Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen	Wohnbauflächen, geringe Fläche im Norden als gemischte Baufläche
SA 2 Am Moor	Fläche für die Landwirtschaft	gemischte Baufläche
SA 3 Nördlich der Bahnlinie	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft
SA 5 Nördlich Schwarzer Berg	Grünfläche, Zweckbestimmung: Tennisanlage	gemischte Baufläche
SA 6 P + R Nördlich der Bahnlinie	Bahnflächen	Bahnflächen, Zweckbestimmung: P+R
BM 1 Nördlich auf dem Brink	Fläche für die Landwirtschaft	Westen: Wohnbaufläche Osten: Gemischte Baufläche
BM 2 Westlich der Schaphusener Dorfstraße	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
T 1 Poolfläche Am Ableiter	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft
T 2 Poolfläche Sietmoor	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft
T 3 Poolfläche Niederung des Mühlengrabens	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft
T 4 Poolfläche Vernetzung des Mühlengrabens	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft
T 5 Poolfläche Achimer Holtenmoor	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft
S 1 Schaphusen	Fläche für die Landwirtschaft	Westlicher und zentraler Bereich: gemischte Baufläche Östlicher Bereich: Wohnbaufläche
B 1 Nordwestlich der Feldstraße / Nordöstlich der Bassener Dorfstraße	Fläche für die Landwirtschaft Linear Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Wohnbaufläche
B 2 Hoher Acker	Westen und Osten: Fläche für die Landwirtschaft Mitte: Gemeinbedarfsfläche	Wohnbauflächen
B 3 Südlich Dohmstraße	Wohnbauflächen	Fläche für die Landwirtschaft
B 4 Nördlich Dohmstraße	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen
B 5 Bornmoor	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen
B 6 Köbens	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen
B 7 Egypten / Brammer	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen



## 6. Ergänzende Angaben

### 6.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (VA)	06.06.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	25.11.2005
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)	18.08.2005
Anschreiben Träger öffentlicher Belange	12.07.2005
Beschluss der öffentlichen Auslegung (VA)	14.11.2005
Bekanntmachung der Auslegung	25.11.2005
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	05.12.2005 – 05.01.2006
Feststellungsbeschluss (Rat)	27.03.2006

### 6.2 Städtebauliche Flächenbilanz

	Teilbereiche in m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>	Summe in ha	davon unbebaut in ha
OY 2	Gemischte Baufläche	179.937	<b>18,0</b>	
OY 3	Wohnbaufläche	58.765	<b>5,9</b>	
OY 4	Wohnbaufläche	18.234	<b>1,8</b>	
OY 5	Wohnbaufläche	14.087		
OY 5	Gemischte Baufläche	14.149	<b>2,8</b>	
OY 6	Wohnbaufläche	8.948	<b>0,9</b>	
OY 7	Wohnbaufläche	28.441		2,8
OY 7	Gemeinbedarfsfläche	10.462	<b>3,9</b>	
OY 8	Wohnbaufläche	37.286		3,7
OY 8	Gemischte Baufläche	4.878	<b>4,2</b>	
OY 9	Wohnbaufläche	19.673		2,0
OY 9	Wohnbaufläche	13.578		1,3
OY 9	Gemeinbedarfsfläche	39.785		
OY 9	Gemeinbedarfsfläche	45.543		
OY 9	Fläche für Landwirtschaft	96.376		
OY 9	Verkehrsfläche	3.529		
OY 9	Maßnahmenfläche Natur und Landschaft	271.597	490.081	<b>49,0</b>
OY 10	Wohnbaufläche	17.704	<b>1,8</b>	



OY 11	Wohnbaufläche		11.297	<b>1,1</b>	
OY 12	Wohnbaufläche		5.821	<b>0,6</b>	
OY 13	Wohnbaufläche	242.986			24,3
OY 13	Gemischte Baufläche	8.184	251.170	<b>25,1</b>	
OY 14	Wohnbaufläche		7.327	<b>0,7</b>	
OY 15	Gewerbliche Baufläche		135.474	<b>13,5</b>	
OY 16	Gewerbliche Baufläche		107.031	<b>10,7</b>	
OY 18	Verkehrsfläche		13.858	<b>1,4</b>	
OY 19	Fläche für Landwirtschaft		8.894	<b>0,9</b>	
SA 1	Wohnbaufläche	79.977			8,0
SA 1	Gemischte Baufläche	3.717	83.694	<b>8,4</b>	
SA 2	Gemischte Baufläche		84.173	<b>8,4</b>	
SA 3	Fläche für Landwirtschaft		37.276	<b>3,7</b>	
SA 5	Gemischte Baufläche		19.794	<b>2,0</b>	
SA 6	Bahnfläche P+R		5.433	<b>0,5</b>	
BM 1	Wohnbaufläche	12.536			
	Gemischte Baufläche	4.847	17.383	<b>1,7</b>	
BM 2	Wohnbaufläche		7.275	<b>0,7</b>	0,7
S 1	Gemischte Baufläche	65.430			
S 1	Wohnbaufläche	23.284	88.714	<b>8,9</b>	0,7
B 1	Wohnbaufläche		56.934	<b>5,7</b>	5,7
B 2	Wohnbaufläche		38.781	<b>3,9</b>	3,9
B 3	Fläche für Landwirtschaft		30.040	<b>3,0</b>	
B 4	Wohnbaufläche		6.691	<b>0,7</b>	0,7
B 5	Wohnbaufläche		73.707	<b>7,4</b>	
B 6	Wohnbaufläche		129.629	<b>13,0</b>	
B 7	Wohnbaufläche	26.214			
B 7	Wohnbaufläche	29.397			
B 7	Gemischte Baufläche	33.009	88.620	<b>8,9</b>	
T 1	Maßnahmenfläche Natur und Landschaft	934.588			
T 2	Maßnahmenfläche Natur und Landschaft	393.993			
T 3	Maßnahmenfläche Natur und Landschaft	866.833			
T 4	Maßnahmenfläche Natur und Landschaft	42.093			



T 5      Maßnahmenfläche Natur  
            und Landschaft                      381.421      2.618.928                      **262**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>242.505</b>
<b>Wohnbauflächen</b>	<b>961.245</b>
<b>Gemischte Baufläche</b>	<b>418.118</b>
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>95.790</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>17.387</b>
<b>Bahnflächen P+R</b>	<b>5.433</b>
<b>Flächen für Landwirtschaft</b>	<b>172.286</b>
<b>Maßnahmenfläche Natur und Landschaft</b>	<b>2.890.525</b>
<b>Gesamt</b>	<b>4.803.289</b>

Oyten, den

Der Bürgermeister

Die Begründung hat dem Feststellungsbeschluss zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes vom *27.03.06* zugrunde gelegen.

Oyten, den      12. APR. 2006

  
Der Bürgermeister





# Gemeinde Oyten

## 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Teil II: Umweltbericht

März 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



**GLIEDERUNG:**

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1	INHALTE UND ZIELE DES BAULEITPLANS.....	1
1.2	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES.....	1
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>3</b>
2.1	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES.....	3
2.2	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	4
2.3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	4
2.4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNG.....	4
	<b>Ziele und Inhalte des Bauleitplans, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Teilbereiche.....</b>	<b>5</b>
OYTEN 2	.....	5
OYTEN 3	.....	9
OYTEN 4	.....	12
OYTEN 5	.....	15
OYTEN 6	.....	18
OYTEN 7	.....	21
OYTEN 8	.....	24
OYTEN 9	.....	28
OYTEN 10	.....	34
OYTEN 11	.....	38
OYTEN 12	.....	40
OYTEN 13	.....	42
OYTEN 14	.....	46
OYTEN 15	.....	48
OYTEN 16	.....	51
OYTEN 18	.....	55
OYTEN 19	.....	59
SAGEHORN 1	.....	60
SAGEHORN 2	.....	65
SAGEHORN 3	.....	68
SAGEHORN 5	.....	70
SAGEHORN 6	.....	72
BOCKHORST 1	.....	73
BOCKHORST 2	.....	75
SCHAPHUSEN 1	.....	79
BASSEN 1	.....	82
BASSEN 2	.....	86
BASSEN 3	.....	90
BASSEN 4	.....	92
BASSEN 5	.....	95
BASSEN 6	.....	98



---

BASSEN 7.....	101
POOLFLÄCHE 1 .....	105
POOLFLÄCHE 2 .....	108
POOLFLÄCHE 3 .....	111
POOLFLÄCHE 4 .....	115
POOLFLÄCHE 5 .....	118
MAßNAHMEMÖGLICHKEITEN INNERHALB DER POOLFLÄCHEN .....	121
<b>3 Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>123</b>
3.1 VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN .....	123
3.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG .....	125
3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	125

## **ANHANG**

Abbildungen: Biotoptypen und Nutzungen



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oyten umfasst insgesamt 37 Änderungsbe-  
reiche. Sie liegen verteilt im gesamten Gemeindegebiet und beinhalten Darstellungen für die Entwicklung  
von Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie Verkehrsflächen und Flächen für  
den Gemeinbedarf. Zudem stellt die 21. Flächennutzungsplanänderung 5 naturschutzrechtliche Aus-  
gleichsbereiche (Poolflächen) im planungsrechtlichen Außenbereich sowie einen Ausgleichsbereich in-  
nerhalb des besiedelten Bereiches von Oyten dar.

Die Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung werden unter Pkt. 2 für jeden einzelnen Ände-  
rungsbereich aufgeführt.

### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nieder- sächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)</b>	
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verant- wortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu ent- wickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"><li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaus- halts,</li><li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li><li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebens- stätten und Lebensräume sowie</li><li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erho- lungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li></ul>	Hecken und Bäume sollen erhalten und ihre Funkti- onen wenn möglich durch Schutzstreifen gesichert werden.  Die erhebliche Beeinträchtigung auf Grund der Über- planung von Biotopstrukturen wird durch inner- und außergebietliche Maßnahmen ausgeglichen. Wertvolle Bereiche für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind nicht bzw. zum Teil nur in sehr geringem Umfang betroffen.
Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energie- flüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwi- ckelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszuglei- chen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.	Ein Erhalt der den Standort prägenden biologischen Funktionen ist nicht möglich. Die erheblichen Beein- trächtigungen werden an anderer Stelle ausgegli- chen.
In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbe- stände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.	Alte Einzelbäume und Hecken sollen nach Möglich- keit erhalten werden.
Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und	Eine Bebauung gewährleistet den Erhalt der biologischen Vielfalt in der Regel nicht.



<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
meinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.	nahmen erfolgen innerhalb und außerhalb der Gebiete.
Die nicht erneuerbaren Naturgüter sind sparsam und schonend zu nutzen. Sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.	Die Grundflächenzahl soll jeweils der geplanten Nutzung entsprechend angesetzt werden, so dass nach Möglichkeit ein geringer Versiegelungsgrad in den Gebieten erreicht wird.
Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.	Die landschaftsprägenden Einzelbäume und Hecken sollen erhalten werden. Die neu entstehenden Siedlungsränder sollen mit einer geeigneten Anpflanzung in die Landschaft eingebunden werden.
Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.	Bau- und Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Die Bedeutung des kulturellen Sachguts (Meyerdamm 2) soll berücksichtigt werden.
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Auf den Grünflächen bleiben die Bodenfunktionen vollständig erhalten. Die Versiegelung von Flächen bedingt, dass sämtliche Bodenfunktionen zum Erliegen kommen. Diese erheblichen Beeinträchtigungen sollen durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes kompensiert werden.
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</b>	
Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden oder ausgeglichen werden.
Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.	Die Niederschläge sollen nach Möglichkeit auf den Grundstücksflächen versickert werden. Nach Bedarf sollen naturnahe Regenrückhaltebecken angelegt oder Gräben naturnah ausgebaut werden. Die Straßenentwässerung kann durch seitliche Mulden gewährleistet werden.



<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Von den geplanten Wohngebieten gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen aus. Von den Gewerbegebieten werden Emissionen ausgehen, die sich auf die angrenzenden Nutzungen auswirken können. Die Schutzansprüche gegenüber gewerblichen Immissionen wird die Gemeinde Oyten beachten. Die Gemeinde wird im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren entsprechende immissionsschutzrechtliche Beurteilungen einholen. Durch ausreichende Abstände und ggf. ergänzende Maßnahmen wird eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung hergestellt.
<b>Regionales Raumordnungsprogramm</b>	
Die Ziele der Raumordnung werden unter Pkt. 2.0 für die einzelnen Teilbereiche aufgeführt.	Die Berücksichtigung der Ziele wird unter Pkt. 2.0 für die einzelnen Teilbereiche aufgeführt.
<b>Schutzgebiete und geschützte Objekte</b>	
Die Schutzgebiete und geschützten Objekte werden unter Pkt. 2.0 für die einzelnen Teilbereich aufgeführt.	Die Berücksichtigung der Schutzziele wird unter Pkt. 2.0 für die einzelnen Teilbereiche aufgeführt.
<b>Landschaftsrahmenplan Verden<sup>1</sup></b>	
Die Ziele des Landschaftsrahmenplans werden unter Pkt. 2.0 für die einzelnen Teilbereiche aufgeführt.	Die Berücksichtigung der Ziele wird unter Pkt. 2.0 für die einzelnen Teilbereiche aufgeführt.
<b>Entwicklungsplan<sup>2</sup></b>	
Die Ziele des Entwicklungsplans werden unter Pkt. 2.0 für die einzelnen Teilbereiche aufgeführt.	Die Berücksichtigung der Ziele wird unter Pkt. 2.0 für die einzelnen Teilbereiche aufgeführt.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA, LANDSCHAFT, MENSCH, KULTUR- UND SONSTIGES SACHGÜTER**

Für die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im Frühjahr 2005 eine Geländebegehung. Weiterhin wurden verschiedene Quellen zu den relevanten Schutzgütern ausgewertet. In diesem Zusammenhang sind insbesondere der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden, der Entwicklungsplan Natur und Landschaft für Oyten und die Aussagen der digitalen Bodenkarte des Nds. Landesamtes für Bodenforschung<sup>3</sup> zu nennen. Die Angaben zu den verwendeten Bewertungsverfahren sind unter 3.1.1. zusammengefasst. Die Abbildungen zu den Biotoptypen und -strukturen der einzelnen

<sup>1</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

<sup>2</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

<sup>3</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen, digitale Bodenkarte 1: 50.000, 1999



Änderungsbereiche sind dem Anhang zu entnehmen. Sie basieren auf der Geländebegehung sowie auf den Angaben des Entwicklungsplans und der Biotoptypenkartierung für die Gemeinde Oyten des Landkreises von 2003. Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes für die genannten Schutzgüter erfolgt gesondert für die einzelnen Teilbereiche.

Die Grundlagen für die Eingriffsregelung sind folgend integriert.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Punkt wird gesondert für die einzelnen Teilbereiche bearbeitet.

## **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird ebenfalls jeweils einzeln für die Änderungsbereiche betrachtet.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung**

Der Flächennutzungsplan trifft keine Darstellungen zur Vermeidung, Verringerung und zum konkreten Ausgleich nachteiliger Auswirkungen. Dies erfolgt im nachgeordneten Verfahrensschritt. Hinweise werden unter den einzelnen Änderungsbereichen sowie unter dem Punkt „Maßnahmemöglichkeiten innerhalb der Poolflächen“ aufgeführt.

### **MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Maßnahmen werden unter den einzelnen Änderungsbereichen aufgeführt.

### **MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Größenordnung der Ersatzmaßnahmen ist, neben der Wertigkeit der Flächen für den Naturhaushalt, unter anderem abhängig von den Darstellungen des jeweiligen Änderungsbereiches sowie von der Ausstattung der für die Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Standorte. Da die konkreten Ausführungen in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden, kann der Flächennutzungsplan nur einen Rahmen abstecken, der aufzeigt, welcher Ersatzflächenbedarf bestehen kann.

Für Kompensationsmaßnahmen stellt der Flächennutzungsplan großräumige Bereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Gemeindegebiet dar. Es handelt sich um ein potenzielles Kontingent für Flächen, auf denen Maßnahmen durchgeführt werden können. Insgesamt stehen 5 Poolflächen im Außenbereich und eine innerörtliche Fläche zur Verfügung. Sie werden ebenfalls gesondert als einzelne Teilbereiche betrachtet.



## ZIELE UND INHALTE DES BAULEITPLANS, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN FÜR DIE EINZELNEN TEILBEREICHE

### Oyten 2

#### Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans	
<b>Lage:</b>	Meyerdamm
<b>Größe ha:</b>	18,00
<b>Darstellung:</b>	Gemischte Baufläche
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Schutzgebiete und geschützte Objekte</b>	
Der Bereich ist als Naturdenkmal „Allee und Baumbestand Meyerdamm“ (ND-VER 61) geschützt.	Das Naturdenkmal ist nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.
<b>Landschaftsrahmenplan Verden<sup>4</sup></b>	
Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen.	Mit der Schaffung von Baupotenzialen innerhalb des Siedlungsbereichs wird der Anforderung einer Innenentwicklung entsprochen.
Ausweisung eines Naturschutzgebietes.	Der Zielsetzung wird nicht entsprochen.
<b>Entwicklungsplan<sup>5</sup></b>	
Siedlungsbereich	Die geplante Darstellung entspricht der Zielsetzung.

#### Beschreibung und Bewertung der derzeitigen Umweltauswirkungen

<b>Region:</b>	Stader Geest, Naturraum: Wümmeniederung, Naturräumliche Einheit: Fischerhuder Niederung
<b>Nutzung</b>	Der Änderungsbereich erfasst überwiegend bereits bebaute Flächen.
<b>Relief</b>	Niederungsebene

#### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT

Biotoptypen: Feldhecke (Baum,-Strauchhecke, Baumhecke), Nass- und Feuchtgrünland, Artenarmes Intensivgrünland (GI), artenarmes Extensivgrünland, Grünlandbrache (Gb), Dorfgebiet (OD), landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP): Ziergarten (PHZ), Nutzgarten (PHO), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ), Versiegelte Fläche (TF), Gebäude, Stellfläche, Weg, Straßen, Einzelbaum/Baumgruppe (HB).

B.W. <sup>6</sup>	Wert <sup>7</sup>
	III
	IV/V
	II
	I
	0
	-

<sup>4</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

<sup>5</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

<sup>6</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>7</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden



Fauna: Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten der Gehölzbestände sowie Habitatpotenzial für Offenlandarten des Grünlandes.

Biologische Vielfalt: Es ist davon auszugehen, dass der Bereich innerhalb der umgebenden intensiver genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen aufgrund des hohen und zum Teil alten Gehölzbestandes eine wichtige Funktion für den Biotopverbund erfüllt und zur Erhöhung der biologischen Vielfalt in dem Raum beiträgt.

Regionale Ebene (LRP)<sup>8</sup>: Der Bereich liegt innerhalb des Südteils des Königsmoores, der eine mittlere Bedeutung aufweist.

Lokale Ebene (ENP)<sup>9</sup>: Überwiegend kein wichtiger Bereich.

Einzelne wichtige Bereiche mit hoher Bedeutung sind einzelne Grünlandflächen, die hofnahen Gehölzbestände und die alten Einzelbäume.

Biotop mit sehr hoher Bedeutung: Nassgrünland/Feuchtgrünland.

-	II
-	- III IV/V

### BODEN

1) Bodentyp: Im Westen: Seemarsch-Brackmarsch, entstanden aus brackischen Ablagerungen, Bodenart: Schluffiger Ton.

2) Bodentyp: Schmalere Bereich im Zentrum Niedermoor, entstanden über fluviatilen Ablagerungen, Bodenart: Niedermoor.

3) Hochmoor entstanden über glazifluviatilen Ablagerungen, Bodenart: Hochmoor.

LRP: Böden mit besonderen Standorteigenschaften bzw. Extremstandorte. Im Westen handelt es sich um landesweit seltene Böden. Die un bebauten Moorböden sind mögliche Extremstandorte.

ENP: 1) + 2) Kein wichtiger Bereich, 3) Wichtiger Bereich.

x	-
(x)	-

### WASSER

Entlang der Straße und zum Teil zwischen den Flurstücken verlaufen Gräben.

1) und 2) GW-Hochstand: 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm.

Grundwasserneubildungsrate: Gering.

Grundwassergefährdung: Hoch.

LRP: Bereich mit gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

### LUFT

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

### KLIMA

Das Klima ist dem Niedermoor Klima zuzuordnen.

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

<sup>8</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995, Bezüglich Wasser und Boden: Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans, Stand: 08.2004

<sup>9</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



### LANDSCHAFT

Das Siedlungsband entlang der Straße liegt innerhalb der Moorniederung Königsmoor und zeichnet sich durch eine sehr charakteristische bzw. historische Siedlungsstruktur und hohe Dörflichkeit aus. Der Änderungsbereich wird durch die alten Hofstellen, deren großen umgebenden Freiflächen häufig einen alten Baumbestand aufweisen, gekennzeichnet. Entlang der Flurstücke verlaufen ebenfalls Feldhecken, so dass der Siedlungsbereich insgesamt durch eine hohe Eingrünung gekennzeichnet wird. Die Freiflächen zwischen den Hoflagen werden grünlandwirtschaftlich mehr oder minder intensiv genutzt. Der dörflichen Struktur unangemessene Neubauten fehlen fast gänzlich. Der Bereich weist insbesondere eine hohe Eigenart auf.

LRP: Bereich mit besonderer Bedeutung und historischen Gebäuden sowie historischer Siedlungsstruktur.

ENP: Wichtiger Bereich.

-	I
	-
x	-

### MENSCH

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut. Er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen und die bestehenden Hofstellen vorhanden.

### KULTUR UND SACHGÜTER

Der Änderungsbereich ist im RROP als kulturelles Sachgut dargestellt. Der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Darstellung stellt hier einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar. Bereichsweise sind Baupotenziale vorhanden. Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Entsprechend der bereits stattgefundenen Bebauung von Freiflächen ist davon auszugehen, dass das bestehende Potenzial ebenfalls genutzt wird.

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Es erfolgt eine Umwandlung von Grünlandflächen (GI und GIE) in Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ) oder in versiegelte Flächen für Gebäude und Stellfläche (TF). Eventuell erfolgt eine Beseitigung von Gehölzen. Die Wechselbeziehungen, die zwischen den locker bebauten Flächen, den Gehölzbeständen und den angrenzenden Grünlandflächen bestehen werden zum Teil gestört. Sind Biotoptypen geringer Wertigkeit (I bis II) betroffen, entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Beseitigung von Gehölzbeständen stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

#### BODEN

Die Versiegelung führt dazu, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.



### **WASSER**

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung einzelner Baulücken allgemein nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führen wird. Ist eine Verrohrung von Gräben erforderlich, stellt dies eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

### **LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

### **KLIMA**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der Bebauung einzelner Baulücken nicht zu erwarten.

### **LANDSCHAFT**

Es handelt sich bei dem Bereich um eine weitgehend erhaltene historische Siedlungsstruktur. Eine nicht an die Gegebenheiten angepasste Bebauung wird zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes führen.

### **MENSCH**

Die bestehenden Hofstellen müssen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf die vorhandenen Wohnhäuser Rücksicht nehmen. Auch die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe ist durch die bestehenden Wohnhäuser bereits deutlich eingeschränkt. Durch diese Flächennutzungsplanänderung ergeben sich für die Betriebe keine zusätzlichen Einschränkungen. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von Wohnbauvorhaben ist auf Ebene der Baugenehmigungen durch entsprechende Gutachten nachzuweisen.

### **KULTUR UND SACHGÜTER**

Der Änderungsbereich ist im RROP als kulturelles Sachgut dargestellt. Im RROP wird dazu als Ziel formuliert: Historische Sachgüter und Kulturdenkmale sollen erhalten, gepflegt und erforscht werden. Sie sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Durch die Darstellung als gemischte Baufläche wird das Kulturgut nicht beeinträchtigt.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### Erhalt von Biotopstrukturen

Die Gehölzbestände (alte Einzelbäume und Feldhecken) sollten erhalten werden.

Das feuchte bzw. nasse Grünland sollte erhalten werden.

#### Erhalt des Charakters des Siedlungsbereichs

Eine Bebauung von Freiflächen sollte sich an die gegebenen Strukturen anlehnen.

Einzelne Freiflächen zwischen den alten Hofstellen sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben.

**MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

**Oyten 3****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Im Königsmoor
<b>Größe ha:</b>	5,88
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Entwicklungsplan<sup>10</sup></b>	
Umwandlung standortfremder Gehölze in heimische Bestände.	Es wird aufgeführt, dass standortfremde Gehölze durch heimische Gehölze ersetzt werden sollten.

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b>	Stader Geest, Naturraum: Wümmeniederung, Naturräumliche Einheit: Fischerhuder Niederung
<b>Nutzung:</b>	Der Änderungsbereich erfasst überwiegend bereits bebaute Flächen.
<b>Relief:</b>	Niederungsebene

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT**

Biotoptypen: Birkenwald entwässerter Hochmoore (WV), Einzel- und Reihenhausbauung (OE): Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsch und -hecken (BZ), versiegelte Fläche(TF), Gebäude, Stellfläche, Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HE).  
 Fauna: Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten sowie Habitatpotenzial für Arten der Birkenwälder.  
 Biologische Vielfalt: Innerhalb des Siedlungsbereiches eingeschränkt.  
 Regionale Ebene (LRP)<sup>13</sup>: Der Bereich liegt innerhalb des Südteils des Königsmoores, der eine mittlere Bedeutung aufweist.  
 Lokale Ebene (ENP)<sup>14</sup>: Überwiegend kein wichtiger Bereich.  
 Birkenwald entwässerter Hochmoore: Von sehr hoher Bedeutung .

B.W. <sup>11</sup>	Wert <sup>12</sup>
	IV
	I
	0
	-
-	II
-	
-	IV

<sup>10</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

<sup>11</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>12</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>13</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>14</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**BODEN**

1) Bodentyp: Im Westen: Seemarsch-Brackmarsch, entstanden aus brackischen Ablagerungen, Bodenart: schluffiger Ton.

2) Bodentyp: Schmäler Bereich im Zentrum: Niedermoor, entstanden über fluviatilen Ablagerungen.

LRP: Böden mit besonderen Standorteigenschaften bzw. Suchräume für Extremstandorte. Im Westen handelt es sich um landesweit seltene Böden. Die unbebauten Moorböden sind mögliche Extremstandorte.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

x	-
-	-

**GRUNDWASSER**

GW-Hochstand: 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm.

Grundwasserneubildungsrate: Gering (< 100 mm/a).

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: Gering.

LRP: Bereich mit beeinträchtigter bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Das Klima ist dem Niedermoorlima zuzuordnen.

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LANDSCHAFT**

Der Siedlungsbereich liegt innerhalb der Moorniederung Königsmoor, dem auf regionaler Ebene eine Bedeutung für die Landschaft zugewiesen ist. Der Änderungsbereich zeichnet sich durch eine Straßenrandbebauung mit Einzel- und zum Teil Doppelhausbebauung aus. Die Gärten sind überwiegend als neuzeitliche Ziergärten ausgeprägt. Einzelne Freiflächen innerhalb des Bereichs sind ebenfalls als Gärten angelegt. Am östlichen Rand besteht ein Birkenwald. Der Siedlungsteil weist bis auf den Birkenbestand keine besondere Vielfalt, Eigenart oder Naturnähe auf.

LRP: Bereich mit besonderer Bedeutung.

ENP: Wichtiger Bereich.

-	I
x	-

**MENSCH**

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.



## **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Darstellung stellt hier einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhanges dar. Bereichsweise sind Baupotenziale vorhanden. Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Entsprechend der bereits stattgefundenen Bebauung von Freiflächen ist davon auszugehen, dass das bestehende Potenzial ebenfalls genutzt wird.

## **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Es kann eine Umwandlung von Gärten in versiegelte Flächen für Gebäude und Stellfläche (TF) erfolgen. Eventuell erfolgt eine Beseitigung von Gehölzen, hier Moorbirkenbestand. In Hinsicht auf den Birkenbestand werden die Wechselbeziehungen, die zwischen den Gehölzbeständen und dem angrenzenden Grünland bestehen, gestört. Eine Beseitigung des Gehölzes stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Bebauung von Gärten ist nicht erheblich.

### **BODEN**

Es erfolgt eine Versiegelung von Fläche sowie eine gärtnerische Nutzung des Bodens. Durch die Versiegelung 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. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

### **WASSER**

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung einzelner Baulücken allgemein nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führen wird.

### **LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

### **KLIMA**

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der Bebauung einzelner Baulücken nicht zu erwarten.

### **LANDSCHAFT**

Die Bebauung einzelner Grundstücke wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

### **MENSCH**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

### **KULTUR UND SACHGÜTER**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.



## Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

#### Verbesserung der Lebensraumqualität für wildlebende Tier- und Pflanzenarten

Standortfremde Gehölze sollten durch heimische Gehölze ersetzt werden.

#### Erhalt von Gehölzstrukturen

Der Moorbirkenbestand sollte erhalten werden.

### MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## Oyten 4

### Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans	
<b>Lage:</b>	Westlich Am Moor, innerhalb des Königsmoores
<b>Größe ha:</b>	1,82
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Entwicklungsplan<sup>15</sup></b>	
Siedlungsbereich	Die geplante Darstellung entspricht der Aussage.

### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

<b>Region:</b>	Stader Geest, Naturraum: Wümmeniederung, Naturräumliche Einheit: Fischerhuder Niederung
<b>Nutzung</b>	Der Änderungsbereich erfasst überwiegend bereits bebaute Flächen.
<b>Relief</b>	Hangverebnung, Platte

### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT

Biotoptypen: Einzel- und Reihenhausbebauung (OE): Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsch und -hecken (BZ), Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HE) und versiegelte Flächen für Gebäude, Stellfläche, Wege und Straßen (TF),

Artenarmes Intensivgrünland (GI),

Einzelbaum/Baumbestand.

Fauna: Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten.

B.W. <sup>16</sup>	Wert <sup>17</sup>
	I
	II
	-

<sup>15</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

<sup>16</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>17</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden



Biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven Nutzung bzw. der Gestaltung der Gärten innerhalb des Siedlungsbereichs eingeschränkt.

Regionale Ebene (LRP)<sup>18</sup>: Der Bereich liegt innerhalb des Südteils des Königsmoores, der eine mittlere Bedeutung aufweist.

Lokale Ebene (ENP)<sup>19</sup>: Kein wichtiger Bereich

Einzelstrukturen von hoher Bedeutung: Alte Einzelbäume.

-	II
-	- III

#### BODEN

1) Gley-Podsol, entstanden aus fluviatilen Ablagerungen, Bodenart: Sand.

2) Pseudogley-Braunerde, Aufbau: Geschiebedecksand über Geschiebelehm über glazifluviatilen Ablagerungen, Bodenart: lehmiger Sand über Sand.

3) Im Osten Hochmoor.

LRP: Boden mit keinen besonderen Eigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

#### WASSER

1) GW-Hochstand: 6 dm, GW-Niedrigstand: 16 dm.

ENP: Grundwasserneubildungsrate: Gering (< 100 mm/a).

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

#### KLIMA LUFT

Das Klima ist dem Niedermoorklima zuzuordnen.

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Klimakorridor (Wichtiger Bereich).

-	-
x	-

#### LANDSCHAFT

Es handelt sich um einen Bereich, der eine Siedlung mit typischer Einzelhausbebauung erfasst. Er liegt am Rand des Königsmoores, das auf regionaler Ebene eine Bedeutung für die Landschaft aufweist. Der Bereich selbst weist keine Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe auf. Charakteristisch ist der Übergang zum Moorgebiet, der hier deutlich sichtbar ist.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

#### MENSCH

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut. Er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

#### KULTUR UND SACHGÜTER

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

<sup>18</sup>

Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>19</sup>

Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



## **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Darstellung stellt hier einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar. Es sind kaum weitere Baupotenziale vorhanden. Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Entsprechend der bereits stattgefundenen Bebauung von Freiflächen ist davon auszugehen, dass das bestehende Potenzial ebenfalls genutzt wird.

## **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Es erfolgt eine Umwandlung von Scherrasen und Ziergebüsch in versiegelte Fläche und in Ziergarten (PHZ). Es sind Biotoptypen geringer Wertigkeit betroffen und es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### **BODEN**

Die Versiegelung bedingt, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

### **WASSER**

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung von Baulücken nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führen wird.

### **LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

### **KLIMA**

Es erfolgt keine geschlossene Bebauung, so dass der Klimakorridor nicht gänzlich verbaut werden wird. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der Bebauung von Baulücken nicht zu erwarten.

### **LANDSCHAFT**

Die Bebauung einzelner Grundstücke wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

### **MENSCH**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.



## Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

#### Erhalt von Gehölzstrukturen

Die alten Gehölzbestände sollten erhalten werden.

### MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## Oyten 5

### Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans		
<b>Lage:</b>	Oyterthünen	
<b>Größe ha:</b>	2,82	
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche	14.080 m <sup>2</sup>
	Gemischte Baufläche	14.150 m <sup>2</sup>
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>	
<b>Landschaftsrahmenplan Verden<sup>20</sup></b>		
Keine weitere Bebauung der Geestkante	Der Zielsetzung wird nicht entsprochen.	
<b>Entwicklungsplan<sup>21</sup></b>		
Siedlungsbereich.	Die Darstellung entspricht der Aussage des Entwicklungsplans.	
Entwicklung von Siedlungsrändern.	Es wird aufgeführt, dass Siedlungsränder entwickelt werden sollten.	

### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

<b>Region:</b>	Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel
<b>Nutzung</b>	Der Änderungsbereich erfasst überwiegend bereits bebaute Flächen.
<b>Relief</b>	Platte, Hangverebnung

<sup>20</sup>

Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

<sup>21</sup>

Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT**

Biotoptypen: Artenarmes Intensivgrünland,  
 Einzelhausbebauung (OE), Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP): Ziergärten  
 (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsch und -hecken (BZ),  
 versiegelte Flächen (TF): Gebäude, Stellfläche, Wege,  
 Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HE).  
 Fauna: Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten.  
 Biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven Nutzung bzw. der Gestaltung der Gärten  
 innerhalb des Siedlungsbereichs eingeschränkt.  
 Regionale Ebene (LRP)<sup>24</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.  
 Lokale Ebene (ENP)<sup>25</sup>: Kein wichtiger Bereich.  
 Einzelstrukturen von Bedeutung: Alte Einzelbäume.

B.W. <sup>22</sup>	Wert <sup>23</sup>
	II
	I
	0
	-
-	I
-	-

**BODEN**

1) Pseudogley-Braunerde, Aufbau: Geschiebedecksand über Geschiebelehm und über  
 glazifluviatilen Ablagerungen, Bodenart: lehmiger Sand.  
 2) Gley-Podsol, entstanden aus fluviatilen Ablagerungen, Bodenart: Sand.  
 LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.  
 ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**WASSER**

Grundwasser: 2) GW-Hochstand: 6 dm, GW-Niedrigstand: 16 dm.  
 ENP: Grundwasserneubildungsrate: Gering, Grundwassergefährdung: Gering.  
 LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention.  
 ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Der Bereich ist dem Siedlungsklimatop zuzuordnen.  
 LRP: Mit geringer Bedeutung.  
 ENP: Funktionen für den Luftaustausch.

-	-
x	-

**LANDSCHAFT**

Der Bereich liegt auf der Geestkuppe von Oyten und zeichnet sich überwiegend durch  
 eine Einzelhausbebauung auf. Der Bereich schließt zwei ältere Hofstellen mit ein. Der  
 überwiegende Flächenanteil ist bebaut. Als Freifläche besteht eine Grünland- und Gar-  
 tenfläche.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.  
 ENP: Am östlichen Rand markanter Geländeübergang.

-	III
x	-

<sup>22</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger  
 Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>23</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  
 für den Landkreis Verden

<sup>24</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>25</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



### **MENSCH**

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen und die Hofstellen vorhanden.

### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Darstellung stellt hier einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar. Es sind wenige weitere Baupotenziale vorhanden. Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Entsprechend der bereits stattgefundenen Bebauung von Freiflächen ist davon auszugehen, dass das bestehende Potenzial ebenfalls genutzt wird.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Es erfolgt eine Umwandlung von Grünland in versiegelte Fläche und Ziergarten (PHZ) und von Garten in versiegelte Fläche. Es sind Biotoptypen geringer Wertigkeit betroffen und es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### **BODEN**

Es erfolgt eine Versiegelung von Fläche sowie eine gärtnerische Nutzung des Bodens. Durch die Versiegelung 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. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

#### **WASSER**

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung von Baulücken nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führen wird.

#### **LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der möglichen Bebauung nicht zu erwarten.

#### **KLIMA**

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der Bebauung einer Baulücke nicht zu erwarten.

#### **LANDSCHAFT**

Die Bebauung einzelner Grundstücke wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

#### **MENSCH**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von Wohnbauvorhaben ist auf Ebene der Baugenehmigungen durch entsprechende Gutachten nachzuweisen.

**KULTUR UND SACHGÜTER**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen****MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**Erhalt von Gehölzstrukturen

Die alten Gehölzbestände sollten erhalten werden.

Verbesserung der Lebensraumqualität für wildlebende Tier- und Pflanzenarten

Standortfremde Gehölze sollten durch heimische Gehölze ersetzt werden.

**MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

**Oyten 6****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Am Acker, Oyterthünen
<b>Größe ha:</b>	0,89
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Entwicklungsplan<sup>26</sup></b>	
Siedlungsbereich	Die Darstellung entspricht der Aussage des Entwicklungsplans.

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b>	Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel
<b>Nutzung</b>	Der Änderungsbereich erfasst überwiegend bereits bebaute Flächen.
<b>Relief</b>	Platte

<sup>26</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT**

Biotoptypen: Artenarmes Intensivgrünland (GI),  
Einzel- und Reihenhausbauung (OE): Ziergarten (PHZ), Scherrasen (GR), Zierge-  
büsch und -hecke (BZ),  
versiegelte Fläche (TF), Gebäude, Stellfläche,  
Einzelbaum (HE).

Fauna: Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven Nutzung bzw. der Gestaltung der Gärten  
innerhalb des Siedlungsbereichs eingeschränkt. Bereichernd sind die Einzelbäume und  
Gehölze der ehemaligen Hofstelle.

Regionale Ebene (LRP)<sup>29</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>30</sup>: Kein wichtiger Bereich.

B.W. <sup>27</sup>	Wert <sup>28</sup>
	II
	I
	0
	-
-	I
-	-

**BODEN**

Bodentyp: Pseudogley-Braunerde, Aufbau: Geschiebedecksand über Geschiebelehm  
über glazifluviatilen Ablagerungen, Bodenart: Lehmiger Sand über Sand.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**WASSER**

ENP: Grundwasserneubildungsrate: Sehr gering bis gering, Grundwassergefährdung:  
Gering.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Der Bereich ist dem Siedlungsklimatop zuzuordnen.

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
---	---

**LANDSCHAFT**

Der Bereich umfasst einen bebauten Bereich in Oyterthünen. Das Ortsbild wird bestimmt  
durch die Einzelhäuser mit Ziergärten am Rand der Ackerfläche sowie einer älteren  
ehemaligen Hofanlage mit den Gebäuden, großem Garten sowie einer kleineren Grün-  
landfläche. Besonderheiten hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe der Landschaft  
bestehen nicht.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

<sup>27</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger  
Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>28</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  
für den Landkreis Verden

<sup>29</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>30</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



### **MENSCH**

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

### **KULTUR UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Darstellung stellt hier einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar. Es sind wenige weitere Baupotenziale vorhanden. Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Entsprechend der bereits stattgefundenen Bebauung von Freiflächen ist davon auszugehen, dass das bestehende Potenzial ebenfalls genutzt wird.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Es erfolgt eine Umwandlung von Grünland und in versiegelte Fläche und Ziergarten (PHZ) und von Garten in versiegelte Fläche. Es sind Biotoptypen geringer Wertigkeit betroffen und es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### **BODEN**

Die Versiegelung bedingt, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

#### **WASSER**

Es wird davon ausgegangen, dass die geringfügig mögliche Bebauung nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führen wird.

#### **LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der möglichen Bebauung nicht zu erwarten.

#### **KLIMA**

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der Bebauung der Baulücken nicht zu erwarten.

#### **LANDSCHAFT**

Eine Bebauung wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

### **MENSCH**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von Wohnbauvorhaben ist auf Ebene der Baugenehmigungen durch entsprechende Gutachten nachzuweisen.

### **KULTUR UND SACHGÜTER**

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen****MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**Erhalt von Gehölzstrukturen

Die alten Gehölzbestände sollten erhalten werden.

**MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

**Oyten 7****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans	
<b>Lage:</b>	Innerörtlich von Oyten, nördlich der Jahnstraße
<b>Größe ha:</b>	3,89
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche 28.440 m <sup>2</sup>
	Gemeinbedarfsfläche 10.460 m <sup>2</sup>

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b>	Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel
<b>Nutzung</b>	Grünland, Sportplatz, Kinderspielplatz, Grünanlage
<b>Relief</b>	Platte

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Biotoptypen: Artenarmes Intensivgrünland (GI),  
Offenboden (DO), Spielplatz (PSZ), Sportplatz (PSP), Sonstige Grünanlage (PZ) einschließlich Ziergebüsch und Einzelbäumen,  
befestigte Fläche (TF), Parkplatz, ein Gebäude.

Fauna: Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten. Voraussichtlich geringe Bedeutung der Fläche für die Fauna aufgrund der intensiven Nutzung des gesamten Bereichs und der Lage innerhalb von Oyten.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven Nutzung und der Nutzung der angrenzenden Flächen eingeschränkt.

LRP (LRP)<sup>33</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

ENP (ENP)<sup>34</sup>: Kein wichtiger Bereich.

B.W. <sup>31</sup>	Wert <sup>32</sup>
-	II
-	I
-	0
-	-
-	I
-	-

<sup>31</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>32</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>33</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

**BODEN**

Bodentyp: Pseudogley-Braunerde, Aufbau: Geschiebedecksand über Geschiebelehm über glazifluvialen Ablagerungen, Bodenart: Lehmiger Sand über Sand.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**WASSER**

ENP: Grundwasserneubildungsrate: 100-200 mm/a, Grundwassergefährdung: Gering.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Der Bereich ist dem Siedlungsklimatop zuzuordnen.

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LANDSCHAFT**

Der Bereich liegt auf der Geestkuppe Oyten. Die innerörtlichen Freiflächen sind von Bebauung umgeben. Das Landschafts- bzw. hier Ortsbild wird von den Freiflächen, hier überwiegend Grünland und Rasenflächen, einzelnen Altbäumen, im Bereich der Parkanlage und der umgebenden Bebauung einschließlich der Ziergärten sowie des im Osten angrenzenden weiteren Sportplatzes bestimmt. Es liegen keine Besonderheiten hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe vor.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

**MENSCH**

Der westliche Bereich wird als Grünlandfläche und Pferdeweide genutzt. Der Sportplatz, der Kinderspielplatz sowie die kleine Park- bzw. Grünanlage dienen der Erholung und Regeneration des Menschen.

**KULTUR UND SACHGÜTER**

Bekannt Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Als Sachgüter bestehen ein Gebäude (Vereinshaus) sowie die Ausstattung des Kinderspielplatzes und die Weideflächen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung würden die Flächen voraussichtlich weiterhin der derzeitigen Nutzung unterliegen. Das Grünland würde als Pferdeweide dienen, der Sportplatz auch künftig genutzt werden. Die Parkanlage würde erhalten bleiben.



## **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Es erfolgt eine Umwandlung des Grünlandes (GI), des Sportplatzes, des Offenbodens (OT) und des Spielplatzes (PSZ) in Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ) und versiegelte Flächen für Gebäude, Stellfläche und Wege (TF). Die Grünfläche (PZ) sowie der Parkplatz werden voraussichtlich erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass die alten Einzelbäume ebenfalls erhalten werden. Das Artenspektrum wird sich voraussichtlich nur wenig verändern, da aufgrund der innerörtlichen Lage und der intensiven Nutzung der Flächen bzw. dem geringen Alter der Parkanlage von einem Bestand an siedlungstoleranten Arten auszugehen ist. Je nach Gestaltung der Gärten kann eine Erhöhung oder Verringerung der biologischen Vielfalt erfolgen. Aufgrund der derzeitigen geringen Wertigkeit des Gebiets entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### **BODEN**

Die Versiegelung bedingt, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

### **WASSER**

Die stark beeinträchtigte Grundwassersituation wird sich nicht erheblich verschlechtern. Die Versiegelung von Flächen führt zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung in einen Vorfluter zu einer Verschärfung der Abflusssituation beitragen können. Es wird von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

### **LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der geplanten Nutzung des Geländes nicht zu erwarten.

### **KLIMA**

Die Bebauung eines Flächenanteils wird durch die Versiegelung zu einer örtlich begrenzten geringfügigen Veränderung des Klimas führen. Das Schutzgut Klima wird durch eine Wohnbebauung nicht erheblich beeinträchtigt.

### **LANDSCHAFT**

Das Landschaftsbild bzw. Ortsbild wird durch die Teilbebauung nicht beeinträchtigt. Die Bebauung fügt sich in die umgebenden Strukturen ein.

### **MENSCH**

Für die Erholung und die Regeneration des Menschen bleiben die Grünfläche für Volksfeste, Ausstellungen und Gemeinschaftsveranstaltungen sowie der Bolzplatz und der Spielplatz erhalten.

### **SACHGÜTER**

Die Weidefläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und steht nach der Realisierung der Planung den betroffenen Landwirten nicht mehr zur Verfügung. Der Spielplatz wird innerhalb des



Änderungsbereichs durch Verlagerung auf die öffentliche Grünfläche erhalten. Das bestehende Gebäude (Vereinsheim) kann erhalten bleiben.

## Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

#### Erhalt von Gehölzstrukturen

Die älteren Einzelbäume sollten erhalten werden.

### MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich für das Schutzgut Boden. Für das Schutzgut Wasser wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Für die Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass bei Wohngebietsausweisungen in der Regel eine Grundflächenzahl von 0,3 oder 0,4 festgesetzt und eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50% ermöglicht wird. Die Versiegelung beträgt somit maximal 45% bzw. maximal 60%.

Entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmensplans ergibt sich für das Schutzgut Boden je nach Grundflächenzahl (GFZ) ein Flächenbedarf von:

	Größe in m <sup>2</sup>	Darstellung	Versiegelung	Versiegelung m <sup>2</sup>	K-Faktor	Ausgleicherfordernis in m <sup>2</sup>
GFZ 0,3	28.440	W	45 %	12.798	0,3	3.839
GFZ 0,4	28.440	W	60 %	17.064	0,3	5.119

Eine differenzierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im nachgeordneten Verfahren. Es erfolgt ein Ausgleich im Plangebiet und/oder innerhalb einer der großräumigen 6 Poolflächen (vgl. Änderungsbereiche T 1 bis T 5 und Änderungsbereich Oy 9).

## Oyten 8

### Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans	
<b>Lage:</b>	Grüne Kuhle, westlich des Baugebiets Lindenstraße
<b>Größe ha:</b>	4,22
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche 37.286 m <sup>2</sup>
	Gemischte Baufläche 4.878 m <sup>2</sup>
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Landschaftsrahmenplan Verden<sup>35</sup></b>	
Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen	Die geplante Darstellung steht den Anforderungen nicht entgegen.
<b>Entwicklungsplan<sup>36</sup></b>	
Entwicklung von Siedlungsrändern	Es wird aufgeführt, dass Siedlungsränder entwickelt werden sollten.

<sup>35</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

<sup>36</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Acker
<b>Relief</b>	Platte

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT**

Biotoptyp: Sandacker (As) ohne ausgeprägte Saumstrukturen (Ackerraine und Feldhecken).

Angrenzend: Sandacker, Einzel- und Reihenhausbauung, Straße mit Alleebaumbestand.

Fauna: Habitatpotenzial für Offenlandarten der Äcker und Nahrungsraum für Durchzügler und Wintergäste unter den Vögeln. Voraussichtlich geringe Bedeutung der Fläche für die Fauna aufgrund der intensiven Nutzung des gesamten Bereichs sowie fehlender Saumstrukturen.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven Nutzung auf den Flächen und der Nutzung der angrenzenden Flächen eingeschränkt.

Regionale Ebene (LRP)<sup>39</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>40</sup>: Kein wichtiger Bereich.

B.W. <sup>37</sup>	Wert <sup>38</sup>
	II
-	I
-	-

**BODEN**

Bodentyp: Pseudogley-Braunerde, Aufbau: Geschiebedecksand über Geschiebelehm über glazifluviatilen Ablagerungen, Bodenart: Lehmiger Sand über Sand.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**WASSER**

ENP: Grundwasserneubildungsrate: Gering. Grundwassergefährdung: Gering.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Klimatoptyp: Kaltluftentstehungsgebiet.

LRP: Die klimaökologische Funktion ist von Bedeutung. Der Bereich ist Kaltluftentstehungsgebiet (besonderer Wert).

ENP: Kein wichtiger Bereich.

x	
-	-

<sup>37</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>38</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>39</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>40</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



### LANDSCHAFT

Bestimmen für das Landschaftsbild sind die weiten großräumigen Ackerflächen sowie der Siedlungsrand von Oyten mit den angrenzenden Gärten. Es liegen keine Besonderheiten hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe vor.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

### MENSCH

Der Bereich wird ackerbaulich genutzt, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Die Fläche ist durch die südlich befindliche Landesstraße L 168 Lärmimmissionen ausgesetzt. Auch Geruchsmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

### KULTUR UND SACHGÜTER

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Neben der Ackerfläche sind keine weiteren Sachgüter innerhalb des Plangebietes vorhanden. Es handelt sich um ertragsreichen Boden mit sehr hoher natürlicher Fruchtbarkeit. Weitere Sachgüter in der näheren Umgebung sind der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen.

## Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Fläche würde weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung, wahrscheinlich dem Ackerbau, unterliegen.

## Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Es erfolgt eine Umwandlung der Ackerfläche (AS) in Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ) und versiegelte Flächen für Gebäude, Stellfläche, Wege und Straßen (TF). Arten der freien Feldflur werden durch siedlungstolerante Arten ersetzt. Je nach Gestaltung der Gärten kann eine Erhöhung oder Verringerung der biologischen Vielfalt erfolgen. Die Wechselbeziehungen, die zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der freien Landschaft bestehen, werden sich verschieben. Aufgrund der derzeitigen geringen Wertigkeit des Gebiets entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### BODEN

Die Versiegelung bedingt, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

### WASSER

Die mäßig beeinträchtigte Grundwassersituation verschlechtert sich aufgrund der Bebauung und wird als stark beeinträchtigt einzustufen sein. Die Versiegelung von Flächen führt zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen. Das Schutzgut Wasser wird erheblich beeinträchtigt.

### LUFT

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der geplanten Nutzung des Geländes nicht zu erwarten.



## **KLIMA**

Die Flächen des Änderungsbereiches werden nach der Bebauung dem bereits im Osten angrenzenden Siedlungsklimatotyp zuzuordnen sein. Weitreichende Auswirkungen über den Änderungsbereich hinaus sind aufgrund der relativ geringen Größe des Bereichs nicht zu erwarten. Es wird von keiner Beeinträchtigung des Klimas ausgegangen.

## **LANDSCHAFT**

Der Siedlungsrand von Oyten verschiebt sich in Richtung Westen und bildet mit den bestehenden Siedlungsteilen einen geschlossenen Siedlungsrand. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

## **MENSCH**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und steht nach der Realisierung der Planung den betroffenen Landwirten nicht mehr zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da das Gebiet auch derzeit keine wichtige Erholungsfunktion erfüllt. Bei einer Bebauung wird das Wohngebiet den bestehenden Lärm- und Geruchsmissionen ausgesetzt.

## **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### Vermeidung des Eingriffes in den Wasserhaushalt - Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser sollte im Gebiet direkt versickert werden oder über naturnahe Gräben in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken geleitet werden.

#### Empfehlungen zur Reduzierung der Versiegelung

Mit einer Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß können Auswirkungen auf den Naturhaushalt und insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften gering gehalten werden.

Deshalb sollten die Erschließungsstraßen unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse so flächensparend wie möglich angelegt werden. Vorgesehene Fuß- und Radwege könnten mit geeigneten Materialien wasserdurchlässig befestigt werden. Gleichfalls könnten für PKW-Stellplätze durchlässige Befestigungen vorgesehen werden.

#### Entwicklung von Siedlungsändern

Zur freien Landschaft sollte eine Eingrünung aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen, Obstgehölzen und/oder Blütensträuchern stattfinden.

#### Lärm- und Geruchsbelastungen

Bei einer Bebauung wird das Wohngebiet den bestehenden Lärm- und Geruchsmissionen ausgesetzt. Sollte die Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, so werden geeignete Maßnahmen getroffen, die eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung herstellen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden



entsprechende Untersuchungen durchgeführt und die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

#### MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich für das Schutzgut Boden. Für das Schutzgut Wasser wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Für die Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass bei Wohngebietsausweisungen eine Grundflächenzahl von 0,3 oder 0,4 und beim Mischgebiet von 0,6 festgesetzt und eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50% ermöglicht wird. Die Versiegelung für Wohngebiet beträgt somit 45% bzw. 60%. und für Mischgebiete 80%.

Entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmensplans ergibt sich für das Schutzgut Boden je nach Grundflächenzahl (GFZ) ein Flächenbedarf von:

	Größe in m <sup>2</sup>	Darstellung	Versiegelung in %	Versiegelung m <sup>2</sup>	K-Faktor	Ausgleicherfordernis in m <sup>2</sup>
GFZ 0,3	37.290	W	45	16.780	0,3	5.034
GFZ 0,4	37.290	W	60	22.374	0,3	6.712
GFZ 0,6	4.890	M	80	3.912	0,3	1.174

Der Flächenbedarf liegt zwischen 6.208 m<sup>2</sup> und 7.886 m<sup>2</sup>.

#### Ausgleich

Eine differenzierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im nachgeordneten Verfahren. Es erfolgt ein Ausgleich im Plangebiet und/oder innerhalb einer der großräumigen 6 Poolflächen (vgl. Änderungsbereiche T 1 bis T 5 und Änderungsbereich Oy 9).

#### Schutzgut Mensch

Um den Eingriff für die betroffenen Landwirte zu reduzieren, werden einvernehmliche Lösungen mit den Flächeneigentümern angestrebt und ggf. Ersatzflächen gesucht.

## Oyten 9

### Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans	
<b>Lage:</b>	Beidseitig Lindenstraße
<b>Größe ha:</b>	49,00
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche 33.251 m <sup>2</sup>
	Gemeinbedarfsfläche 85.328 m <sup>2</sup>
	Fläche für Landwirtschaft 96.376 m <sup>2</sup>
	Verkehrsfläche 3.529 m <sup>2</sup>
	Fläche für Maßnahmen – Natur und Landschaft 271.597 m <sup>2</sup>
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Landschaftsrahmenplan Verden<sup>41</sup></b>	
Maßnahmen zum Grundwasserschutz (Zielsetzung für die Landwirtschaft).	Aufgrund Darstellung als kommunale Bedarfsfläche und als Wohnbaufläche entfällt die Zielsetzung.

<sup>41</sup>

Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995



Oyter Triftgraben: Sicherung/Entwicklung der Gewässergüte sowie Renaturierung naturfremder Gewässerabschnitte.	Mit der Darstellung des Bereichs als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die planungsrechtliche Vorbereitung zur Umsetzung der Zielsetzung getroffen.
<b>Entwicklungsplan<sup>42</sup></b>	
Freihalten von klimarelevanten sowie für Arten und Lebensgemeinschaften relevanten Korridoren.	Der Zielsetzung wird nicht entsprochen
Eingrünung von Siedlungsrändern.	Es wird aufgeführt, dass Siedlungsränder entwickelt werden sollten.
Standortgerechte Nutzung, landwirtschaftlicher Flächen. Entwicklung von Extensivgrünland.	Im Bereich der Poolfläche wird die Voraussetzung zur Umsetzung der Ziele geschaffen.

### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Acker, Grünland
<b>Relief</b>	Platte

#### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Biotoptypen:

- a) Geplante kommunale Bedarfslächen sowie Wohnbauflächen: Acker (AS), artenarmes Intensivgrünland extensiv genutzt (GIE).
- b) Fläche für Maßnahmen: Feldhecke (HB/HFM), Einzelbaum/Baumbestand (HE), Obstwiese (HO), Graben (FG), Intensivgrünland (GI), mesophiles Grünland (GM), Acker (AS), artenarmes Intensivgrünland extensiv genutzt (GIE).

Fauna: Habitatpotenzial für Offenlandarten der Äcker. Voraussichtlich geringe Bedeutung der Fläche aufgrund der intensiven Nutzung des gesamten Bereichs sowie fehlender Saumstrukturen.

- a) Habitatpotenzial für Arten der Grünlandflächen, das allerdings durch die vorhandene Bebauung entlang der Ränder sowie zum Teil durch die Ausprägung der Biotoptypen (z.B. naturferner Oytertriftgraben) eingeschränkt wird.

Biologische Vielfalt:

- a) Aufgrund der intensiven Nutzung und der Nutzung der angrenzenden Flächen eingeschränkt.
- b) Aufgrund der zum Teil vorherrschenden extensiveren Nutzung des vorhandenen Oyter Triftgrabens sowie des lockeren Gehölzbestandes voraussichtlich mäßig ausgeprägt.

B.W. <sup>43</sup>	Wert <sup>44</sup>
	II
	I – IV

<sup>42</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

<sup>43</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>44</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden



Regionale Ebene (LRP)<sup>45</sup>: Bereiche mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>46</sup>:

- 1) Westlich Lindenstraße sowie Ackerflächen: Keine wichtigen Bereiche.
- 2) Östlich Lindenstraße: Biotoptypen hoher Bedeutung sind die Grünlandflächen, die Obstwiese und der Baumbestand.

-	I
-	I
x	IV

#### BODEN

- 1) Westlich Lindenstraße: Pseudogley-Braunerde, Aufbau: Geschiebedecksand über Geschiebelehm über glazifluvialen Ablagerungen, Bodenart: Lehmgiger Sand über Sand.
- 2) Östlich Lindenstraße: Gley mit Niedermoorauflage, Bodenart: Niedermoor über Sand, entstanden aus Niedermoor über fluvialen Ablagerungen. Es handelt sich um eine Bodenform mit geringer Verbreitung.

LRP: 1) Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

Im Bereich der kommunalen Bedarfsfläche bestehen Altablagerungen.

- 2) Suchraum für feuchte und nasse Standorte.

ENP: Kein wichtiger Bereich

-	
-	
(x)	
-	-

#### WASSER

Oyter Triftgraben: Funktionsfähigkeit beeinträchtigt, Ausbauzustand: naturfern, naturfremd

- 1) Kommunale Bedarfsfläche: Altablagerungen vorhanden.
- 2) GW-Hochstand 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm.
- 1) Grundwasserneubildungsrate: Hoch, 250 – 300 mm/a, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung vorhanden.
- 2) Grundwasserneubildungsrate: Gering, 50 – 100 mm/a, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: Gering.

LRP: 1) Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.  
2) Bereich überwiegend mit beeinträchtigter bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention (entwässerter Niedermoorboden).

ENP: Keine wichtigen Bereiche.

-	-
-	-
-	-

#### LUFT

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

Der Bereich ist im Westen Kaltluftentstehungsgebiet (besonderer Wert).

LRP: 1) von Bedeutung und 2) gering.

ENP: 1) Klimakorridor, 2) Wichtiger Bereich für den Klimaausgleich innerhalb der angrenzenden Siedlungen.

x	-
x	-

#### KLIMA

Der schmale Streifen zwischen den bebauten Flächen entlang der Lindenstraße ist dem Siedlungsklimatop und die Flächen entlang des Oyter Triftgrabens sind dem Niedermoor-klimatop zuzuordnen.

<sup>45</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

<sup>46</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



LRP: 1) von Bedeutung und 2) gering  
 Der Bereich ist im Westen Kaltluftentstehungsgebiet (besonderer Wert).  
 ENP: 1) Klimakorridor,  
 2) Klimaausgleich innerhalb der angrenzenden Siedlungen.

-	-
x	
x	
x	

#### LANDSCHAFT

Das Landschaftsbild des Bereichs westlich der Lindenstraße wird durch die weiträumigen Ackerflächen, dem bestehenden Siedlungsrand von Oyten entlang der Marienburger und Breslauer Straße sowie dem Schulgelände einschließlich der Sportplätze dominiert. Er weist keine besondere Ausprägung hinsichtlich Eigenart, Naturnähe und Vielfalt auf. Der Bereich des Oytertriftgrabens ist deutlich als schmale Senke ausgeprägt. Die Flächen werden dem Boden entsprechend überwiegend grünlandwirtschaftlich genutzt. Der Bereich weist eine Bedeutung hinsichtlich Eigenart, Vielfalt und Naturnähe auf.

LRP: 1) Geestkuppe Oyten Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.  
 2) Abflussrinne Oyter Triftgraben Bereich mit besonderer Bedeutung.  
 ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	1) III
x	2) I
-	-

#### MENSCH

Der Bereich wird im Westen ackerbaulich genutzt. Der Boden weist hier eine sehr hohe natürliche Fruchtbarkeit auf. Der gesamte Bereich weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

#### KULTUR- UND SACHGÜTER

Bekannte Kulturgüter und sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Neben den Ackerflächen und Grünlandflächen sind keine weiteren Sachgüter innerhalb des Plangebietes vorhanden. In Hinsicht auf die landwirtschaftliche Nutzung handelt es sich bei den beackerten Flächen um ertragsreichen Boden mit sehr hoher natürlicher Fruchtbarkeit. Weitere Sachgüter in der näheren Umgebung sind der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen.

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Flächen westlich und östlich der Lindenstraße würden weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung, dem Ackerbau und der Grünlandbewirtschaftung, unterliegen. Die Gemeinbedarfsfläche könnte genutzt werden.

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Die Rücknahme der kommunalen Bedarfsfläche bedingt im nördlichen Teil wahrscheinlich die Aufrechterhaltung des Status quo, also die weitere ackerbauliche Nutzung. Im Süden wird eine Bebauung mit Wohnhäusern möglich. Im westlichen Bereich werden die Ackerflächen (AS) zum Teil in Sportplätze (PSZ) umgenutzt und es können weitere Sportmöglichkeiten oder Schulflächen geschaffen werden.

Östlich der Lindenstraße wird entlang der Straße für eine Bauzeile eine Umwandlung von Grünlandflächen in Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ) und versiegelte Flächen (TF) erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass die Gehölze, insbesondere die Altbäume, im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung erhalten werden.



Innerhalb des Bereiches für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können u.a. eine Extensivierung der Flächennutzung sowie ein naturnaher Ausbau des Oytertriftgrabens erfolgen.

Westlich der Lindenstraße werden Arten der freien Feldflur durch siedlungstolerante Arten ersetzt. Die Wechselbeziehungen, die zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der freien Landschaft bestehen, werden sich in Richtung Westen verschieben. Aufgrund der derzeitigen geringen Wertigkeit des Gebiets entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Werden Maßnahmen innerhalb der gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 gekennzeichneten Fläche durchgeführt, erhöht sich die Wertigkeit der Lebensräume innerhalb des Bereichs. Es ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl von Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Raumes steigert. Ausgeprägtere Wechselbeziehungen innerhalb des Raumes können entstehen. Potentiell vorhandene Wechselbeziehungen zu angrenzenden Lebensräumen der Feldfluren werden durch die ermöglichte Bebauung entlang der Lindenstraße allerdings eingeschränkt.

#### **BODEN**

Die Versiegelung führt dazu, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

Dies gilt ebenfalls für den Bereich, der ehemals als kommunale Baufläche dargestellt war und nun in eine Wohnbaufläche umgewidmet wird, da davon auszugehen ist, dass für den geplanten Sportplatz keine oder nur eine sehr geringe Versiegelungsrate bestanden hätte.

Innerhalb der Maßnahmenfläche können durch geeignete Maßnahmen z.B. Extensivierung der Flächennutzung, Verbesserungen hinsichtlich des Schutzgutes erzielt werden.

#### **WASSER**

Die mäßig beeinträchtigte Grundwassersituation wird im Bereich der Wohnbebauung und im Bereich der kommunalen Bedarfsfläche, sofern sie in Teilen einer Bebauung zugeführt wird, als stark beeinträchtigt einzustufen sein. Die Versiegelung von Flächen führt zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen. Es wird hier von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen. Im Bereich des geplanten Sportplatzes ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Im Bereich der Maßnahmenflächen können Verbesserungen in Hinsicht des Schutzgutes Wassers, zum einen durch eine reduzierte Bewirtschaftung und zum anderen durch Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer oder durch die Anlage von Kleingewässern erzielt werden.

#### **LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der geplanten Nutzungen des Geländes nicht zu erwarten.

#### **KLIMA**

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der Bebauung nicht zu erwarten.

#### **LANDSCHAFT**

##### a) Westlich der Lindenstraße

Der Siedlungsrand von Oyten verschiebt sich in Richtung Westen zu einer insgesamt geschlossenen Linie (vgl. Oy 8). Das Landschaftsbild wird hier nicht beeinträchtigt.

##### b) Wohnbaufläche östlich der Lindenstraße



Die Bebauung entlang der Lindenstraße unterbindet den Einblick in den Niedermoorbereich entlang des Oyter Triftgrabens, der eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist. Die Sichtbeziehungen werden unterbunden. Die Siedlungsbereiche von Oyten und Sagehorn werden vollständig verbunden. Das Landschaftsbild wird erheblich beeinträchtigt.

#### c) Fläche für Maßnahmen

Durch Maßnahmen, die die Vielfalt und Naturnähe des Bereichs erhöhen (z.B. naturnaher Ausbau des Oytertriftgrabens oder Anlage naturnaher Kleingewässer, Schaffung von Feucht- oder Nasswiesen) kann eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht werden.

### **MENSCH**

Die westlichen Flächen werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und stehen nach der Realisierung der Planung den betroffenen Landwirten nicht mehr zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da das Gebiet auch derzeit keine wichtige Erholungsfunktion erfüllt. Bei einer Bebauung wird das Wohngebiet den bestehenden Geruchsmissionen ausgesetzt.

Maßnahmen innerhalb des Ausgleichflächenpotenzials können das Landschaftsbild im Bereich des Oytertriftgrabens verbessern und somit die Wohnqualität der angrenzenden Anwohner erhöhen. Der Effekt beschränkt sich weitgehend auf die Anrainer, da der Bereich ansonsten nur von Süden oder Norden einsehbar bleibt.

### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Die westlichen Flächen werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### Vermeidung des Eingriffes in den Wasserhaushalt - Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser sollte im Gebiet direkt versickert werden oder über naturnahe Gräben in ein naturnahes Regenrückhaltebecken geleitet werden.

#### Erhalt von Bäumen

Der Baumbestand sollte im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung gesichert werden.

#### Entwicklung von Siedlungsrandern

Zur freien Landschaft sollte eine Eingrünung aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen und Blütensträuchern stattfinden.

### **MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden und Landschaft unter der Voraussetzung, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sowie auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen (Baumbestand) vermieden werden,.

#### Schutzgut Boden

Für die Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass bei Wohngebietsausweisungen in der Regel eine Grundflächenzahl von 0,3 oder 0,4 festgesetzt und eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50% ermöglicht wird. Die Versiegelung von Wohngebieten maximal 45%, bzw. 60%. Für den Gley mit



möglichst wird. Die Versiegelung von Wohngebieten maximal 45%, bzw. 60%. Für den Gley mit Niedermooerauflage, eine Bodenform mit geringer Verbreitung, ist als Kompensationsfaktor 0,5 anzusetzen. In Hinsicht auf die kommunale Baufläche wird von einer Versiegelung von 15% für den Sportplatz und 50% für die weitere Fläche ausgegangen, da hier die konkreten Nutzungen noch nicht feststehen. Die Straße ist Bestand und eine Berücksichtigung in der Bilanz somit nicht erforderlich.

Entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmensplans ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Flächenbedarf von:

	Größe in m <sup>2</sup>	Darstellung	Versiegelung	Versiegelung m <sup>2</sup>	K-Faktor	Ausgleicherfordernis in m <sup>2</sup>
GFZ 0,3	19.670	W	45 %	8.852	0,3	2.655
GFZ 0,4	19.670	W	60 %	11.802	0,3	3.541
GFZ 0,3	13.580		45 %	6.111	0,5	3.056
GFZ 0,4	13.580		60 %	8.148	0,5	4.074
	39.785	Kommunale Bedarfsfläche	50 %	19.893	0,3	5.968
	45.540	Sportplatz	15 %	6.830	0,3	2.049

Es ergibt sich ein Flächenbedarf von 13.728 m<sup>2</sup> (Wohnbaufläche GFZ 0,3 + kommunale Bedarfsfläche + Sportplatz) bis 15.632 m<sup>2</sup> (Wohnbaufläche GFZ 0,4 + kommunale Bedarfsfläche + Sportplatz).

#### Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird im Bereich der Wohnbebauung entlang der Lindenstraße erheblich beeinträchtigt. Die Sichtbeziehungen werden innerhalb eines Korridors von 400 m Länge und ca. 300 m Breite unterbrochen. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen sind Maßnahmen erforderlich, die in entsprechender Größenordnung Sichtbeziehungen fördern oder schaffen.

Es erfolgt ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen des Plangebiets. Die se werden im nachfolgenden Verfahren konkretisiert.

## Oyten 10

### **Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Zur tiefen Wiese, Süd
<b>Größe ha:</b>	1,77
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche

### **Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b>	Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel
<b>Nutzung</b>	Der Änderungsbereich erfasst bereits bebaute Flächen sowie Grünlandflächen.
<b>Relief</b>	Niederungsebene

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Biotoptypen: Baumhecke (HFB),

Artenarmes Grünland extensiv genutzt (GIE), Nährstoffreicher Graben/Sonstiger Graben,

Einzel- und Reihenhausbauung (OE): Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsch und -hecken (BZ),

versiegelte Flächen (TF), Gebäude, Stellfläche, Straße,

Einzelbäume (HE).

Fauna: Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten sowie Habitatpotenzial für Arten des Grünlandes einschließlich der Gehölze. Das Grünland und die Gehölze sind Bestandteil des Biotopverbundes für den Bereich Oytertriftgraben.

Biologische Vielfalt: Sie ist im verdichteten Siedlungsbereich aufgrund der intensiven Nutzung auf den Flächen eingeschränkt. Im Bereich der Niederung ist sie aufgrund der Nutzungsstrukturen, den Gehölzbeständen und dem Oytertriftgraben ausgeprägter.

Regionale Ebene (LRP)<sup>49</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung

Lokale Ebene (ENP)<sup>50</sup>: Bereich mit hoher Bedeutung (Grünlandflächen einschließlich der Gehölzbestände)

B.W. <sup>47</sup>	Wert <sup>48</sup>
	III
	II
	I
	0
	-
-	I
x	III

**BODEN**

Bodentyp: Podsol-Gley, Geologischer Profiltyp: Fluviale Ablagerungen, Bodenart: Sand.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich

-	-
-	-

**GRUNDWASSER**

GW-Hochstand: 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm.

Grundwasserneubildungsrate: Gering (< 100 mm/a), Grundwassergefährdung: hoch.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Das Klima ist dem Siedlungsklimatop bzw. dem Siedlungsrandklimatop zuzuordnen.

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
---	---

**LANDSCHAFT**

Der Siedlungsbereich liegt noch innerhalb der Abflusssrinne des Oytertriftgrabens, der sich durch eine hohe Naturnähe, Eigenart und Vielfalt auszeichnet. Innerhalb des Änderungsbereichs sind insbesondere die Grünlandflächen und die Baumreihen entlang der Flurgrenzen sowie entlang von Gräben von Bedeutung.

LRP: Bereich mit besonderer Bedeutung.

ENP: Die Grünlandflächen am „Mühlengraben“ sind wichtige Bereiche.

-	I
x	-

<sup>47</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>48</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>49</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>50</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



### **MENSCH**

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Darstellung umfasst teilweise einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhanges. Im Bereich der Grünlandflächen sind noch Bauflächenpotenziale vorhanden.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Es kann eine Umnutzung der Grünlandflächen in versiegelte Flächen für Gebäude und Stellflächen (TF) erfolgen. Eventuell werden Gehölze beseitigt und Gräben verrohrt. In Hinsicht auf den Birkenbestand werden die Wechselbeziehungen, die zwischen den Gehölzbeständen und dem Grünland bestehen, gestört. Die Rinne des Oytertriftgrabens wird weiter geschmälert. Eine Beseitigung von Gehölzen sowie eine Verrohrung von Gräben stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Bebauung des Grünlandes ist nicht erheblich.

#### **BODEN**

Die Versiegelung bedingt, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

#### **WASSER**

Das Schutzgut Wasser wird erheblich beeinträchtigt, sofern Gräben verrohrt sowie das Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken versickert bzw. in naturnahen Gräben aus dem Gebiet abgeführt oder zurückgehalten wird.

#### **LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

#### **KLIMA**

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der Bebauung einzelner Grundstücke nicht zu erwarten.

#### **LANDSCHAFT**

Die Bebauung der Grünlandflächen sowie der Lückenschluss zwischen den Siedlungsbereichen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Landschaft, die hier eine besondere Bedeutung aufweist.

**MENSCH**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Die Flächen werden aus der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung genommen.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**Vermeidung des Eingriffes in den Wasserhaushalt – Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser sollte einer Rückhaltung zugeführt werden.

Vermeidung des Eingriffes bezüglich Pflanzen und Tiere sowie der Landschaft - Erhalt von Bäumen

Der Baumbestand sollte gesichert werden.

**MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Werden erhebliche Beeinträchtigungen des Wassers sowie der Gehölze vermieden, verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch den Erhalt der Gehölzstrukturen verringert, sind allerdings aufgrund der hohen Bedeutung des Raumes, auch auf regionaler Ebene, noch als erheblich zu werten.

Schutzgut Boden

Für die Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass bei Wohngebietsausweisungen in der Regel eine Grundflächenzahl von 0,3 oder 0,4 festgesetzt und eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50% ermöglicht wird. Die Versiegelung von Wohngebieten beträgt somit maximal 45% bzw. 60%.

Entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmensplans ergibt sich für das Schutzgut Boden je nach Grundflächenzahl ein Flächenbedarf von:

	Größe in m <sup>2</sup>	Darstellung	Versiegelung in %	Versiegelung m <sup>2</sup>	K-Faktor	Ausgleicherfordernis in m <sup>2</sup>
GFZ 0,3	4.850	W	45	2.182	0,3	655
GFZ 0,4	4.850	W	60	2.910	0,3	873

Schutzgut Landschaft

Es werden Sichtbeziehungen in die Niederung auf ca. 90 m Länge und einer Tiefe von ca. 80 m unterbrochen. Es sind Sichtbeziehungen in gleicher Größenordnung zu aufzubauen oder zu verbessern.

Eine differenzierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im nachgeordneten Verfahren. Es erfolgt ein Ausgleich im Plangebiet und/oder innerhalb einer der großräumigen 6 Poolflächen (vgl. Änderungsbereiche T 1 bis T 5 und Änderungsbereich Oy 9).

**Oyten 11****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans	
<b>Lage:</b>	Zur tiefen Wiese, Nord
<b>Größe ha:</b>	1,13
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b>	Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel
<b>Nutzung</b>	Der Änderungsbereich erfasst bereits bebaute Flächen.
<b>Relief</b>	Niederungsebene

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT**

Biotoptypen: Baumhecke (HFB),

Einzel- und Reihenhausbauung (OE): Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebü-

sche und -hecken (BZ),

versiegelte Flächen (TF), Gebäude, Stellfläche, Straße,

Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HE).

Fauna: Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten sowie Habitatpotenzial für Arten der Gehölze, insbesondere des Altbaumbestandes.

Biologische Vielfalt: Der gesamte Bereich weist einen hohen Altbaumbestand auf, der in Verbund mit den Gärten sowie den angrenzenden Grünlandflächen eine Bedeutung für die Vielfalt aufweist.

Regionale Ebene (LRP)<sup>53</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung

Lokale Ebene (ENP)<sup>54</sup>: Kein wichtiger Bereich.

B.W. <sup>51</sup>	Wert <sup>52</sup>
	III
	I
	0
	-
-	I
-	-

**BODEN**

Bodentyp: Podsol-Gley, Geologischer Profiltyp: Fluviale Ablagerungen, Bodenart: Sand.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich

-	-
-	-

<sup>51</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>52</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>53</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>54</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**GRUNDWASSER**

GW-Hochstand: 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm.

Grundwasserneubildungsrate: Gering (< 100 mm/a), Grundwassergefährdung: Hoch.

LRP: Lage im Norden am Rand eines Überschwemmungsbereichs. Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Das Klima ist dem Siedlungsklimatop bzw. dem Siedlungsrandklimatop zuzuordnen.

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LANDSCHAFT**

Der Siedlungsbereich liegt noch innerhalb der Abflussrinne des Oytertriftgrabens, der sich durch eine hohe Naturnähe, Eigenart und Vielfalt auszeichnet. Der Änderungsbe-  
reich ist nahezu vollständig bebaut. Von Bedeutung für die Landschaft bzw. das Ortsbild  
ist der hohe Altbaumbestand innerhalb dieses Bereichs.

LRP: Bereich mit besonderer Bedeutung.

ENP: Grünlandflächen am Mühlengraben: wichtiger Bereich.

-	I
x	-

**MENSCH**

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungs-  
nutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vor-  
handen.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Gebäudebestand und  
die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Darstellung stellt hier einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusam-  
menhangs dar. Es ist davon auszugehen, dass keine weitere Veränderung des Umweltzustandes er-  
folgt.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstiges  
Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

**Oyten 12****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Nördlich Bockhorster Dorfstraße
<b>Größe ha:</b>	0,58
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Der Änderungsbereich erfasst bereits bebaute Flächen.
<b>Relief</b>	Niederungsebene

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT**

Biotoypen: Einzel- und Reihenhausbebauung (OE): Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ),  
Versiegelte Flächen für Gebäude, Stellfläche (TF),  
Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HE).  
Fauna: Durch die überwiegend dichte Bebauung stark eingeschränktes Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten.  
Biologische Vielfalt: Durch die überwiegend dichte Bebauung und relativ hohe Versiegelung stark eingeschränkt.  
Regionale Ebene (LRP)<sup>57</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.  
Lokale Ebene (ENP)<sup>58</sup>: Kein wichtiger Bereich.

B.W. <sup>55</sup>	Wert <sup>56</sup>
	I
	0
	-
-	I
-	-

**BODEN**

Bodentyp: Podsol-Gley, Geologischer Profiltyp: fluviatile Ablagerungen, Bodenart: Sand.  
LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.  
ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**GRUNDWASSER**

GW-Hochstand: 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm.  
ENP: Grundwasserneubildungsrate: >100 – 200 mm/a.  
LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.  
ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

<sup>55</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>56</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>57</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>58</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Das Klima ist dem Siedlungsklimatop bzw. dem Siedlungsrandklimatop zuzuordnen.

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LANDSCHAFT**

Der Siedlungsbereich ist vollständig und sehr dicht bebaut. Der kleinflächige Bereich weist keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild auf.

LRP: Bereich mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

**MENSCH**

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Darstellung stellt hier einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhanges mit sehr geringen unbebauten Potenzialflächen dar.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Eine weitere Entwicklung könnte innerhalb zweier Gartenflächen stattfinden. Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung stellt die Versiegelung des Bodens dar.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung**Vermeidung des Eingriffs bezüglich Pflanzen und Tiere - Erhalt von Bäumen

Der Baumbestand sollte gesichert werden.

Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

**Oyten 13****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans		
<b>Lage:</b>	Östlich Triften	
<b>Größe ha:</b>	25,1	
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche	242.986 m <sup>2</sup>
	Gemischte Baufläche	8.184 m <sup>2</sup>
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>	
<b>Entwicklungsplan<sup>59</sup></b>		
Freihalten von klimarelevanten Korridoren. Sicherung unbebauter Korridore.	Der Zielsetzung wird nicht entsprochen.	

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Überwiegend Acker, einzelne kleine Grünlandparzellen
<b>Relief</b>	Platte

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Biotoptypen: Strauchhecke (HFS), Sandacker (AS), artenarmer Scherrasen (GRA), sonstige Weidefläche, unbefestigter Weg (DW), Ziergarten (PHZ), Straße (OVS), Einzelbaum (HE).  
Fauna: Durch intensive Nutzung eingeschränktes Habitatpotential für Offenlandarten.  
Regionale Ebene (LRP)<sup>62</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.  
Lokale Ebene (ENP)<sup>63</sup>: Kein wichtiger Bereich.  
Biotoptypen mit hoher Bedeutung: Strauchhecke, Einzelbäume.

B.W. <sup>60</sup>	Wert <sup>61</sup>
	III
	II
	0
	-
-	I
-	-
	III

**BODEN**

Bodentyp: Pseudogley-Braunerde, Geologischer Profiltyp: Geschiebedecksand über Geschiebelehm über glazifluviatilen Ablagerungen.

<sup>59</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

<sup>60</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>61</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>62</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>63</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.  
ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**WASSER**

Die Grundwassergleiche des oberen Hauptstockwerkes verläuft bei mittlerem Grundwasser zwischen 5 und 10 m zu NN.

ENP: Im Süden: Grundwasserneubildungsrate gering (< 100 mm/a).

Der nördliche Bereich weist eine Neubildungsrate zwischen unter 100 mm/a und 100 – 200 mm/a und eine hohe bis mittlere Grundwassergefährdung auf.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

**KLIMA**

Kaltluftentstehungsgebiet.

LRP: Mit Bedeutung.

ENP: Im Norden besteht ein klimarelevanter Korridor zwischen Oytertriften und dem Oytertriftgraben.

-	-
x	-

**LANDSCHAFT**

Die Landschaft wird maßgeblich durch die landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung geprägt. Der Bereich ist von jeher weit und offen und wird nur durch wenige Gehölze strukturiert. Die Siedlungsstrukturen ziehen sich entlang des Geestfußes und bilden großräumig einen Rahmen um die Kuppe.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Ein wichtiger Bereich ist der markante Geländeübergang.

-	III
x	-

**MENSCH**

Der Bereich wird ackerbaulich genutzt, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Die Fläche ist durch die westlich und südlich befindliche Kreisstraße K 2 Lärmimmissionen ausgesetzt. Auch Geruchsmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter und sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Neben der Ackerfläche ist die alte Hofstelle als Sachgut innerhalb des Plangebietes einzustufen. In Hinsicht auf die landwirtschaftliche Nutzung handelt es sich um einen Boden mit sehr hoher natürlicher Fruchtbarkeit. Weitere Sachgüter in der näheren Umgebung sind der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung, dem Ackerbau, unterliegen.



## **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Die vorhandene Vegetation wird im Zuge der Versiegelung, des Bodenaustausches und der grüngestalterischen Maßnahmen auf den geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen beseitigt. Lebensraumstrukturen von Arten und Lebensgemeinschaften gehen verloren. Betroffen sind landwirtschaftliche Flächen, die ackerbaulich genutzt werden. Die geringe Wertigkeit der Flächen bedingt, dass kein erheblicher Eingriff vorliegt.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind gegeben sofern Gehölze, Einzelbäume auf landwirtschaftlichen Hofflächen oder die Feldhecken (HFS) entfernt werden.

### **BODEN**

Es erfolgt teilweise eine Versiegelung von Flächen sowie eine gärtnerische Nutzung des Bodens. Durch die Versiegelung 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. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

### **WASSER**

Die mäßig beeinträchtigte Grundwassersituation wird im Bereich der geschlossenen Wohnbebauung als stark beeinträchtigt einzustufen sein. Die Versiegelung von Flächen führt zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen. Das Schutzgut Wasser wird erheblich beeinträchtigt.

### **LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind nicht zu erwarten.

### **KLIMA**

Es wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Klimas ausgegangen.

### **LANDSCHAFT**

Der Siedlungsrand von Oyten verschiebt sich in Richtung Osten. Es kommt zu einem Zusammenschluss der Siedlungsbereiche von Oyten und Bockhorst. Es wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Landschaft ausgegangen.

### **MENSCH**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und steht nach der Realisierung der Planung den betroffenen Landwirten nicht mehr zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da das Gebiet auch derzeit keine wichtige Erholungsfunktion erfüllt. Bei einer Bebauung wird das Wohngebiet den bestehenden Lärm- und Geruchsmissionen ausgesetzt. Die Emissionen werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Planung näher untersucht.

### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Die Flächen werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.



## **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung**

### **MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### Vermeidung des Eingriffes in den Wasserhaushalt - Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser sollte im Gebiet direkt versickert oder über naturnahe Gräben in ein naturnahes Regenrückhaltebecken geleitet werden.

#### Erhalt der Strauchhecken

Die Hecken sollten im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung gesichert werden.

#### Entwicklung von Siedlungsändern

Zur freien Landschaft sollte eine Eingrünung aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen und Blütensträuchern stattfinden.

#### Lärm- und Geruchsbelastungen

Bei einer Bebauung wird das Wohngebiet den bestehenden Lärm- und Geruchsimmissionen ausgesetzt. Sollte die Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, so werden geeignete Maßnahmen getroffen, die eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung herstellen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

### **MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### Schutzgut Boden

Werden erhebliche Beeinträchtigungen des Wassers und von Pflanzen und Tieren vermieden, verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaft.

Für die Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass bei Wohngebietsausweisungen in der Regel eine Grundflächenzahl von 0,3 oder 0,4 festgesetzt und eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50% ermöglicht wird. Die mögliche Versiegelung beträgt somit maximal 45% bzw. 60%.

Entsprechend ergibt sich für das Schutzgut Boden je nach Grundflächenzahl ein voraussichtlicher Flächenbedarf von 34.771 m<sup>2</sup> bis 45.706 m<sup>2</sup>.

	Größe in m <sup>2</sup>	Darstellung	Versiegelung in %	Versiegelung m <sup>2</sup>	K-Faktor	Ausgleicherfordernis in m <sup>2</sup>
GFZ 0,3	243.000	W	45	109.350	0,3	32.805
GFZ 0,4	243.000	W	60	145.800	0,3	43.740
GFZ 0,8	8.190	M	80	6.552	0,3	1.966

#### Schutzgut Landschaft

Die Sichtbeziehungen werden auf einer Länge von ca. 500 m und einer Breite von 300 m unterbrochen. Es sind Sichtbeziehungen in gleicher Größenordnung aufzubauen oder zu verbessern.



### Ausgleich

Eine differenzierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im nachgeordneten Verfahren. Es erfolgt ein Ausgleich im Plangebiet und/oder innerhalb einer der großräumigen 6 Poolflächen (vgl. Änderungsbereiche T 1 bis T 5 und Änderungsbereich Oy 9).

### Schutzgut Mensch

Um den Eingriff für die betroffenen Landwirte zu reduzieren, werden einvernehmliche Lösungen mit den Flächeneigentümern angestrebt und ggf. Ersatzflächen gesucht.

## Oyten 14

### Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans	
<b>Lage:</b>	Mühlenweg
<b>Größe ha:</b>	0,73
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche

### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

<b>Region:</b>	Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel
<b>Nutzung</b>	Der Änderungsbereich erfasst bereits bebaute Flächen.
<b>Relief</b>	Platte

### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Biotoptypen: Einzel- und Reihenhausbebauung (OE): Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ), versiegelte Fläche(TF), Gebäude, Stellfläche.

Fauna: Aufgrund der Siedlungsstruktur und Ausprägung der Gärten besteht ein geringes Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven Nutzung auf den Flächen und der Nutzung der angrenzenden Flächen eingeschränkt.

Regionale Ebene (LRP)<sup>66</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>67</sup>: Kein wichtiger Bereich.

B.W. <sup>64</sup>	Wert <sup>65</sup>
	I
	0
-	I
-	--

### **BODEN**

Bodentyp: Pseudogley-Braunerde, Geologischer Profiltyp: Geschiebedecksand über Geschiebelehm über glazifluviatilen Ablagerungen.

<sup>64</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>65</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>66</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>67</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.  
ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

#### WASSER

Grundwasserneubildungsrate: 200 – 250 mm/a. Grundwassergefährdung: Gering.  
LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.  
ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

#### LUFT

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

#### KLIMA

Der Bereich ist dem Siedlungsklima zuzuordnen.

LRP: Mit geringer Bedeutung.  
ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
---	---

#### LANDSCHAFT

Es handelt sich um einen Bereich, der eine Siedlung mit typischer Einzelhausbebauung erfasst. Der Bereich selbst weist keine Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe auf.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.  
ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

#### MENSCH

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

#### KULTUR- UND SACHGÜTER

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Darstellung stellt hier einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhanges dar.

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass keine Veränderung des Umweltzustandes erfolgt.

**Oyten 15****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Östlich des Gewerbeparks Oyten Nord
<b>Größe ha:</b>	13,55
<b>Darstellung:</b>	Gewerbliche Baufläche
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Entwicklungsplan<sup>68</sup></b>	
Entwicklung von Siedlungsrändern.	Es wird aufgeführt, dass Siedlungsränder entwickelt werden sollten.

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Acker
<b>Relief</b>	Platte

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT**

Biotoptypen: Artenarmes Intensivgrünland (GI), Artenarmes Intensivgrünland extensiv genutzt (GIE), Acker (AS),

unbefestigter Weg (DW), Ziergebüsch (BZ),

versiegelte Fläche (TF), Parkplatz (OVP).

Regionale Ebene (LRP)<sup>71</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>72</sup>: Kein wichtiger Bereich.

Biotoptypen mit hoher Bedeutung: Einzelbäume.

<b>B.W.<sup>69</sup></b>	<b>Wert<sup>70</sup></b>
	II
	I
	0
-	I
-	-
	III

**BODEN**

Bodentyp: Pseudogley-Braunerde, Geologischer Profiltyp: Geschiebedecksand über Geschiebelehm über glazifluviatilen Ablagerungen.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**WASSER**

LRP: Grundwasserneubildungsrate: 250 bis 300 mm/ a (hoch).

Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Einträgen von Schadstoffen ist gering.

ENP: Grundwasserneubildungsrate: Im Nordwesten unter 100 mm/a und im Südosten zwischen 100 und 200 mm/a. Sie ist somit gering bis mittel.

<sup>68</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

<sup>69</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>70</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>71</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>72</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.  
ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

#### LUFT

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

#### KLIMA

Kaltluftentstehungsgebiet

LRP: Mit Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

#### LANDSCHAFT

Die Landschaft des Bereichs westlich der Lindenstraße wird maßgeblich durch die weitläufigen Ackerflächen und dem bestehenden Gewerbegebiet geprägt. Im Südosten wirkt der alte Baumbestand der Hofanlage. Der Landschaftsausschnitt weist keine besondere Ausprägung hinsichtlich Eigenart, Naturnähe und Vielfalt auf.

LRP: Bereich ohne besondere Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

#### MENSCH

Der Bereich wird ackerbaulich genutzt, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Die angrenzenden Feldwege werden als Reitwege genutzt. Die Fläche ist durch die südlich befindliche Landesstraße L 168 Lärmimmissionen ausgesetzt. Auch Geruchsmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

#### KULTUR- UND SACHGÜTER

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Die Ackerfläche innerhalb des Plangebietes und der angrenzende Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen. In Hinsicht auf die landwirtschaftliche Nutzung weist der Boden hier eine sehr hohe natürliche Fruchtbarkeit auf.

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Flächen würden weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung, dem Ackerbau, unterliegen.

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Die Auswirkungen bei Errichtung von Gewerbeflächen einschließlich der Verkehrsflächen sind nicht als erheblich einzustufen, da es sich um Flächen handelt, die der Wertstufe I und II zugeordnet sind. Die höherwertigen Biotoptypen sind nicht betroffen. Über das Plangebiet hinausgehende erhebliche Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind ebenfalls nicht zu erwarten.

#### BODEN

Es erfolgt eine Versiegelung von Flächen sowie die Anlage von Beeten/Rabatten und Ziergebüschchen bzw. Gehölzen des Siedlungsbereichs. Die Versiegelung bewirkt, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der



kreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

#### **WASSER**

Die mäßig beeinträchtigte Grundwassersituation wird im Gewerbegebiet als stark beeinträchtigt einzustufen sein. Die Versiegelung von Flächen führt zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen. Das Schutzgut Wasser wird erheblich beeinträchtigt.

#### **LUFT**

Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt. Sie sind nicht als erheblich zu werten.

#### **KLIMA**

Mit der Versiegelung und Überbauung von Flächen wird deren Funktion für die Kaltluftbildung aufgehoben. Die Verdunstungsrate wird vermindert, im Bereich der versiegelten Flächen ist ein Anstieg der Temperaturen zu erwarten. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt. Das Klima wird nicht erheblich beeinträchtigt.

#### **LANDSCHAFT**

Das Gewerbegebiet vergrößert sich nach Osten in Richtung Schaphusen. Aufgrund der geringen Wertigkeit der Landschaft hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird es nicht beeinträchtigt.

#### **MENSCH**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und steht nach der Realisierung der Planung den betroffenen Landwirten nicht mehr zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da das Gebiet auch derzeit keine wichtige Erholungsfunktion erfüllt. Von einer gewerblichen Bebauung gehen Lärmemissionen aus, die sich auch auf angrenzende Wohnnutzungen (Schaphusen) auswirken können. Die Emissionen werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Planung näher untersucht.

#### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Die Flächen werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

#### **MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

##### Vermeidung des Eingriffes in den Wasserhaushalt - Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser sollte im Gebiet direkt versickert oder über naturnahe Gräben in ein naturnahes Regenrückhaltebecken geleitet werden.

##### Entwicklung von Siedlungsändern

Zur freien Landschaft sollte eine Eingrünung aus standortgerechten Sträuchern, Bäumen und Blütensträuchern stattfinden.



### Lärmbelastungen

Bei einer gewerblichen Bebauung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Lärmuntersuchung durchgeführt. Sollte die Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung an den angrenzenden Wohnnutzungen die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, so werden geeignete Maßnahmen getroffen, die eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung herstellen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

### **MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich unter der Voraussetzung, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden werden, für den Boden.

### Schutzgut Boden

Für die Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass bei Gewerbegebieten in der Regel eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt wird. Zulässig ist eine maximale Versiegelung von 80 %.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein Flächenbedarf von:

Größe in m <sup>2</sup>	Darstellung	Versiegelung	versiegelte Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Flächenbedarf in m <sup>2</sup>
135.474	G	80 %	108.379	0,3	32.514

Eine differenzierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im nachgeordneten Verfahren. Es erfolgt ein Ausgleich im Plangebiet und/oder innerhalb einer der großräumigen 6 Poolflächen (vgl. Änderungsbereiche T 1 bis T 5 und Änderungsbereich Oy 9).

### Schutzgut Mensch

Um den Eingriff für die betroffenen Landwirte zu reduzieren, werden einvernehmliche Lösungen mit den Flächeneigentümern angestrebt und ggf. Ersatzflächen gesucht.

## **Oyten 16**

### **Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Östlich des Gewerbe Parks Oyten Süd
<b>Größe ha:</b>	10,70
<b>Darstellung</b>	Gewerbliche Baufläche

### **Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Acker
<b>Relief</b>	Platte

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Biotoptypen: Strauchhecke (HFS), Baumhecke (HFB),  
Acker.

Regionale Ebene (LRP)<sup>75</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>76</sup>: Kein wichtiger Bereich.

Biotoptypen mit hoher Bedeutung: Strauchhecke und Baumhecke.

B.W. <sup>73</sup>	Wert <sup>74</sup>
	III
	II
-	I
-	
	III

**BODEN**

Bodentyp: Pseudogley-Braunerde, Geologischer Profiltyp: Geschiebedecksand über  
Geschiebelehm über glazifluviatilen Ablagerungen.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**WASSER**

LRP: Grundwasserneubildungsrate: 250 bis 300 mm/ a (hoch und besonderer Wert).

Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Einträgen von Schadstoffen ist gering.

ENP: Grundwasserneubildungsrate: Im Nordwesten unter 100 mm/a und im Südosten  
zwischen 100 und 200 mm/a. Sie ist somit gering bis mittel.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Kaltluftentstehungsgebiet.

LRP: Mit Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	II
-	-

**LANDSCHAFT**

Das Gebiet ist als strukturarme Agrarlandschaft einzustufen. Von Bedeutung für das  
Landschaftsbild ist der Baum- und Heckenbestand am Rand des Gebietes. Besondere  
Werte bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe bestehen nicht. Der im Südosten an-  
grenzende Bereich mit den Hoflagen und den schmalen Grünlandflächen, die einen sehr  
hohen Anteil an Obstbäumen aufweisen, weisen dagegen eine hohe Eigenart und höhe-  
re Vielfalt auf.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

<sup>73</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger  
Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>74</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  
für den Landkreis Verden

<sup>75</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>76</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



### **MENSCH**

Der Bereich wird ackerbaulich genutzt, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Die Fläche ist durch die nördlich befindliche Landesstraße L 168 Lärmimmissionen ausgesetzt. Auch Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Die Ackerfläche innerhalb des Plangebietes und der angrenzende Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

## **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Flächen würden weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung, dem Ackerbau, unterliegen.

## **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Die Auswirkungen der Einrichtung von Gewerbeflächen einschließlich der Verkehrsflächen sind nicht als erheblich einzustufen, da es sich um Flächen handelt, die der Wertstufe II zugeordnet sind. Die höherwertigen Biotoptypen sind nicht betroffen. Über das Plangebiet hinausgehende erhebliche Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind ebenfalls nicht zu erwarten.

### **BODEN**

Es erfolgt teilweise eine Versiegelung von Flächen sowie die Anlage von Beeten/Rabatten und Ziergebüschchen bzw. Gehölzen des Siedlungsbereichs. Durch die Versiegelung 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. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

### **WASSER**

Die mäßig beeinträchtigte Grundwassersituation wird im Gewerbegebiet als stark beeinträchtigt einzustufen sein. Die Versiegelung von Flächen führt zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen. Beim Erhalt von Sickerfunktionen und Regenrückhaltung (s.u.) erfolgt kein erheblicher Eingriff.

### **LUFT**

Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt. Sie sind nicht als erheblich zu werten.

### **KLIMA**

Mit der Versiegelung und Überbauung von Flächen wird deren Funktion für die Kaltluftbildung aufgehoben. Die Verdunstungsrate wird vermindert, im Bereich der versiegelten Flächen ist ein Anstieg der Temperaturen zu erwarten. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt. Das Klima wird als nicht erheblich beeinträchtigt eingestuft.

### **LANDSCHAFT**

Es besteht eine Eingrünung des Gebiets im Westen, Norden und zum Teil im Süden und Osten. Die Eingrünung wird im Süden und Osten voraussichtlich noch ergänzt. Eine Beeinträchtigung der Wohngebäude im Osten wird durch die Bepflanzung einer öffentlichen Grünfläche vermieden werden.



de im Osten wird durch die Bepflanzung einer öffentlichen Grünfläche vermieden werden. Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt.

### **MENSCH**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und steht nach der Realisierung der Planung den betroffenen Landwirten nicht mehr zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da das Gebiet auch derzeit keine wichtige Erholungsfunktion erfüllt. Von einer gewerblichen Bebauung gehen Lärmemissionen aus, die sich auch auf angrenzende Wohnnutzungen (Lindheimer Straße) auswirken können. Die Emissionen werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Planung näher untersucht.

### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Die Flächen werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### Vermeidung des Eingriffes in den Wasserhaushalt - Regenrückhaltung

Das Niederschlagwasser wird einer Rückhaltung zugeführt.

#### Vermeidung des Eingriffs bezüglich Pflanzen und Tiere - Erhalt von Bäumen

Die Strauchhecke am westlichen Rand des Gebietes wird erhalten. Der Baumbestand sollte ebenfalls im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung gesichert werden.

#### Vermeidung von Beeinträchtigungen des Menschen und Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und von Pflanzen und Tieren - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Es werden Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb einer vorgesehenen öffentlichen Grünfläche erfolgen, die unter anderem der Abschirmung des bestehenden Siedlungsbereichs vor dem geplanten Gewerbegebiet dienen und gleichfalls positive Auswirkungen für das Landschaftsbild, den Boden und Pflanzen und Tiere haben werden.

#### Entwicklung von Siedlungsrändern

Es erfolgt voraussichtlich eine weitere Eingrünung entlang des südlichen und östlichen Plangebietrandes.

#### Lärmbelastungen

Bei einer gewerblichen Bebauung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Lärmuntersuchung durchgeführt. Sollte die Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung an den angrenzenden Wohnnutzungen die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, so werden geeignete Maßnahmen getroffen, die eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung herstellen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

**MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich unter der Voraussetzung, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sowie Tiere und Pflanzen (Heckenbestand) vermieden werden, für das Schutzgut Boden.

Für die Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass bei Gewerbegebieten in der Regel eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt wird. Zulässig ist eine maximale Versiegelung von 80 %.

Entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmensplans ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Flächenbedarf von:

Größe in m <sup>2</sup>	Darstellung	versiegelte Fläche	versiegelte Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Flächenbedarf in m <sup>2</sup>
107.030	G	80 %	85.624	0,3	25.687

**Oyten 18****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans	
<b>Lage:</b>	Verlängerung Thünen
<b>Größe ha:</b>	1,38
<b>Darstellung:</b>	Verkehrsfläche

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b>	Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel
<b>Nutzung</b>	Grünland, Brache, Parkplatz, Scherrasen/Offenboden, Weg
<b>Relief</b>	Hangverebnung, Niederungsebene, Platte

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Biotoptypen: Feldhecke, halbruderale Staudenflur mittlerer Standorte, artenarmes Intensivgrünland (GI und GIE), Embser Viehgraben: nährstoffreicher Graben (FGR),

Schotterweg (TFK), Scherrasen, Offenboden.

Fauna: Habitatpotenzial für Tierarten des Grünlandes und der Staudenfluren. Eine Einschränkung des Habitatpotenzials liegt aufgrund der Nähe zu Autobahn vor.

Regionale Ebene (LRP)<sup>79</sup>: Überwiegend Bereich mit geringer Bedeutung.

Ein schmaler Rand im Norden zählt zu einem Bereich mit mittlerer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>80</sup>: Die Grünlandflächen sind Bereiche mit hoher Bedeutung.

B.W. <sup>77</sup>	Wert <sup>78</sup>
	III
	II
	I
	0
-	I
	II
x	III

<sup>77</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>78</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>79</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>80</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**BODEN**

Bodentyp:

- a) Gley-Podsol, Geologischer Profiltyp: Glazifluviale Ablagerungen, Bodenart: Sand.  
 b) Gley mit Niedermoorauflage, Geologischer Profiltyp: Niedermoor über fluviatilen Ablagerungen, Bodenart: Niedermoor über Sand.  
 c) Pseudogley-Podsol, Geologischer Profiltyp: Geschiebedecksand über Geschiebelehm über glazifluviatilen Ablagerungen, Bodenart: Sand//lehmgiger Sand.

LRP: a) + c) Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

b) Suchraum für feuchte und nasse Standorte

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
x	-
-	-

**GRUNDWASSER**

a) GW-Hochstand: 6 dm, GW-Niedrigstand: 16 dm.

b) GW-Hochstand: 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm.

c) Keine Angaben.

ENP: Grundwasserneubildungsrate: Gering (&lt; 100 mm/a).

Grundwassergefährdung: a) + c) gering; b) hoch.

LRP: a) + c) Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

b) Bereich mit beeinträchtigter bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	--
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen. Aufgrund der Nähe zur Autobahn ist von verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen auszugehen.

**KLIMA**

Das Klima ist den Siedlungsbereichen dem Siedlungsklima und im Bereich des Grünlandes dem Niedermoorlima zuzuordnen.

LRP: Mit geringer Bedeutung im Bereich der bestehenden Siedlungen und im Grünlandbereich von Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LANDSCHAFT**

Die Bereiche zwischen dem Siedlungsbestand und der Autobahn weisen keine besondere Vielfalt, Eigenart oder Naturnähe auf. Der Niedermoorbereich ist durch zum Teil vorhandene Naturnähe (Relikte der Naturlandschaft) und vorhandene Eigenart sowie durch Vielfalt (prägende Gehölzbestände) gekennzeichnet. Am Rand wird die Bedeutung des Bereichs durch die Nähe zur Autobahn (A 1) eingeschränkt.

LRP: Siedlungsbereich mit geringer und das Grünlandgebiet mit bedingt besonderer Bedeutung.

ENP: Markanter Geländeübergang.

-	III/II
x	-

**MENSCH**

Der Bereich ist bereits zum großen Teil bebaut (Parkplatz, Weg, Brache). Er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.



### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Parkplatz ist als Sachgut einzustufen.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass der Status quo aufrecht erhalten bleibt.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Mit dem Bau der Straße erfolgen eine Beseitigung von Ruderalfluren und eine Versiegelung von Grünlandflächen, wahrscheinlich eine Beseitigung von Gehölzen sowie die Verrohrung eines Abschnitts des Embser Viehgrabens. Durch die dichte Führung der Trasse entlang der Autobahn werden die Wechselbeziehungen zwischen den Gehölzbeständen und dem angrenzenden Grünland nicht erheblich gestört. Die Versiegelung der Schotter-, Rasen- und Offenbodenflächen (Sand) sowie der Grünlandflächen stellt ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Beseitigung von Gehölzen und des Ruderalflurbestands ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

#### **BODEN**

Es erfolgt eine Versiegelung von Fläche sowie die Anlage von Grünflächen. Durch die Versiegelung 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. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

#### **WASSER**

Es ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser seitlich abgeführt wird und vor Ort versickert. Für die Trasse wird voraussichtlich die Überführung über den Embser Viehgrabens ausgebaut werden. Das Schutzgut Wasser wird somit erheblich beeinträchtigt.

#### **LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind mit der geplanten Straße, die parallel zur Autobahn verlaufen wird, nicht zu erwarten.

#### **KLIMA**

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

#### **LANDSCHAFT**

Der parallele Verlauf der Straße zur Autobahn bewirkt, dass die Landschaft trotz der höheren Wertigkeit des Niedermoorbereichs nicht beeinträchtigt wird.

**MENSCH**

Von der geplanten Straße können Emissionen ausgehen, die sich auf die angrenzenden Wohnnutzungen auswirken können. Die Emissionen werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Planung näher untersucht.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Der bestehende Parkplatz wird voraussichtlich beseitigt werden.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen****MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**Erhalt von Gehölzbeständen

Der Gehölzbestände sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Lärmbelastungen

Bei Realisierung der Trasse wird im Rahmen der verbindlichen Planung eine Lärmuntersuchung durchgeführt. Sollte die Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung an den angrenzenden Wohnnutzungen die maßgeblichen Richtwerte überschreiten, so werden geeignete Maßnahmen getroffen, die eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Trasse herstellen. Auf Ebene der verbindlichen Planung werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

**MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es wird von der Beseitigung eines Gehölzbestandes auf einer Länge von ca. 100 m ausgegangen und der Beseitigung von Ruderalbeständen auf ca. 600 m<sup>2</sup>. Die Bestände sind 1 : 1 auszugleichen. Die Maßnahmen können innerhalb der Poolfläche Oyten 9 oder der Poolfläche 3 durchgeführt werden.

Schutzgut Boden

Für die vorläufige Trassenführung wird eine 80% Versiegelung angesetzt. Ca. 900 m<sup>2</sup> sind bereits mit einer Schotterdecke versehen. Dies wird durch einen Abzug um 50% berücksichtigt.

Größe in m <sup>2</sup>	Darstellung	Versiegelung	Versiegelung m <sup>2</sup>	K-Faktor	Ausgleicherfordernis in m <sup>2</sup>
13.410	Verkehrsfläche	80 %	10.728	0,3	3.218
450	Verkehrsfläche	80 %	360	0,2	72
Summe					3.290

Schutzgut Wasser

Für den Ausbau der Überwegung über den Embser Viehgraben wird ein adäquater Ausgleich erfolgen

Ausgleich

Eine differenzierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im nachgeordneten Verfahren. Es erfolgt ein Ausgleich innerhalb einer der großräumigen 6 Poolflächen (vgl. Änderungsbereiche T 1 bis T 5 und Änderungsbereich Oy 9).

**Oyten 19****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Ginsterweg
<b>Größe ha:</b>	0,89
<b>Darstellung:</b>	Fläche für Landwirtschaft
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Landschaftsrahmenplan Verden<sup>81</sup></b>	
Keine weitere Intensivierung der Erholungsnutzung und Verhinderung von negativen Auswirkungen auf benachbarte Bereiche (Besucherlenkung).	Die Rücknahme der Wohnbaufläche unterstützt zum Teil die Zielsetzung die Erholungsnutzung nicht zu erhöhen.

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Parkplatz, Brache, Weg, Grünland
<b>Relief</b>	Niederungsebene

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT**

Biotoptyp extremer Standorte. Biotoptypen: Birkenwald entwässerter Hochmoore (WV).  
 Fauna: Insbesondere Habitatpotenzial für Tierarten der Birkenwälder auf Hochmoorstandorten.  
 Regionale Ebene (LRP)<sup>84</sup>: Der Bereich liegt innerhalb des Königsmoores, das eine sehr hohe Bedeutung aufweist.  
 Lokale Ebene (ENP)<sup>85</sup>: Bereich von sehr hoher Bedeutung.

<b>B.W.<sup>82</sup></b>	<b>Wert<sup>83</sup></b>
	IV
--	IV
x	IV/V

**BODEN**

Bodentyp:

- a) Seemarsch-Brackmarsch, Gley-Podsol, Geologischer Profiltyp: Brackische Ablagerungen, Bodenart: Schluffiger Ton.  
 b) Hochmoor, Geologischer Profiltyp: Hochmoor über Sand, Bodenart: Hochmoor.

LRP: Naturnaher Boden.

ENP: Wichtiger Bereich.

x	-
x	-

<sup>81</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

<sup>82</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>83</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>84</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>85</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**GRUNDWASSER**

a) GW-Hochstand: 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm.

Grundwasserneubildungsrate: Gering (< 100 mm/a),

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: Hoch.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben bzw. Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

(x)	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

**KLIMA**

Frischluffentstehungsgebiet.

LRP: Mit Bedeutung.

Kaltluftentstehungsgebiet für das Bremer Umland.

ENP: Frischluftentstehung.

	-
x	-
x	-

**LANDSCHAFT**

Der Bereich liegt innerhalb der für die Landschaft bedeutenden Moorniederung „Königsmoor“.

LRP: Bereich mit besonderer Bedeutung.

ENP: Wichtiger Bereich.

-	I
x	-

**MENSCH**

Der Bereich weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche ist bislang als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass eine Entwicklung in Teilbereichen unter Berücksichtigung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen erfolgen kann.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Erhalt des Status quo. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

**Sagehorn 1****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans	
<b>Lage:</b>	Südlich Sagehorner Dorfstraße, Östlich Ziegeleiweg
<b>Größe ha:</b>	8,37



<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche	79.977 m <sup>2</sup>
	Gemischte Baufläche	3.717 m <sup>2</sup>
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>	
Keine relevanten Zielsetzungen.		

### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Acker
<b>Relief</b>	a) Platte b) Hangverebnung c) Niederungsebene

#### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Biotoptypen: Naturnahes Feldgehölz (HN),  
 Strauchhecke (HFS), Obstgarten (HO), Strauch-Baumhecke (HFM), Baumhecke (HFB),  
 Artenarmes Intensivgrünland (GI), Acker (AS),  
 Hausgarten (PH), Ziergarten (PHZ), Unbefestigter Weg (DW), Ziergebüsch (BZ),  
 Einzelbaum, Baumbestand (HB) und (HE).  
 Fauna: Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten sowie Arten der freien Feldflur  
 und der Gehölze.  
 Biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung überwiegend  
 eingeschränkt. Ein höheres Potenzial bietet der Obstgarten in Verbindung mit den an-  
 grenzendem Baum- und Strauchbestand.  
 Regionale Ebene (LRP)<sup>86</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.  
 Lokale Ebene<sup>89</sup>: Kein wichtiger Bereich.  
 Biotoptypen mit hoher Bedeutung: Einzelbäume.

B.W. <sup>86</sup>	Wert <sup>87</sup>
	IV
	III
	II
	I
	-
-	I
-	-
	III

#### BODEN

a) Pseudogley-Braunerde, Aufbau: Geschiebedecksand über Geschiebelehm über  
 glazifluviatilen Ablagerungen, Bodenart: Lehmiger Sand über Sand.  
 b) Bodentyp: Gley-Podsol, geologischer Profiltyp: Glazifluviatile Ablagerungen, Boden-  
 art: Sand.  
 c) Podsol-Gley, Geologischer Profiltyp: fluviatile Ablagerungen, Bodenart: Sand.  
 LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.  
 ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

<sup>86</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>87</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>88</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>89</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**WASSER**

b) Mittl. GW-Hochstand: 6 dm, Mittl. GW-Niedrigstand 16 dm unter GOK.

c) Mittl. GW-Hochstand: 3 dm, Mittl. GW-Niedrigstand 10 dm unter GOK.

Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Einträgen von Schadstoffen ist gering.

ENP: Grundwasserneubildungsrate: Mittel (100 und 200 mm/a).

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Siedlungsrandklimatop.

LRP: Überwiegend mit Bedeutung, entlang der Sagehorner Dorfstraße und des Siedlungsrandes mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LANDSCHAFT**

Die Landschaft wird geprägt durch die ackerbauliche Nutzung der Flächen sowie die vorhandene Bebauung entlang der Ränder. Der Bereich ist im Zentrum ohne Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Am westlichen und östlichen Rand sind die Baumbestände bedeutend, die zudem im Westen die markanten Geländesprünge betonen. Der Obstgarten und die Grünlandflächen bilden einen dörflichen Übergang zwischen der freien Landschaft und dem Siedlungsbereich.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Markanter Geländeübergang.

-	III
X	-

**MENSCH**

Der Bereich wird ackerbaulich genutzt, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Die Fläche ist durch die Sagehorner Dorfstraße Lärmimmissionen ausgesetzt. Auch Geruchsmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter und sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Neben der Ackerfläche sind im nördlichen und östlichen Bereich Gebäude als Sachgüter innerhalb des Plangebietes vorhanden. Weitere Sachgüter in der näheren Umgebung sind der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin einer landwirtschaftlichen Ackernutzung unterliegen. Es ist ebenfalls von einem Erhalt des Obstgartens auszugehen. Für einen Teilbereich an der Sagehorner Dorfstraße stellt der Flächennutzungsplan einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar.



## **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Die Auswirkungen einer Bebauung sind nicht erheblich, sofern es sich um Flächen handelt, die der Wertstufe I oder II zugeordnet sind. Die Beseitigung von Gehölzen einschließlich des Obstgartens sind als erheblicher Eingriff zu werten.

### **BODEN**

Die Versiegelung bewirkt, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

### **WASSER**

Die mäßig beeinträchtigte Grundwassersituation wird beeinträchtigt. Die Versiegelung von Flächen führt zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen. Das Schutzgut Wasser wird erheblich beeinträchtigt.

### **LUFT**

Es ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

### **KLIMA**

Das Klima wird nicht erheblich beeinträchtigt.

### **LANDSCHAFT**

Der Siedlungsbereich zwischen der Mühlenbergstraße und der Sagehorner Dorfstraße wird verbreitert. Teile der markanten Geländekante und des dorftypischen Obstgartens werden überplant. Die Landschaft wird erheblich beeinträchtigt.

### **MENSCH**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und steht nach der Realisierung der Planung den betroffenen Landwirten nicht mehr zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da das Gebiet auch derzeit keine wichtige Erholungsfunktion erfüllt. Bei einer Bebauung wird das Wohngebiet den bestehenden Lärm- und Geruchsmissionen ausgesetzt.

### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Für die im Plangebiet vorhandenen Gebäude ergeben sich keine Veränderungen, es handelt sich bei der Darstellung um einen Nachvollzug des Bestandes.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung**

### **MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### Vermeidung des Eingriffes in den Wasserhaushalt - Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser sollte im Gebiet direkt versickert werden oder über naturnahe Gräben in ein naturnahes Regenrückhaltebecken geleitet werden.



### Vermeidung des Eingriffs in Hinsicht auf die Gehölzbestände und Verminderung des Eingriffs in die Landschaft

Erhalt der Einzelbäume und Baumhecken entlang der Geländekante.

Erhalt des Feldgehölzes am Fuß der westlichen Geländekante.

Erhalt des Obstgartens.

### Entwicklung von Siedlungsändern

Zur freien Landschaft sollte eine Eingrünung aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen und Blütensträuchern stattfinden.

### Empfehlungen zur Reduzierung der Versiegelung

Mit einer Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß können Auswirkungen auf den Naturhaushalt und insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften gering gehalten werden.

Deshalb sollten die Erschließungs- und Anliegerstraßen unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse so flächensparend wie möglich angelegt werden. Vorgesehene Fuß- und Radwege könnten mit geeigneten Materialien wasserdurchlässig befestigt werden. Gleichfalls könnten für PKW-Stellplätze durchlässige Befestigungen vorgesehen werden.

### Lärm- und Geruchsbelastungen

Bei einer Bebauung wird das Wohngebiet den bestehenden Lärm- und Geruchsimmissionen ausgesetzt. Sollte die Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, so werden geeignete Maßnahmen getroffen, die eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung herstellen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

## **MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich unter der Voraussetzung, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen vermieden werden, für die Schutzgüter Boden und Landschaft

### Schutzgut Boden

Es wird davon ausgegangen, dass für das Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 oder 0,4 festgesetzt und eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50% ermöglicht wird. Zulässig wäre somit eine maximale Versiegelung von 45% oder 60%.

Entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmensplans ergibt sich für das Schutzgut Boden je nach Grundflächenzahl ein Flächenbedarf von:

	Größe in m <sup>2</sup>	Darstellung	Versiegelung	Versiegelung m <sup>2</sup>	K-Faktor	Ausgleicherfordernis in m <sup>2</sup>
GFZ 0,3	79.977	W	45 %	35.990	0,3	10.797
GFZ 0,4	79.977	W	60 %	47.986	0,3	14.396
Bestand	3.717	M	-	-	-	-

Das Ausgleichserfordernis beträgt je nach festgesetzter Grundflächenzahl zwischen 10.797 und 14.396 m<sup>2</sup>.

Schutzgut Landschaft

Es werden Geländekanten auf insgesamt ca. 70 m Länge überplant. Es sind Sichtbeziehungen, die zu einer Verbesserung auf mindestens 100 m Breite führen, auf gleicher Länge aufzubauen oder zu verbessern.

Ausgleich

Eine differenzierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im nachgeordneten Verfahren. Es erfolgt ein Ausgleich im Plangebiet und/oder innerhalb einer der großräumigen 6 Poolflächen (vgl. Änderungsbereiche T 1 bis T 5 und Änderungsbereich Oy 9).

Schutzgut Mensch

Um den Eingriff für die betroffenen Landwirte zu reduzieren, werden einvernehmliche Lösungen mit den Flächeneigentümern angestrebt und ggf. Ersatzflächen gesucht.

**Sagehorn 2****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Am Moor
<b>Größe ha:</b>	8,42
<b>Darstellung:</b>	Gemischte Baufläche
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Entwicklungsplan<sup>90</sup></b>	
Siedlungsbereich	Die geplante Darstellung entspricht der Aussage.

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Der Änderungsbereich erfasst überwiegend bereits bebaute Flächen.
<b>Relief</b>	Hangverebnung, Platte.

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT<sup>91</sup>**

Biotoptypen: Artenarmes Intensivgrünland (GI), Einzel- und Reihenhausbebauung (OE): Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ), versiegelte Fläche (TF), Gebäude, Stellfläche, Wege, Einzelbaum/Baumbestand (HE).

B.W.	Wert
	II
	I
	0
	-

<sup>90</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

<sup>91</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans, Wert: Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden



Fauna: Habitatpotenzial für Arten mit Siedlungstoleranz. Aufgrund der intensiven Nutzung des gesamten Bereichs voraussichtlich geringe Bedeutung der Fläche für die Fauna.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven Nutzung eingeschränkt.

Regionale Ebene (LRP)<sup>92</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>93</sup>: Kein wichtiger Bereich.

Einzelstrukturen von hoher Bedeutung sind alte Einzelbäume.

-	I
-	-
-	III

### BODEN

Gley-Podsol, entstanden aus fluviatilen Ablagerungen, Bodenart: Sand.

Pseudogley-Braunerde, Aufbau: Geschiebedecksand über Geschiebelehm über glazifluviatilen Ablagerungen, Bodenart: lehmiger Sand über Sand.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

### WASSER

Grundwasser: b) GW-Hochstand: 6 dm, GW-Niedrigstand: 16 dm unter GOK.

Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Einträgen von Schadstoffen ist hoch.

Grundwasserneubildungsrate: Gering (< 100 mm/a).

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	II
-	-

### LUFT

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

### KLIMA

Siedlungsklimatop bzw. Siedlungsrandklimatop.

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

### LANDSCHAFT

Der Bereich umfasst eine Siedlung mit Einzelhausbebauung, Mehrfamilienhäusern, einem Altenheim und einer landwirtschaftlichen Produktionsstätte. Er weist keine Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe auf. Charakteristisch ist der Übergang zum Moorgebiet im Westen, der durch einen Geländeabfall und die angrenzende grünlandwirtschaftliche Nutzung der Flächen verdeutlicht wird.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

### MENSCH

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden. Die Fläche ist derzeit relativ starken Lärmimmissionen durch die Bahnlinie ausgesetzt.

<sup>92</sup>

Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>93</sup>

Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



### **KULTUR UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Darstellung stellt hier einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhanges dar. Es sind kaum weitere Baupotenziale vorhanden. Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Entsprechend der bereits stattgefundenen Bebauung von Freiflächen ist davon auszugehen, dass das bestehende Potenzial ebenfalls genutzt wird.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Es erfolgt eine Umwandlung von Hausgarten in versiegelte Fläche, und in Ziergarten (PHZ). Es sind Biotoptypen geringer Wertigkeit betroffen, und es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### **BODEN**

Die Versiegelung bedingt, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

#### **WASSER**

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung einzelner Baulücken nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führen wird.

#### **LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

#### **KLIMA**

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der Bebauung einzelner Baulücken nicht zu erwarten.

#### **LANDSCHAFT**

Die Bebauung einzelner Grundstücke wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

#### **MENSCH**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von Neubauprojekten ist ggf. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren abzuklären.

#### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung****MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**Erhalt von Gehölzstrukturen

Die alten Einzelbäume sollten erhalten werden.

**MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

**Sagehorn 3****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans	
<b>Lage:</b>	Nördlich der Bahnlinie
<b>Größe ha:</b>	3,73
<b>Darstellung:</b>	Fläche für Landwirtschaft
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
Für den Bereich werden keine besonderen Ziele aufgeführt	

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Acker
<b>Relief</b>	Hangverebnung

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Biotoptypen: Sandacker (AS),

Ziergarten (PHZ),

versiegelte Fläche (TF),

Einzelbaum, Baumbestand (HB).

Fauna: Insbesondere Habitatpotenzial für Tierarten der freien Feldflur.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven Nutzung der landwirtschaftlichen Nutzflächen eingeschränkt.

B.W. <sup>94</sup>	Wert <sup>95</sup>
	II
	I
	0
	-

<sup>94</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>95</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden



Regionale Ebene (LRP)<sup>96</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.  
 Lokale Ebene (ENP)<sup>97</sup>: Kein wichtiger Bereich.  
 Einzelstrukturen von hoher Bedeutung sind alte Einzelbäume.

-	I
-	I+II

**BODEN**

Bodentyp: Gley-Podsol, geologischer Profiltyp: glazifluviale Ablagerungen, Bodenart: Sand.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**WASSER**

Grundwasser: Mittl. GW-Hochstand 6 dm, Mittl. GW-Niedrigstand 16 dm unter GOK.  
 Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Einträgen von Schadstoffen ist mittel.

ENP: Grundwasserneubildungsrate: Gering (>100-200 mm/a).

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Siedlungsklimatop.

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LANDSCHAFT**

Bestimmen für das Landschaftsbild sind Ackerflächen sowie der bestehende Siedlungsrand und die Bahnstrecke. Es liegen keine Besonderheiten hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe vor.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

**MENSCH**

Die Fläche ist derzeit relativ starken Lärmimmissionen durch die Bahnlinie ausgesetzt.  
 Der Bereich weist keine besondere Bedeutung für die Erholung auf.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Neben der Ackerfläche sind keine weiteren Sachgüter im Plangebiet vorhanden. Weitere Sachgüter in der näheren Umgebung sind der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen.

<sup>96</sup>

Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>97</sup>

Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



### Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke ist der Bereich für eine Wohnbauflächenentwicklung wenig geeignet. Die Fläche ist allerdings bislang als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass eine Entwicklung in Teilbereichen unter Berücksichtigung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen zumindest theoretisch nicht auszuschließen ist.

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Erhalt des Status quo.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung

Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## Sagehorn 5

### Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans	
<b>Lage:</b>	Nördlich Schwarzer Weg
<b>Größe ha:</b>	1,98
<b>Darstellung:</b>	Gemischte Baufläche

### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

<b>Region:</b>	Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel
<b>Nutzung</b>	Der Änderungsbereich erfasst bereits bebaute Flächen.
<b>Relief</b>	a) Hangverebnung, b) Niederungsebene

### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Biotoptypen: Einzel- und Reihenhausbebauung (OE): Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsch und -hecken (BZ),

Versiegelte Fläche (TF), Gebäude, Stellfläche, Zuwegung, Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HE).

Fauna: Durch die überwiegend dichte Bebauung stark eingeschränktes Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten.

Biologische Vielfalt: Durch die überwiegend dichte Bebauung und relativ hohe Versiegelung stark eingeschränkt.

B.W. <sup>98</sup>	Wert <sup>99</sup>
	1
	0
	-

<sup>98</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>99</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden



Regionale Ebene (LRP)<sup>100</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.  
 Lokale Ebene (ENP)<sup>101</sup>: Kein wichtiger Bereich.

-	I
-	-

**BODEN**

Bodentyp: Podsol-Gley, Geologischer Profiltyp: Fluviale Ablagerungen, Bodenart: Sand.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.  
 ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**GRUNDWASSER**

Grundwasser: GW-Hochstand: 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm unter GOK.  
 Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Einträgen von Schadstoffen ist mittel.  
 Grundwasserneubildungsrate: Gering (<100 mm/a).

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.  
 ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Siedlungsklimatop

LRP: Mit geringer Bedeutung.  
 ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LANDSCHAFT**

Der Bereich ist mit Einzelhäusern und Mehrfamilienhäusern bebaut. Es bestehen keine Besonderheiten hinsichtlich Eigenart, Vielfalt und Naturnähe.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.  
 ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

**MENSCH**

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden. Lärmimmissionen bestehen durch die südlich befindliche Bahnlinie.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekanntes Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Darstellung stellt hier einen planungsrechtlichen Nachvollzug des Bestandes mit dar.

100

Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

101

Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Es ist von keiner größeren Entwicklung auszugehen, da der Bereich im Wesentlichen bebaut ist.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung**

Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

**Sagehorn 6****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans	
<b>Lage:</b>	Nördlich zur Bahnlinie
<b>Größe ha:</b>	0,54
<b>Darstellung:</b>	Verkehrsfläche P+R

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b>	Stader Geest, Naturraum: Wümmeniederung, Naturräumliche Einheit: Fischerhuder Niederung
<b>Nutzung</b>	Der Änderungsbereich erfasst einen Parkplatz.
<b>Relief</b>	Niederungsebene

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT<sup>102</sup>**

Biotoptypen: Baumhecke (HFB),  
Beete/Rabatten (ER), Ziergebüsch (BZH),  
versiegelte Fläche (TF), Parkplatz (OVP).

Fauna: Aufgrund hoher Versiegelung eingeschränktes Habitatpotenzial. Von Bedeutung ist der Baum- und Strauchbestand.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der Ausprägung des Bereichs voraussichtlich als gering einzustufen.

Regionale Ebene (LRP)<sup>103</sup>: Bereich mit mittlerer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>104</sup>: Kein wichtiger Bereich.

B.W.	Wert
	III
	I
	0
-	II
-	-

**BODEN**

Bodentyp: Podsol-Gley, Geologischer Profiltyp: Fluviale Ablagerungen, Bodenart: Sand.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	I
-	-

<sup>102</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans, Wert: Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>103</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>104</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**GRUNDWASSER**

Grundwasser: GW-Hochstand: 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm unter GOK.

Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Einträgen von Schadstoffen ist hoch.

Grundwasserneubildungsrate: Gering (< 100 mm/a).

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Niedermoorklimatop

LRP: Mit Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LANDSCHAFT**

Der Bereich ist als Parkplatz gestaltet und stellt sich als versiegelte Fläche eingfasst bzw. unterteilt durch Beete dar. Eigenart, Vielfalt und Naturnähe weisen keine Bedeutung auf.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

**MENSCH**

Der Bereich weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Darstellung stellt hier einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Bestandes dar. Es ist davon auszugehen, dass keine weitere Veränderung des Umweltzustandes erfolgt.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Schutzgüter Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstiges Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

**Bockhorst 1****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans	
Lage:	Nördlich auf dem Brink
Größe ha:	1,74



<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche	12.540 m <sup>2</sup>
	Gemischte Baufläche	4.850 m <sup>2</sup>
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>	
<b>Landschaftsrahmenplan Verden<sup>105</sup></b>		
Für den Bereich werden keine besonderen Ziele aufgeführt.		

### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

<b>Region:</b>	Stader Geest, Naturraum: Wümmeniederung, Naturräumliche Einheit: Fischerhuder Niederung
<b>Nutzung</b>	Der Änderungsbereich erfasst bereits bebaute Flächen.
<b>Relief</b>	Niederungsebene

#### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT<sup>106</sup>

Biotoptypen: Einzel- und Reihenhausbauung (OE): Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ), Versiegelte Flächen für Gebäude, Stellfläche (TF), Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HE).

Fauna: Durch die Bebauung eingeschränktes Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der Ausprägung als eingeschränkt zu betrachten.

Regionale Ebene (LRP)<sup>107</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>108</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Einzelstrukturen mit hoher Bedeutung: Alte Einzelbäume.

B.W.	Wert
	I
	0
	-
-	I
-	I
	III

#### BODEN

Bodentyp: Pseudogley-Braunerde, Bodenform: Nährstoffarme stauwasserbeeinflusste Böden der Grundmoränenplatten.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

#### GRUNDWASSER

GW-Hochstand: 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm unter GOK.

ENP: Grundwasserneubildungsrate: 100 – 200 mm/a, Grundwassergefährdung: Mittel.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

#### LUFT

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

<sup>105</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

<sup>106</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans, Wert: Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>107</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

<sup>108</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**KLIMA**

Siedlungsrand- bzw. Niedermoorklimatop.

LRP: Mit Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LANDSCHAFT**

Der Siedlungsbereich liegt am südlichen Rand eines auf regionaler Ebene landschaftlich bedeutsamen Bereichs „Randmoor und Wiesenteile am Mühlengraben“, der sich insgesamt durch eine hohe Naturnähe, gute Eigenart und zum Teil hohe Vielfalt auszeichnet. Der Änderungsbereich selbst ist bebaut und weist bis auf Altbäume keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild auf.

LRP: Bereich mit besonderer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	!
-	-

**MENSCH**

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Darstellung stellt hier einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar. Es ist davon auszugehen, dass keine weitere Veränderung des Umweltzustandes erfolgt.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Es sind keine Änderungen zu erwarten.

**Bockhorst 2****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans	
<b>Lage:</b>	Westlich der Schaphusener Dorfstraße
<b>Größe ha:</b>	0,73
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
Für den Bereich werden keine besonderen Ziele aufgeführt.	

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Der Änderungsbereich erfasst bereits bebaute Flächen.
<b>Relief</b>	Niederungsebene

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT<sup>109</sup>**

Biotoptypen: Strauch-Baumhecke (HFM), Baumhecke (HFB), Naturnahes Feldgehölz (HN),

artenarmes Intensivgrünland,  
Einzelbaum (HE).

Fauna: Habitatpotenzial für Arten der Gehölzbestände und des Grünlands.

Biologische Vielfalt: Der Bereich liegt am Rand des Niedermoorbereichs des Bassener Mühlengrabs, der insgesamt durch eine höhere biologische Vielfalt gekennzeichnet ist.

Regionale Ebene (LRP)<sup>110</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>111</sup>: Bereich mit hoher Bedeutung (wichtiger Bereich).

B.W.	Wert
	III
	II
	-
-	I
x	III

**BODEN**

Bodentyp: Gley-Podsol, Geologischer Profiltyp: Fluviale Ablagerungen, Bodenform: Stark feuchter nährstoffarmer Moorgley.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**GRUNDWASSER**

GW-Hochstand: 6 dm, GW-Niedrigstand: 16 dm unter GOK.

ENP: Grundwasserneubildungsrate: 100 – 200 mm/a,  
Grundwassergefährdung: Mittel.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Siedlungsrand- bzw. Niedermoorklimatop.

LRP: Mit Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

<sup>109</sup>

B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans, Wert: Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>110</sup>

Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>111</sup>

Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**LANDSCHAFT**

Der Siedlungsbereich liegt innerhalb des auf regionaler Ebene landschaftlich bedeutsamen Bereichs „Mühlengrabengebiet und Kleines Moor – Bassen-Bockhorst“, der sich insgesamt durch eine hohe Naturnähe, gute Eigenart und hohe Vielfalt auszeichnet. Nutzung und Ausprägung des Änderungsbereichs entsprechen dem Gebiet.

LRP: Bereich mit besonderer Bedeutung.

ENP: Das Gebiet des Mühlengrabens nordwestlich von Bassen ist als wichtiger Bereich eingestuft.

-	I
x	-

**MENSCH**

Der Bereich wird als Grünland und als Pferdeweide genutzt und ist teilweise mit Wald bestanden. Er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Sachgüter in der näheren Umgebung sind der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Nutzung fortgeführt wird.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung****TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Soweit es sich um Flächen der Wertstufen II handelt, ist die Bebauung nicht als erheblich einzustufen. Die Beseitigung der Gehölze stellt einen erheblichen Eingriff dar.

**BODEN**

Die Versiegelung bewirkt, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

**WASSER**

Die Grundwassersituation ist als stark beeinträchtigt eingestuft. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes wird davon ausgegangen, dass die Versiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes nach sich zieht.

**LUFT**

Die Wohnbebauung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Luft.

**KLIMA**

Die Wohnbebauung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas.

**LANDSCHAFT**

Da der Bereich direkt an die vorhandenen Bebauung anschließt wird trotz der Gesamtbedeutung des Raumes von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Landschaft ausgegangen.

**MENSCH**



Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und steht nach der Realisierung der Planung den betroffenen Landwirten nicht mehr zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da das Gebiet auch derzeit keine wichtige Erholungsfunktion erfüllt. Bei einer Bebauung wird das Wohngebiet den bestehenden Geruchsimmissionen ausgesetzt.

#### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung**

#### **MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

##### Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser sollte im Gebiet direkt versickert werden.

##### Vermeidung des Eingriffs in Hinsicht auf die Gehölzbestände und Verminderung des Eingriffs in die Landschaft

Erhalt der Gehölze.

#### **MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden und Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

##### Schutzgut Boden

Es wird davon ausgegangen, dass für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 oder 0,4 festgesetzt und eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50% ermöglicht wird. Zulässig ist eine maximale Versiegelung von 45% oder 60%. Entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmensplans ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Flächenbedarf von mindestens 986 m<sup>2</sup>:

	Größe in m <sup>2</sup>	Darstellung	Versiegelung	Versiegelung m <sup>2</sup>	K-Faktor	Ausgleicherfordernis in m <sup>2</sup>
GFZ 0,3	7.300	WA	45 %	3.274	0,3	982
GFZ 0,4	7.300	WA	60%	4.365	0,3	1.310

##### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es wird davon ausgegangen, dass die Gehölzbestände an den Rändern erhalten bleiben, so dass ein Ausgleich für den Gehölzbestand im Zentrum der Fläche (HN und HFB) zu leisten ist. Betroffen sind ca. 1.500 m<sup>2</sup> der Wertstufe III. In Anbetracht des Entwicklungszeitraumes, den eine alte Baumhecke sowie ein Feldgehölz benötigen, wird von einem Flächenbedarf von 4.500 m<sup>2</sup> ausgegangen. Zur Umsetzung der Maßnahme ist die Poolfläche Oyten 9 oder die Poolfläche 3 geeignet.

##### Ausgleich

Eine differenzierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im nachgeordneten Verfahren. Es erfolgt ein Ausgleich im Plangebiet und/oder innerhalb einer der großräumigen 6 Poolflächen (vgl. Änderungsbereiche T 1 bis T 5 und Änderungsbereich Oy 9).

**Schaphusen 1****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Schaphusen
<b>Größe ha:</b>	8,87
<b>Darstellungen:</b>	Wohnbaufläche 65.430 m <sup>2</sup>
	Gemischte Baufläche 23.280 m <sup>2</sup>
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
Für den Bereich werden keine besonderen Ziele aufgeführt	

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel
<b>Nutzung</b>   Der Änderungsbereich erfasst überwiegend bereits bebaute Flächen.
<b>Relief</b>   Niederungsebene

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT<sup>112</sup>**

Biotoptypen: Baumhecke (HFB),  
 Artenarmes Intensivgrünland,  
 Einzel- und Reihenhausbebauung (OE): Hausgarten (PH), Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsch und -hecken (BZ),  
 versiegelte Fläche (TF), Gebäude, Stellfläche, Straße,  
 Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HE).  
 Fauna: Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten.  
 Biologische Vielfalt: Eingeschränkt.  
 Regionale Ebene (LRP)<sup>113</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung  
 Lokale Ebene (ENP)<sup>114</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.  
 Einzelstrukturen mit hoher Bedeutung: Alte Einzelbäume.

B.W.	Wert
	III
	II
	I
	0
	-
-	I
-	I/II
	III

**BODEN**

Bodentyp:

- 1) Norden: Gley-Podsol, Geologischer Profiltyp: Fluviale Ablagerungen, Bodenform: Stark feuchter nährstoffarmer Moorgley.
- 2) Süden: Pseudogley-Braunerde, Geologischer Profiltyp: Geschiebelehm über Geschiebedecksand, Bodenform: Nährstoffarme Gley-Podssole mit tiefem Grundwasserstand.

<sup>112</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans, Wert: Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>113</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>114</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.  
ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**GRUNDWASSER**

1) GW-Hochstand: 6 dm, GW-Niedrigstand: 16 dm unter GOK.

ENP: Grundwasserneubildungsrate: 100 – 200 mm/a, Grundwassergefährdung: Gering.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Siedlungs- bzw. Niedermoorklimatop.

LRP: Mit Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LANDSCHAFT**

Der Siedlungsbereich liegt innerhalb des auf regionaler Ebene landschaftlich bedeutsamen Bereichs „Mühlengrabengebiet und Kleine Moor“ – Bassen-Bockhorst“, der sich insgesamt durch eine hohe Naturnähe, gute Eigenart und hohe Vielfalt auszeichnet. Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut. Bedeutende Einzelelemente innerhalb des Dorfes sind die alten Einzelbäume und Feldhecken sowie die zum Teil dörflich gestalteten Gärten mit Einzelbaum- und Obstbaumbestand sowie Nutzgärten und einem hohen Anteil an dorftypischen Gehölzen.

LRP: Bereich mit besonderer Bedeutung.

ENP: Wichtiger Bereich aufgrund der Lage sowie eines markanter Geländeübergangs in Richtung Bassen:

-	I
x	-

**MENSCH**

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Nutzung fortgeführt wird.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Freiflächen innerhalb des Ortes sind bereits bebaut. Die Planung stellt einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Bestandes dar. Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung werden entlang des Heidlandswegs geschaffen.



### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Da es sich um Flächen der Wertstufe I und II (Intensivgrünland, Garten, Scherrasen) handelt, ist die Bebauung nicht als erheblich einzustufen. Die Beseitigung von Gehölzen, z.B. der alten Eiche nahe der Freifläche, würde einen erheblichen Eingriff darstellen.

### **BODEN**

Die Versiegelung bewirkt, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

### **WASSER**

Die Grundwassersituation ist für den Bereich als mäßig beeinträchtigt eingestuft. Diese Einstufung wird auch nach der Bebauung aufrechterhalten. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes bzw. der Bauparzellen wird davon ausgegangen, dass die Versiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes nach sich zieht.

### **LUFT**

Die Wohnbebauung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Luft.

### **KLIMA**

Die Wohnbebauung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas.

### **LANDSCHAFT**

Da der Bereich direkt an die vorhandene Bebauung anschließt, wird, trotz der Gesamtbedeutung des Raumes, von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Landschaft ausgegangen.

### **MENSCH**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und steht nach der Realisierung der Planung den betroffenen Landwirten nicht mehr zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da das Gebiet auch derzeit keine wichtige Erholungsfunktion erfüllt. Bei einer Bebauung wird das Wohngebiet den bestehenden Geruchsmissionen ausgesetzt.

### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Für die bestehenden Wohnhäuser ergeben sich durch die Überplanung keine Veränderungen.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung**

### **MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser sollte im Gebiet direkt versickert werden.

#### Vermeidung des Eingriffs in Hinsicht auf die Gehölzbestände und Verminderung des Eingriffs in die Landschaft

Erhalt der Eiche.

**MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Boden

Es wird davon ausgegangen, dass für das Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 oder 0,4 festgesetzt und eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50% ermöglicht wird. Zulässig ist eine maximale Versiegelung von 45% bzw. 60%. Für das Schutzgut Boden ergibt sich für den Teilbereich je nach Grundflächenzahl folgender Flächenbedarf:

	Größe in m <sup>2</sup>	Darstellung	Versiegelung	Versiegelung m <sup>2</sup>	K-Faktor	Ausgleicherfordernis in m <sup>2</sup>
GFZ 0,3	12.800	W	45 %	5.760	0,3	1.728
GFZ 0,4	12.800	W	60 %	7.680	0,3	2.304

Ausgleich

Eine differenzierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im nachgeordneten Verfahren. Es erfolgt ein Ausgleich im Plangebiet und/oder innerhalb einer der großräumigen 6 Poolflächen (vgl. Änderungsbereiche T 1 bis T 5 und Änderungsbereich Oy 9).

**Bassen 1****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Nordwestlich der Feldstraße, nordöstlich der Bassener Dorfstraße
<b>Größe ha:</b>	5,69
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche <span style="float: right;">56.930 m<sup>2</sup></span>
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Entwicklungsplan<sup>115</sup></b>	
Keine Siedlungsentwicklung	Der Zielsetzung wird nicht entsprochen.

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Grünland, Acker
<b>Relief</b>	Niederungsebene

115

Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT<sup>116</sup>**

Biotoptypen: Einzelbaum (HB),  
 Strauchhecke (HFS),  
 Artenarmes Intensivgrünland (GI), Sandacker (AS),  
 Offenboden (DO),  
 Straße (OVS).

Fauna: Habitatpotenzial für Offenlandarten mit Siedlungstoleranz. Voraussichtlich geringe Bedeutung der Fläche für die Fauna aufgrund der intensiven Nutzung des gesamten Bereichs sowie der innerörtlichen Lage.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven Nutzung und der Nutzung der angrenzenden Flächen eingeschränkt.

Regionale Ebene (LRP)<sup>117</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>118</sup>: Bereich der Wertstufen I + II, Kein wichtiger Bereich.

B.W.	Wert
	-
	III
	II
	I
	0
-	I
-	I+II

**BODEN**

Bodentyp: Gley-Podsol, geologischer Profiltyp: Fluviale Ablagerungen, Bodenart: Sand.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**WASSER**

Grundwasserstand: Mittlerer GW-Hochstand 6 dm, Mittlerer GW-Niedrigstand 16 dm unter GOK.

ENP: Grundwasserneubildungsrate: Gering (< 100 mm/a), Grundwassergefährdung: Gering.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Das Klima ist dem Freilandklima offener Geestflächen zuzuordnen.

LRP: Siedlungsnaher Bereich: Mit geringer Bedeutung, Freiflächen: Mit Bedeutung

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

<sup>116</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend den Angaben des Entwicklungsplans, Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>117</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>118</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



### LANDSCHAFT

Bestimmend für das Landschaftsbild sind die weiten großräumigen Ackerflächen sowie der Siedlungsrand von Bassen mit den angrenzenden Gärten. Im Süden wirkt der Baumbestand der alten Hofstellen, der den alten Bereich von Bassen eingrünt. Die Baumpflanzungen entlang der Bassener Dorfstraße sind noch zu jung, um einen maßgeblichen landschaftsbestimmenden Eindruck erreichen zu können. Für den Änderungsbereich liegen keine Besonderheiten hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe vor.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	!
-	-

### MENSCH

Der Bereich wird ackerbaulich und als Grünland genutzt, im zentralen Teil befinden sich ein Brandplatz (Osterfeuer). Der Bereich weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

### KULTUR UND SACHGÜTER

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Als landwirtschaftlich nutzbares Land stellt das Plangebiet selbst ein Sachgut dar. Weitere Sachgüter in der näheren Umgebung sind der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen.

## Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Fläche würde weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung, überwiegend dem Ackerbau, unterliegen. Da der Reiterhof direkt an das Gebiet angrenzt, wäre zudem davon auszugehen, dass die Grünlandflächen weiterhin bestehen bleiben würden. Der Brandplatz (Osterfeuer) würde entweder erhalten oder einer Ackernutzung zugeführt werden.

## Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Es erfolgt eine Umwandlung der Ackerflächen (AS) und der Grünlandflächen in Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsch und -hecken (BZ) und versiegelte Flächen für Gebäude, Stellfläche, Wege und Straßen (TF). Es erfolgt eine Veränderung der Biotoptypen und voraussichtlich eine Veränderung des Artenspektrums. Arten der freien Feldflur werden durch siedlungstolerante Arten ersetzt. Je nach Gestaltung der Gärten kann eine Erhöhung oder Verringerung der biologischen Vielfalt erfolgen. Die Wechselbeziehungen, die zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der freien Landschaft bestehen, werden sich verschieben. Aufgrund der derzeitigen geringen Wertigkeit des Gebietes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### BODEN

Die Versiegelung bedingt, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.



## **WASSER**

Die Versiegelung von Flächen führt zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Die mäßig beeinträchtigte Grundwassersituation verschlechtert sich aufgrund der Bebauung und wird dann als stark beeinträchtigt einzustufen sein. Das Schutzgut Wasser wird erheblich beeinträchtigt.

## **LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der geplanten Nutzung des Geländes nicht zu erwarten.

## **KLIMA**

Die Flächen des Änderungsbereiches werden nach der Bebauung dem bereits im Südosten angrenzenden Siedlungsklimatotyp zuzuordnen sein. Weitreichende Auswirkungen, die über den Änderungsbereich hinausreichen, sind nicht zu erwarten. Es wird von keiner Beeinträchtigung des Klimas ausgegangen.

## **LANDSCHAFT**

Der Siedlungsrand von Bassen verschiebt sich in Richtung Nordwesten. Das Landschaftsbild wird aufgrund der bestehenden geringen Wertigkeit nicht beeinträchtigt.

## **MENSCH**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und steht nach der Realisierung der Planung den betroffenen Landwirten nicht mehr zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da das Gebiet auch derzeit keine wichtige Erholungsfunktion erfüllt.

## **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung**

### **MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### Vermeidung des Eingriffes in den Wasserhaushalt - Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser sollte direkt versickert werden oder über naturnahe Gräben in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken geleitet werden.

#### Empfehlungen zur Reduzierung der Versiegelung

Mit Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß können Auswirkungen auf den Naturhaushalt und insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften gering gehalten werden.

Deshalb sollten die Erschließungs- und Anliegerstraßen unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse so flächensparend wie möglich angelegt werden. Vorgesehene Fuß- und Radwege könnten mit geeigneten Materialien wasserdurchlässig befestigt werden. Gleichfalls könnten für PKW-Stellplätze durchlässige Befestigungen vorgesehen werden.

**MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich für das Schutzgut Boden. Für das Schutzgut Wasser wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Für die Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass bei Wohngebietsausweisungen in der Regel eine Grundflächenzahl von 0,3 oder 0,4 festgesetzt und eine Überschreitung Fläche für Nebenanlagen von 50% ermöglicht wird. Die Versiegelung von Wohngebieten beträgt somit maximal 45% oder 60%. Der Kompensationsfaktor beträgt hier 0,3.

Entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmensplans ergibt sich somit für das Schutzgut Boden ein Flächenbedarf von:

	Größe in m <sup>2</sup>	Darstellung	Versiegelung in %	Versiegelung m <sup>2</sup>	K-Faktor	Ausgleicherfordernis m <sup>2</sup>
GFZ 0,3	56.930	W	45	25.619	0,3	7.686
GFZ 0,4	56.930	W	60	34.158	0,3	10.247

Es ergibt sich somit ein Flächenbedarf von minimal ca. 7.686 m<sup>2</sup> und maximal ca. 10.247 m<sup>2</sup>.

Eine differenzierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im nachgeordneten Verfahren. Es erfolgt ein Ausgleich im Plangebiet und/oder innerhalb einer der großräumigen 6 Poolflächen (vgl. Änderungsbereiche T 1 bis T 5 und Maßnahmenfläche Oy 9). Werden Maßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes Wassers erforderlich, sofern die Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, steht mit den Poolflächen ebenfalls ein ausreichendes und geeignetes Flächenkontingent zur Verfügung, so dass ein vollständiger Ausgleich der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser erzielt werden kann.

Schutzgut Mensch

Um den Eingriff für die betroffenen Landwirte zu reduzieren, werden einvernehmliche Lösungen mit den Flächeneigentümern angestrebt und ggf. Ersatzflächen gesucht.

**Bassen 2****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Hoher Acker
<b>Größe ha:</b>	3,88
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
Keine besonderen Aussagen.	

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b>	Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel
<b>Nutzung</b>	Grünland, Acker, Lagerfläche, Obstgarten, Kindergartenspielplatz
<b>Relief</b>	Niederungsebene

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT<sup>119</sup>**

Biotoptypen: Strauchhecke (HFS),

Obstgarten (HO) (jung angepflanzte Bäume), Artenarmes Intensivgrünland (GI), Sandacker (AS),

Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL), Scherrasen (GR), Standortfremde Zierhecke (BZN), Sonstige Spielanlage (Spielplatz/Kindergarten) (PSZ),

Straße (OVS),

Einzelbaum / Baumbestand (HE).

Fauna: Habitatpotenzial für siedlungstolerante Arten. Voraussichtlich geringe Bedeutung der Fläche für die Fauna aufgrund der innerörtlichen Lage und der intensiven Nutzung des Bereichs.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven Nutzung und der Ausprägung der angrenzenden Flächen eingeschränkt.

Regionale Ebene (LRP)<sup>120</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>121</sup>: Bereich der Wertstufen I + II, kein wichtiger Bereich.

Biotoptypen mit hoher Bedeutung sind die Feldhecke sowie einzelne Gehölze.

B.W.	Wert
	III
	II
	I
	0
	-
-	I
-	I-II
	III

**BODEN**

Bodentyp: Gley-Podsol, geologischer Profiltyp: fluviatile Ablagerungen, Bodenart: Sand.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**WASSER**

Grundwasserstand: Mittl. GW-Hochstand 6 dm, Mittl. GW-Niedrigstand 16 dm.

ENP: Grundwasserneubildungsrate: Im Westen: Gering (< 100 mm/a), im Osten gering (>100-200 mm/a), Grundwassergefährdung: Gering.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Klima des Siedlungsrandes.

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

<sup>119</sup>

B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans, Wert: Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>120</sup>

Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>121</sup>

Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



### LANDSCHAFT

Bestimmend für das Landschaftsbild ist die innerörtliche Lage des Änderungsbereichs. Insbesondere die angrenzenden Gebäude sowie deren Gärten sind neben den Ackerflächen und den Grünlandflächen bestimmend. Es liegen keine Besonderheiten hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe vor.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

### MENSCH

Der Bereich wird ackerbaulich genutzt, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Die Fläche ist durch die südlich befindliche BAB A 1 und die westlich liegende Borsteler Straße Lärmimmissionen ausgesetzt. Auch Geruchsmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

### KULTUR- UND SACHGÜTER

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Neben der Ackerfläche sind keine weiteren Sachgüter innerhalb des Plangebietes vorhanden. Weitere Sachgüter in der näheren Umgebung sind der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen.

## Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Es ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Nutzungen auszugehen. Eventuell würde eine Umnutzung der zentralen Grünland- in Ackerfläche erfolgen.

## Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Es erfolgt eine Umwandlung der Ackerflächen (AS) und Grünlandflächen (GI) in Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ) und versiegelte Flächen für Gebäude, Stellfläche, Wege und Straßen (TF).

Es ist von einer geringfügigen Veränderung des Artenspektrums auszugehen, da aufgrund der innerörtlichen Lage sowieso von einem Vorkommen siedlungstoleranter Arten auszugehen ist. Eventuelle Artenbestände der freien Feldfluren werden vollkommen zurückgedrängt. Die Wechselbeziehungen, die zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und den landwirtschaftlichen Nutzflächen bestehen, werden gestört. Aufgrund der derzeitigen geringen Wertigkeit des Gebiets entstehen hinsichtlich der Acker- und Grünlandflächen sowie der betroffenen Gartenflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Beseitigung der Strauchhecke ist als erheblich einzustufen.

### BODEN

Die Versiegelung bedingt, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.



## **WASSER**

Die Versiegelung von Flächen führt zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen. Die mäßig beeinträchtigte Grundwassersituation verschlechtert sich aufgrund der Bebauung und wird dann als stark beeinträchtigt einzustufen sein. Das Schutzgut Wasser wird voraussichtlich erheblich beeinträchtigt.

## **LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind nicht zu erwarten.

## **KLIMA**

Die Flächen des Änderungsbereiches werden nach der Bebauung dem Siedlungsklimatotyp zuzuordnen sein. Weitreichende Auswirkungen über den Änderungsbereich hinaus sind aufgrund der relativ geringen Größe des Bereiches und der innerörtlichen Lage nicht zu erwarten. Es wird von keiner Beeinträchtigung des Klimas ausgegangen.

## **LANDSCHAFT**

Mit der Bebauung der innerörtlichen Fläche wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

## **MENSCH**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und steht nach der Realisierung der Planung den betroffenen Landwirten nicht mehr zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da das Gebiet auch derzeit keine wichtige Erholungsfunktion erfüllt. Bei Bebauung wird das Wohngebiet den bestehenden Lärm- und Geruchsmissionen ausgesetzt.

## **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung**

### **MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### Vermeidung des Eingriffes in den Wasserhaushalt - Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser sollte im direkt im Gebiet versickert werden oder über naturnahe Gräben in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken geleitet werden.

#### Empfehlungen zur Reduzierung der Versiegelung

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß können Auswirkungen auf den Naturhaushalt und insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften gering gehalten werden.

Deshalb sollten die Erschließungs- und Anliegerstraßen unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse so flächensparend wie möglich angelegt werden. Vorgesehene Fuß- und Radwege könnten mit geeigneten Materialien wasserdurchlässig befestigt werden. Gleichfalls könnten für PKW-Stellplätze durchlässige Befestigungen vorgesehen werden.

#### Erhalt von Gehölzstrukturen

Die Strauchhecke sollte erhalten werden.



### Lärm- und Geruchsbelastungen

Bei einer Bebauung wird das Wohngebiet den bestehenden Lärm- und Geruchsmissionen ausgesetzt. Sollte die Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, so werden geeignete Maßnahmen getroffen, die eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung herstellen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

### **MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich für das Schutzgut Boden. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Wasser wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird ein Erhalt der Gehölze berücksichtigt.

Für die Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass bei Wohngebietsausweisungen in der Regel eine Grundflächenzahl von 0,3 oder 0,4 und eine Überschreitung Fläche für Nebenanlagen von 50% ermöglicht wird. Die Versiegelung von Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt somit maximal 45% und mit einer Grundflächenzahl von 0,4 maximal 60%. Der Kompensationsfaktor beträgt hier 0,3.

Entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmensplans ergibt sich somit für das Schutzgut Boden je nach Grundflächenzahl ein Flächenbedarf von:

	Größe in m <sup>2</sup>	Darstellung	Versiegelung in %	Versiegelung m <sup>2</sup>	K-Faktor	Ausgleicherfordernis in m <sup>2</sup>
GFZ 0,3	38.780	W	0,45	17.451	0,3	5.235
GFZ 0,4	38.780	W	0,60	23.268	0,3	6.980

Eine differenzierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im nachgeordneten Verfahren. Es erfolgt ein Ausgleich im Plangebiet und/oder innerhalb einer der großräumigen 6 Poolflächen (vgl. Änderungsbereiche T 1 bis T 5 und Änderungsbereich Oy 9).

### Schutzgut Mensch

Um den Eingriff für die betroffenen Landwirte zu reduzieren, werden einvernehmliche Lösungen mit den Flächeneigentümern angestrebt und ggf. Ersatzflächen gesucht.

## **Bassen 3**

### **Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Südlich Dohmstraße
<b>Größe ha:</b>	3,00
<b>Darstellung:</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
Für den Bereich werden keine besonderen Ziele aufgeführt.	

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Acker
<b>Relief</b>	Niederungsebene

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT<sup>122</sup>**

Biotoptyp: Sandacker (AS).

Fauna: Habitatpotenzial für Offenlandarten mit Siedlungstoleranz. Voraussichtlich geringe Bedeutung der Fläche für die Fauna aufgrund der intensiven Nutzung des gesamten Bereichs.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven Nutzung und der Nutzung der angrenzenden Flächen eingeschränkt.

Regionale Ebene (LRP)<sup>123</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>124</sup>: Bereich der Wertstufen I + II, Kein wichtiger Bereich.

B.W.	Wert
	II
-	I
-	I+II

**BODEN**

Bodentyp: Gley-Podsol, geologischer Profiltyp: Fluviale Ablagerungen, Bodenart: Sand.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**WASSER**

Grundwasserstand: Mittlerer GW-Hochstand 6 dm, Mittlerer GW-Niedrigstand 16 dm.

ENP: Grundwasserneubildungsrate: Gering (>100-200 mm/a), Grundwassergefährdung: Gering.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LANDSCHAFT**

Bestimmend für das Landschaftsbild sind die umgebenden Acker- sowie Siedlungsflächen. Es liegen keine Besonderheiten hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe vor.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

<sup>122</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans, Wert: Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>123</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>124</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**MENSCH**

Die Fläche ist derzeit relativ starken Lärmimmissionen durch die südlich befindliche BAB A 1 ausgesetzt. Der Bereich weist keine besondere Bedeutung für die Erholung auf.

**KULTUR UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Neben der Ackerfläche sind keine weiteren Sachgüter im Plangebiet vorhanden. Weitere Sachgüter in der näheren Umgebung sind der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Aufgrund der Nähe zur BAB 1 ist der Bereich für eine Wohnbauflächenentwicklung wenig geeignet. Die Fläche ist allerdings bislang als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass eine Entwicklung in Teilbereichen unter Berücksichtigung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen zumindest theoretisch nicht auszuschließen ist.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Erhalt des Status quo.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung**

Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

**Bassen 4**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Nördlich Dohmstraße
<b>Größe ha:</b>	0,67
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
Für den Bereich werden keine besonderen Ziele aufgeführt	

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Naturraum</b>	Stader Geest	Einheit: Achim-Verdener Geest, Untereinheit Achim-Badener Geestinsel
<b>Nutzung</b>	Artenarmes Intensivgrünland, Lagerfläche	
<b>Relief</b>	Niederungsebene	

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT**

Biotoptypen: Artenarmes Intensivgrünland (GI),  
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL),  
Versiegelte Fläche (TF).

Fauna: Habitatpotenzial für siedlungstolerante Arten. Voraussichtlich geringe Bedeutung der Fläche für die Fauna aufgrund der intensiven Nutzung des gesamten Bereichs sowie der innerörtlichen Lage.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven Nutzung und der Nutzung der angrenzenden Flächen eingeschränkt.

Regionale Ebene (LRP)<sup>127</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>128</sup>: Wichtiger Bereich (Biotope mit hoher Bedeutung)<sup>129</sup>

B.W. 125	Wert 126
	II
	I
	0
-	I
-	III

**BODEN**

Bodentyp: Gley-Podsol, geologischer Profiltyp: Fluviale Ablagerungen, Bodenart: Sand.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**WASSER**

Grundwasserstand: Mittl. GW-Hochstand 6 dm, Mittl. GW-Niedrigstand 16 dm.

LRP: Grundwasserneubildungsrate: Hoch bis sehr hoch (besonderer Wert).

ENP: Grundwasserneubildungsrate: Sehr gering (< 100 mm/a), Grundwassergefährdung: Gering.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	--

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Klimatotyp: Siedlungsrand

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LANDSCHAFT**

Bestimmen für das Landschaftsbild sind die angrenzend bebauten Flächen und deren Siedlungsgärten. Es liegen keine Besonderheiten hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe vor.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

<sup>125</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans

<sup>126</sup> Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>127</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>128</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

<sup>129</sup> Die aktuelle Ausprägung der Biotoptypen rechtfertigt diese Einstufung nicht mehr.



### **MENSCH**

Der Bereich wird landwirtschaftlich genutzt, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Neben der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind keine weiteren Sachgüter im Plangebiet vorhanden. Weitere Sachgüter in der näheren Umgebung sind der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Fläche würde weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Es erfolgt eine Umwandlung der Grünlandfläche in Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ) und versiegelte Flächen für Gebäude und Stellfläche. Aufgrund der derzeitigen geringen Wertigkeit des Gebiets entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### **BODEN**

Die Versiegelung bedingt, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verliert. Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

#### **WASSER**

Aufgrund der geringen Größe der Fläche, wird von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgegangen.

#### **LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der geplanten Nutzung des Geländes nicht zu erwarten.

#### **KLIMA**

Das Klima wird nicht beeinträchtigt.

#### **LANDSCHAFT**

Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

### **MENSCH**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und steht nach der Realisierung der Planung den betroffenen Landwirten nicht mehr zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da das Gebiet auch derzeit keine wichtige Erholungsfunktion erfüllt. Bei einer Bebauung wird das Wohngebiet den bestehenden Geruchsimmissionen ausgesetzt.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung****MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser sollte direkt versickert werden.

**MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich für das Schutzgut Boden.

Für die Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass bei Wohngebietsausweisungen in der Regel eine Grundflächenzahl von 0,3 oder 0,4 und eine Überschreitung Fläche für Nebenanlagen von 50% ermöglicht wird. Die Versiegelung von Wohngebieten somit maximal 45% oder 60%.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich je nach Grundflächenzahl ein Flächenbedarf von:

	Größe in m <sup>2</sup>	Darstellung	Versiegelung in %	Versiegelung m <sup>2</sup>	K-Faktor	Ausgleicherfordernis in m <sup>2</sup>
GFZ 0,3	6.690	W	0,45	3.011	0,3	903
GFZ 0,4	6.690	W	0,60	4.014	0,3	1.204

Eine differenzierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im nachgeordneten Verfahren. Es erfolgt ein Ausgleich im Plangebiet oder innerhalb einer der großräumigen 6 Poolflächen (vgl. Änderungsbereiche T 1 bis T 5 und Änderungsbereich Oy 9).

**Bassen 5****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Bornmoor
<b>Größe ha:</b>	7,37
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
Maßnahmen zum Grundwasserschutz (bezogen auf die Landwirtschaft)	Aufgrund der Darstellung als Wohnbaufläche entfällt die Zielsetzung.
<b>Entwicklungsplan<sup>130</sup></b>	
Siedlungsbereich	Die geplante Darstellung entspricht der Zielsetzung.

**Beschreibung und Bewertung der derzeitigen Umweltauswirkungen**

**Region:** Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel



<b>Nutzung:</b>	Der Änderungsbereich erfasst überwiegend bereits bebaute Flächen sowie Parzellenanteile einzelner Acker- und Grünlandflächen.
<b>Relief:</b>	Niederungsebene

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT<sup>131</sup>**

Biotoptypen: Artenarmes Intensivgrünland (GI), Acker (A), Einzel- und Reihenhausbebauung (OE): Ziergarten (PHZ), Nutzgarten (PHO), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ), versiegelte Flächen für Gebäude, Stellfläche, Straßen (OVS), Einzelbaum/Baumgruppe (HE).

Fauna: Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten der Gehölzbestände sowie Habitatpotenzial für Offenlandarten des Grünlandes.

Regionale Ebene (LRP)<sup>132</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>133</sup>: Überwiegend kein wichtiger Bereich.

Alte Einzelbäume sind von Bedeutung.

B.W.	Wert
	II
	I
	-
	0
-	I
-	I-II
	III

**BODEN**

1) Bodentyp: Westlich der Querstraße: Podsol-Gley, geologischer Profiltyp: Fluviale Ablagerungen, Bodenart: Sand

2) Bodentyp: Östlich der Querstraße: Gley-Podsol, geologischer Profiltyp: Fluviale Ablagerungen, Bodenart: Sand.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**WASSER**

1) GW-Hochstand: 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm.

2) GW-Hochstand: 6 dm, GW-Niedrigstand: 16 dm.

ENP: Grundwasserneubildungsrate: 1): Sehr gering (< 100 mm/a),  
2) Gering (>100 - 200 mm/a), Grundwassergefährdung: 1) hoch, 2) gering.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Klimatoptyp: Siedlungsrand.

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

<sup>131</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans, Wert: Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>132</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>133</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**LANDSCHAFT**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird vorwiegend durch die Aspekte eines Straßendorfs mit Einzel- und Doppelhausbebauung sowie alten Hofstellen bestimmt. Insbesondere im Bereich der Hofstellen bestehen alte Bäume, die dann maßgeblich den Eindruck dominieren. Insgesamt sind Vielfalt, Eigenart und Naturnähe des Siedlungsbereichs eingeschränkt. Bedeutende Einzelemente sind die alten Laub- und Obstbäume.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

**MENSCH**

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Darstellung stellt hier einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar. Bereichsweise sind Baupotenziale vorhanden. Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Entsprechend der bereits stattgefundenen Bebauung von Freiflächen ist davon auszugehen, dass das bestehende Potenzial ebenfalls genutzt wird.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung****TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Es kann eine Umwandlung von Grünland- und Ackerflächen in Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ) oder in versiegelte Flächen für Gebäude und Stellfläche (TF) erfolgen.

**BODEN**

Eine zusätzliche Versiegelung bewirkt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens.

**WASSER**

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung einzelner Baulücken nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führen wird.

**LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind nicht zu erwarten.

**KLIMA**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der Bebauung einzelner Baulücken nicht zu erwarten.

**LANDSCHAFT**

Die Bebauung einzelner Grundstücke wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

**MENSCH**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**KULTUR UND SACHGÜTER**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung****MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**Erhalt von Gehölzstrukturen

Die alten Gehölzbestände (ebenfalls die alten Obstbäume) sollten erhalten werden.

**MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

**Bassen 6****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Köbens
<b>Größe ha:</b>	13,00
<b>Darstellung:</b>	Wohnbaufläche
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Landschaftsrahmenplan Verden<sup>134</sup></b>	
Maßnahmen zum Grundwasserschutz (bezogen auf die Landwirtschaft).	Aufgrund der Darstellung als Wohnbaufläche entfällt die Zielsetzung.
<b>Entwicklungsplan<sup>135</sup></b>	
Umwandlung standortfremder Gehölze in heimische Gehölze.	Es wird aufgeführt, dass standortfremde Gehölze durch heimische Gehölze ersetzt werden sollten.

<sup>134</sup>

Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

<sup>135</sup>

Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**Beschreibung und Bewertung der derzeitigen Umweltauswirkungen**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Der Änderungsbereich erfasst überwiegend bereits bebaute Flächen sowie Parzellenanteile von Acker- und Grünlandflächen.
<b>Relief</b>	Niederungsebene

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT<sup>136</sup>**

Biotoptypen: Strauch-Baumhecke,

Artenarmes Intensivgrünland (GI), Artenarmes Extensivgrünland (GIE), Sonstiger Graben (FGZ), Acker (A),

Einzel- und Reihenhausbebauung (OE): Ziergarten (PHZ), Nutzgarten (PHO), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ),

versiegelte Flächen für Gebäude Stellfläche, Straßen (OVS),

Einzelbaum/Baumgruppe (HE).

Fauna: Insbesondere Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten der Gehölzbestände sowie Habitatpotenzial für Offenlandarten des Grünlandes.

Regionale Ebene (LRP)<sup>137</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>138</sup>: Überwiegend kein wichtiger Bereich.

Grünland und alte Einzelbäume von hoher Bedeutung.

B.W.	Wert
	III
	II
	I
	0
	-
-	I
-	I-II
	III

**BODEN**

Bodentyp: Östlich der Querstraße: Gley-Podsol, geologischer Profiltyp: Fluviale Ablagerungen, Bodenart: Sand.

LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**WASSER**

Durch das Gebiet verlaufen Gräben, teils am Straßenrand, teils zwischen den Parzellen.

GW-Hochstand: 6 dm, GW-Niedrigstand: 16 dm.

ENP: Grundwasserneubildungsrate: Gering (>100-200 mm/a), Grundwassergefährdung: Gering.

LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

<sup>136</sup>

B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans, Wert: Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>137</sup>

Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>138</sup>

Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**KLIMA**

Klimatotyp: Siedlungsrandklima

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
---	---

**LANDSCHAFT**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird vorwiegend durch die Aspekte eines Straßendorfs mit Einzel- und Doppelhausbebauung bestimmt. Es besteht ein lockerer Altbaumbestand. Diese Bäume sind bedeutende Einzelelemente. Insgesamt weisen Vielfalt, Eigenart und Naturnähe des Siedlungsbereichs keine besondere Ausprägung auf.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

**MENSCH**

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen vorhanden.

**KULTUR UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Der Gebäudebestand und die Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Darstellung stellt einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhanges dar. Bereichsweise sind Baupotenziale vorhanden. Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Entsprechend der bereits stattgefundenen Bebauung von Freiflächen ist davon auszugehen, dass das bestehende Potenzial ebenfalls genutzt werden könnte.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung****TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT**

Es kann eine Umwandlung von Grünland, Scherrasen und Ackerflächen in Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ) oder in versiegelte Flächen für Gebäude und Stellfläche (TF) erfolgen. Das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt.

**BODEN**

Eine zusätzliche Versiegelung bewirkt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens.

**WASSER**

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung einzelner Baulücken nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führen wird.

**LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind nicht zu erwarten.

**KLIMA**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der Bebauung einzelner Baulücken nicht zu erwarten.

**LANDSCHAFT**

Die Bebauung einzelner Grundstücke wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

**MENSCH**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**KULTUR UND SACHGÜTER**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung****MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**Erhalt von Gehölzstrukturen

Erhalt der alten Einzelbäume.

**MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Der Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bebauung von Flächen somit bereits zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

**Bassen 7****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>		
<b>Lage:</b>	Egypten/Brammer	
<b>Größe ha:</b>	8,86	
<b>Darstellungen:</b>	Wohnbaufläche	2,62
	Wohnbaufläche	2,94
	Verkehr	3,30
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>	
<b>Landschaftsrahmenplan Verden<sup>139</sup></b>		
Maßnahmen zum Grundwasserschutz (bezogen auf die Landwirtschaft)	Aufgrund der Darstellung als Wohnbaufläche entfällt die Zielsetzung.	

**Beschreibung und Bewertung der derzeitigen Umweltauswirkungen**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung:</b>	Der Änderungsbereich erfasst überwiegend bereits bebaute Flächen sowie größere Gärten, Zier-, Nutz- und Obstgärten, einen Anteil einer Acker- und Grünlandfläche.
<b>Relief:</b>	Platte im Nordwesten und Niederungsebene im Südosten

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT<sup>140</sup>**

Biotoptypen: Artenarmes Intensivgrünland (GI), Acker (A), Halbruderale Staudenflur mittlerer Standorte, Obstgarten, Einzel- und Reihenhausbauung (OE): Ziergarten (PHZ), Nutzgarten (PHO), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ), versiegelte Flächen (Gebäude, Stellfläche, Straße (OVS), Einzelbaum/Baumbestand (HE) und (HB).  
 Fauna: Insbesondere Habitatpotenzial für siedlungstolerante Tierarten der Gärten und Gehölzbestände.  
 Regionale Ebene (LRP)<sup>141</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.  
 Lokale Ebene (ENP)<sup>142</sup>: Überwiegend kein wichtiger Bereich.  
 Alte Einzelbäume, Grünland: Biotope mit hoher Bedeutung.

B.W.	Wert
	II
	III
	I
	0
	-
-	I
-	I-II
	III

**BODEN**

1) Bodentyp im Nordwesten: Podsol-Braunerde, Geologischer Profiltyp: Geschiebedeck-sand über glazifluviatilen Ablagerungen, Bodenart: Sand  
 2) Bodentyp im Südosten: Pseudogley-Podsol, Geologischer Profiltyp: Geschiebedeck-sand über Geschiebelehm, Bodenart: Sand über lehmigen Sand,  
 3) Hochmoor entstanden über glazifluviatilen Ablagerungen, Bodenart: Hochmoor  
 LRP: Keine besonderen Standorteigenschaften bzw. kein Extremstandort.  
 ENP: Kein wichtiger Bereich

-	-
-	-

**WASSER**

1) GW-Hochstand: 10 dm, GW-Niedrigstand: -  
 ENP: Grundwasserneubildungsrate: Gering (>100-200 mm/a), Grundwassergefährdung: Gering.  
 LRP: Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.  
 ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

<sup>140</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans, Wert: Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>141</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>142</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**KLIMA**

LRP: Mit geringer Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

**LANDSCHAFT**

Charakteristisch für das Siedlungsband sind die Siedlungshäuser einschließlich der Gärten, die sich überwiegend als neuzeitliche Ziergärten präsentieren. Naturnähe, Eigenart und Vielfalt des Bereichs sind hier nicht ausgeprägt.<sup>143</sup> Eine Ausnahme bilden die ehemaligen Hofstellen, die überwiegend einen hohen Altbaum- sowie zum Teil einen Obstbaumbestand und größere Gärten aufweisen. Dort sind die Naturnähe, Eigenart und Vielfalt landschaftstypisch ausgeprägt.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung. (Östlich angrenzend liegen die „Waldteile Geestkuppe Bassen“ - ein Bereich mit besonderer Bedeutung).

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

**MENSCH**

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, er weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Geruchsimmissionen sind durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung der Flächen und die östlich befindliche Hofstelle vorhanden, Lärmimmissionen treten durch die nordwestlich befindliche Landesstraße L 168 auf.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Bekannte Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend betroffen. Die vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen sind als Sachgüter einzustufen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Darstellung stellt überwiegend einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar. Bereichsweise sind Baupotenziale vorhanden. Teilflächen sind gemäß § 34 BauGB zu betrachten, so dass unabhängig von der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung die Bebauung von Flächen somit bereits in Teilen zulässig ist. Für den Bereich zwischen den Ortsteilen E-gypten und Brammer, wird davon ausgegangen, dass er der Eingriffsregelung unterliegt. Dieser Teil umfasst ca. 9.000 m<sup>2</sup>.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung****TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Es kann eine Umwandlung von Grünland, Scherrasen und Ackerfläche in Ziergärten (PHZ), Scherrasen (GR), Ziergebüsche und -hecken (BZ) oder in versiegelte Fläche für Gebäude und Stellfläche (TF) erfolgen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist die Beseitigung von Bäumen und Feldhecken.

**BODEN**

Eine zusätzliche Versiegelung bewirkt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens.

<sup>143</sup>

entsprechend der Kriterien im Landschaftsrahmenplan des Lankreises Verden

**WASSER**

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung einzelner Baulücken nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führen wird. Die Versiegelung von 80% eines Teilbereichs führt zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Das Schutzgut Wasser wird in diesem Fall erheblich beeinträchtigt.

**LUFT**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

**KLIMA**

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der Bebauung einzelner Baulücken nicht zu erwarten.

**LANDSCHAFT**

Die Bebauung einzelner Grundstücke wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

**MENSCH**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**KULTUR UND SACHGÜTER**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung****MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**Vermeidung von Beeinträchtigungen - Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser sollte direkt versickert werden.

Erhalt von Gehölzstrukturen

Erhalt der alten Einzelbäume, Feldhecken sowie Obstbäume.

**MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich unter der Voraussetzung, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden werden, für das Schutzgut Boden.

Für die Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass bei Mischgebietsausweisungen in der Regel eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und eine Überschreitung Fläche für Nebenanlagen ermöglicht wird, so dass die maximale Versiegelung 80 % betragen kann. Der Kompensationsfaktor beträgt hier 0,3. Es wird eine Teilfläche von 9.000 m<sup>2</sup> bilanziert. Entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmensplans ergibt sich somit für das Schutzgut Boden ein Flächenbedarf von:

	Größe in m <sup>2</sup>	Darstellung	Versiegelung in %	Versiegelung m <sup>2</sup>	K-Faktor	Ausgleicherfordernis m <sup>2</sup>
GFZ 0,6	9.000	M	80	7.200	0,3	2.160

Eine differenzierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im nachgeordneten Verfahren. Es erfolgt ein Ausgleich im Plangebiet und/oder innerhalb einer der großräumigen 6 Poolflächen (vgl. Änderungsbereiche T 1 bis T 5 und Maßnahmenfläche Oy 9).

**Poolfläche 1****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Am Ableiter
<b>Größe ha:</b>	93,46
<b>Darstellung:</b>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Schutzgebiete und geschützte Objekte</b>	
Lage innerhalb eines geplanten Naturschutzgebietes.	Die Darstellung der Bereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft steht der Zielsetzung nicht entgegen.
<b>Landschaftsrahmenplan Verden<sup>144</sup></b>	
Gebiet mit vorrangigen Maßnahmen zum Grundwasserschutz (Nitratrisiko), Maßnahmen zur Sicherung/Entwicklung von Feuchtgrünland; Anwendung des Feuchtwiesenschutzprogrammes des Landkreises oder Landes.	Mit der Darstellung der Bereiche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die planungsrechtliche Vorbereitung zur Umsetzung der Zielsetzungen getroffen.
<b>Entwicklungsplan<sup>145</sup></b>	
Entwicklung von Extensivgrünland, Sicherung hoher Grundwasserstände, keine Siedlungsentwicklung, Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer.	Mit der Darstellung der Bereiche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die planungsrechtliche Vorbereitung zur Umsetzung der Zielsetzungen getroffen.
Reduzierung der Ackernutzung, Berücksichtigung von Brutzeiterminen der Wiesenvögel, Freihaltung von übermäßigem Gehölzaufwuchs, Freihalten der Luftaustauschbahn von vertikalen Elementen, Erhöhung der niedermoortypischen Vielfalt und Eigenart.	

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Wümmeniederung, Naturräumliche Einheit: Fischerhuder Niederung	
<b>Nutzung</b>	Acker- und Grünlandnutzung sowie ungenutzte Flurstücke
<b>Relief</b>	Niederungsebene

144

Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

145

Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT<sup>146</sup>**

Biotoypen: Feldhecke (HFB/HFM, HFS), Einzelbaum/Baumbestand (HE), naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer (SE), Graben (FG), mesophiles Grünland (GM), Intensivgrünland (GI), artenarmes Intensivgrünland extensiv genutzt (GIE), Grünland-Einsaat (GA), Acker, halbruderale Staudenflur mittlerer Standorte, Campingplatz (PSC).

Fauna: Habitatpotenzial für Offenlandarten der Äcker und Grünlandflächen. Potentieller Wiesenvogellebensraum, dessen Bedeutung zur Zeit aufgrund der intensiven Nutzung eingeschränkt wird.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven Nutzung auf den Flächen und der Nutzung der angrenzenden Flächen eingeschränkt. Bereichernd sind die Brachflächen.

Regionale Ebene (LRP)<sup>147</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>148</sup>: Bereich mit überwiegend geringer und zum Teil hoher Bedeutung (Gehölz- sowie Ruderalflurbestände).

B.W.	Wert
	I – IV
-	I
-	IV
x	-

**BODEN**

Bodentyp: Gley-Podsol, geologischer Profiltyp: Glazifluviatile Ablagerungen, Bodenform: Stark frischer, anmooriger Gleyboden.

LRP: Teilweise Suchraum für feuchte und nasse Standorte.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

(x)	-
-	-

**WASSER**

GW-Hochstand 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm unter GOK.

Grundwasserneubildungsrate: 50 – 100, gering.

Im Westen hohes/sehr hohes Nitratauswaschungsrisiko.

Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung: Gering.

LRP: Überschwemmungsbereich mit sowie ohne Dauervegetation.

Teils Bereich mit beeinträchtiger bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

x	-
-	-
-	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen. Behinderung des Luftaustauschs in Richtung Süden durch die Bahn.

**KLIMA**

Teils Niedermoorklimatop und teils Kaltluftentstehungsgebiet mit erhöhter Nebelhäufigkeit.

LRP: Mit Bedeutung.

ENP: Teil eines größeren Luftaustauschgebiets.

-	-
x	-

<sup>146</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans, Wert: Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>147</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

<sup>148</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**LANDSCHAFT**

Es handelt sich um eine weitgehend unbebaute, offene Niederungslandschaft, dessen typischer Charakter durch die großflächige Ackernutzung überformt ist. Der Bereich wird weiträumig durch einzelne Gehölzstrukturen gegliedert.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

**MENSCH**

Der Bereich hat keine wichtige Bedeutung für die Erholungsnutzung.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Kulturgüter sind in dem Änderungsbereich nicht vorhanden. Die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Wege sind als Sachgüter einzustufen. Auch die Fläche selber ist als Sachgut einzustufen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Nutzung der Flächen fortgeführt wird.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung****TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Der Bereich wird durch eine hohe Vielfalt artenreicher Grünlandflächen und naturnaher Fließ- und Kleingewässer gekennzeichnet. Es bestehen günstige Lebensraumbedingungen für Wiesenvögel.

**BODEN**

Der Bereich weist Flächen mit ungestörter Bodenentwicklung auf. Eine Zersetzung von Torfen sowie Winderosion findet nicht statt.

**WASSER**

Die Fließgewässer sind naturnah ausgebaut und weisen eine gute Gewässergüteklasse auf. Die Torfzersetzungprozesse sind unterbunden und angrenzende Nutzungen reduziert, so dass keine Nährstoffbelastung des Schutzgutes erfolgt.

**LUFT**

Die Luftaustauschbahn bleibt erhalten.

**KLIMA**

Das Klima ist naturraumtypisch ausgeprägt.

**LANDSCHAFT**

Die Eigenart der Wümmeniederung ist deutlich erkennbar, Naturnähe und Vielfalt des Bereichs sind hoch.

**MENSCH**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Die westlichen Flächen werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung**

Nachteilige Auswirkungen sind nicht gegeben.

**Poolfläche 2****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Sietmoor
<b>Größe ha:</b>	39,40
<b>Darstellung:</b>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Schutzgebiete und geschützte Objekte</b>	
Innerhalb der Poolfläche „Sietmoor“ liegen die gemäß § 28 a NNatG geschützten Flächen „Sumpf Oytener Sietmoor“ (GB-VER 2920/6025), Nasswiese I Oytener Sietmoor (GB-VER 2920/6026) und Nasswiese II Oytener Sietmoor (GB-VER 2920/6027).	Die Einrichtung einer Poolfläche und der Einbezug der geschützten Flächen entspricht den Zielen des Entwicklungsplans Natur und Landschaft für diesen Raum.
Lage innerhalb eines geplanten Naturschutzgebietes.	Die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft steht der Zielsetzung nicht entgegen.
<b>Entwicklungsplan<sup>149</sup></b>	
Entwicklung von Extensivgrünland. Sicherung hoher Grundwasserstände. Keine Siedlungsentwicklung. Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer.	Mit der Darstellung des Bereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die planungsrechtliche Vorbereitung zur Umsetzung der Zielsetzungen getroffen.
Entwicklung naturnaher Feucht- und Nassbiotope.	

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b>	Stader Geest, Naturraum: Wümmeniederung, Naturräumliche Einheit: Fischerhuder Niederung
<b>Nutzung</b>	Der Änderungsbereich erfasst grünlandwirtschaftlich genutzte Flächen.
<b>Relief</b>	Niederungsebene

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT<sup>150</sup>**

Biotoptypen: Feldhecke (HFB/HFM/HFS), Einzelbaum/Baumbestand (HE), Naturfernes Stillgewässer (SX), Graben (FG), Seggen-, Binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese (GN), mesophiles Grünland (GM), mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF), Intensivgrünland (GI), sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF), artenarmes Intensivgrünland extensiv genutzt (GIE).

Fauna: Hohes Habitatpotenzial für Arten des Grünlandes aufgrund der vielfältigen Grünlandausprägungen und der vorhandenen Naturnähe. Das Vorkommen von Arten offener, weiter Grünlandflächen wird durch den relativ dichten Gehölzbestand eingeschränkt.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der vielfältigen Grünlandausprägungen und der vorhandenen Naturnähe voraussichtlich hoch.

Regionale Ebene (LRP)<sup>151</sup>: Bereich mit mittlerer Bedeutung. (Teil des großflächig zusammenhängenden Bereichs nördlich von Sagehorn.)

Lokale Ebene (ENP)<sup>152</sup>: Bereich mit sehr hoher Bedeutung.

B.W.	Wert
	I-V
-	II
x	IV/V

**BODEN**

Bodentyp: Gley-Podsol, geologischer Profiltyp: Glazifluviatile Ablagerungen, Bodenform: Stark feuchter nährstoffarmer Moorgley.

LRP: Kulturhistorischbedeutsames Moor

Es sind Flächenanteile mit naturnahen Böden vorhanden

ENP: Kein wichtiger Bereich.

x	-
(x)	
-	-

**WASSER**

GW-Hochstand 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm unter GOK.

Grundwasserneubildungsrate: 50 – 100 mm/a, gering.

Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung: Gering.

LRP: Überschwemmungsbereich mit Dauervegetation

Teils Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention.

ENP: Wichtiger Bereich: Graben innerhalb des Sietmoores.

x	-
(x)	-

**LUFT**

Kein Belastungsraum hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen.

-	-
---	---

**KLIMA**

Niedermoorklimatop.

LRP: Mit Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	-
-	-

<sup>150</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans, Wert: Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>151</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

<sup>152</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**LANDSCHAFT**

Der Bereich liegt innerhalb des auf regionaler Ebene landschaftlich bedeutsamen Bereichs des Randmoors und Wiesenteile „Am Mühlengraben“, der sich insgesamt durch eine hohe Naturnähe, gute Eigenart und zum Teil hohe Vielfalt auszeichnet. Der Änderungsbereich ist durch unterschiedliche Grünlandqualitäten, zum Teil sind Nasswiesen eingestreut, gekennzeichnet. Er ist eng parzelliert und entlang der Parzellengrenzen besteht häufig Gehölzbestand, so dass der Bereich relativ eng gekammert ist. Der gesamte Bereich weist eine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild auf.

LRP: Bereich mit besonderer Bedeutung.

ENP: Wichtiger Bereich.

-	I
x	-

**MENSCH**

Der Bereich hat keine wichtige Bedeutung für die Erholungsnutzung.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Kulturgüter sind in dem Änderungsbereich nicht vorhanden. Die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Wege sind als Sachgüter einzustufen. Auch die Fläche selber ist als Sachgut einzustufen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Es ist davon auszugehen, dass die bisherigen Nutzungen fortgeführt werden.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung****TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Der Bereich zeichnet sich durch artenreiche Grünlandflächen sowie durch Biotop der Sümpfe und naturnahe Fließgewässer sowie Kleingewässer aus, die im Verbund mit Gehölzstrukturen stehen. Die vielfältige Landschaft bietet einen Lebensraum für zahlreiche Tierarten und biologische Vielfalt ist hoch.

**BODEN**

Der Bereich weist Flächen mit ungestörter Bodenentwicklung auf. Eine Zersetzung von Torfen sowie Winderosion findet nicht statt.

**WASSER**

Die Fließgewässer sind naturnah ausgebaut und weisen eine gute Gewässergüteklasse auf. Die Torfzersetzungprozesse sind unterbunden und angrenzende Nutzungen reduziert, so dass keine Nährstoffbelastung des Schutzgutes erfolgt.

**LUFT**

Luftbelastungen durch Schadstoffemissionen sind reduziert.

**KLIMA**

Es herrscht ein naturraumtypisches Klima.

**LANDSCHAFT**

Der Raum wird durch eine naturraumtypische Eigenart, Vielfalt sowie durch Naturnähe gekennzeichnet.

**MENSCH**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung**

Nachteilige Auswirkungen sind nicht gegeben.

**Poolfläche 3****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Niederung des Mühlengrabens
<b>Größe ha:</b>	86,68
<b>Darstellung:</b>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Regionales Raumordnungsprogramm</b>	
Vorranggebiet Natur und Landschaft im Nordosten.	Die Darstellung als Poolfläche unterstützt die raumordnerische Zielsetzung.
<b>Schutzgebiete und geschützte Objekte</b>	
Das gemäß § 28a NNatG geschützte „Kleine Moor“ (GB-VER 2920/6008) liegt innerhalb der Poolfläche „Niederung des Mühlengrabens“.	Die Einrichtung einer Poolfläche und der Einbezug der geschützten Flächen entspricht den Zielen des Entwicklungsplans Natur und Landschaft für diesen Raum.
Lage innerhalb eines geplanten Naturschutzgebietes.	Die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft steht der Zielsetzung nicht entgegen.



<b>Landschaftsrahmenplan Verden<sup>153</sup></b>	
Sicherung und Entwicklung von Gehölzstrukturen, Bassener Mühlengraben: Entwicklung / Wiederherstellung der Fließgewässerstruktur und -dynamik, Entwicklung der Gewässergüte, Auflösen einer bestehenden Fischteichanlage / Einschränkung der Angelnutzung und Ausweisung von Verbotszonen, Sicherung naturnaher Waldbereiche.	Mit der Darstellung des Bereichs als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die planungsrechtliche Vorbereitung zur Umsetzung der Zielsetzung getroffen.
<b>Entwicklungsplan<sup>154</sup></b>	
Entwicklung von Extensivgrünland, Sicherung hoher Grundwasserstände, keine Siedlungsentwicklung, Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer.	Mit der Darstellung des Bereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die planungsrechtliche Vorbereitung zur Umsetzung der Zielsetzungen getroffen.
Entwicklung naturnaher Feucht- und Nassbiotope.	
Naturnaher Fließgewässerausbau, naturnahe Fließgewässerentwicklung, Sicherstellung unbelasteter Qualität des eingeleiteten Oberflächenwassers, kein Tiefumbruch der Moorböden, Erhalt der Waldflächen.	

### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Acker, Grünland, Wald, Garten
<b>Relief</b>	Niederungsebene

### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT<sup>155</sup>

Biotoptypen: Erlenbruchwald (WA), Feldhecke (HB/HFM), Einzelbaum/Baumbestand (HE), Graben (FG), Seggen-, Binsen- und Staudensumpf, Seggen-, Binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese (GN), mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF), sonstiges artenreiches Feuchtgrünland (GF), Intensivgrünland (GI), sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF), artenarmes Intensivgrünland extensiv genutzt (GIE), Grünland-Einsaat (GA).

Fauna: Habitatqualitäten für Arten des offenen Grünlandes sowie von Feucht- und Nasswäldern sind vorhanden.

B.W.	Wert
	I – IV

<sup>153</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

<sup>154</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

<sup>155</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans, Wert: Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden



Biologische Vielfalt: Die biologische Vielfalt ist im Bereich des „Kleinen Moores“ voraussichtlich hoch. In weiten Teilen wird sie entsprechend der Ausprägung der Biotoptypen mäßig bis eingeschränkt sein.

Regionale Ebene (LRP)<sup>156</sup>: Bereich mit mittlerer und zum Teil mit sehr hoher Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>157</sup>: Bereich mit geringer, hoher und sehr hoher Bedeutung.

-	II - IV
x	I-V

#### BODEN

1. Bodentyp: Gley mit Niedermoorauflage, geologischer Profiltyp: Niedermoor über fluviatilen Ablagerungen, Bodenform: Stark feuchter nährstoffarmer Moorgley: (im Osten und Norden).

2. Bodentyp: Niedermoor, geologischer Profiltyp: Niedermoor über fluviatilen Ablagerungen, Bodenform: Stark feuchter nährstoffarmer Moorgley (im Zentrum).

3. Bodentyp: Gley-Podsol, Geologischer Profiltyp: Fluviatile Ablagerungen, Bodenform: Nährstoffarme Gley-Podsole mit tiefem Grundwasserstand (Im Osten).

LRP: Teils Suchraum für feuchte und nasse Standorte, teils Suchraum für Extremstandorte, geringe Flächenanteile sind naturnah.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

x	-
-	-

#### WASSER

LRP: Bassener Mühlengraben: Stark beeinträchtigt Fließgewässer, natufern /naturfremd, Gewässergüte: Zwei bis drei.

1. + 2. GW-Hochstand 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm unter GOK.

3. GW-Hochstand 6 dm, GW-Niedrigstand: 16 dm unter GOK.

Grundwasserneubildungsrate: 50 – 100 mm/a, gering.

ENP: Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung: Hoch.

LRP: Überschwemmungsbereich mit Dauervegetation

Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention.

Bereiche mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention.

ENP: Wichtiger Bereich: Bassener Mühlengraben.

x	-
x	-
x	-

#### LUFT

LRP: Entlang der Straße „Im Kleinen Moor“ Kaltluftentstehungsgebiet.

ENP: Wichtiger Bereich (Luftaustauschbahn).

-	-
x	-

#### KLIMA

Überwiegend Niedermoorclimatop.

LRP: Mit Bedeutung.

ENP: Wichtiger Bereich (Luftaustauschbahn).

-	-
x	-

<sup>156</sup>

<sup>157</sup>

**LANDSCHAFT**

Der Bereich liegt innerhalb des auf regionaler Ebene landschaftlich bedeutsamen Bereichs „Mühlengrabengebiet und Kleines Moor – Bassen-Bockhorst“, der sich insgesamt durch eine hohe Naturnähe, gute Eigenart und hohe Vielfalt auszeichnet. Der Änderungsbereich ist durch unterschiedliche Grünlandqualitäten, zum Teil ist Feucht- und Nassgrünland eingestreut, gekennzeichnet. Er ist nördlich des Mühlengrabens kleinteiliger parzelliert und hier ebenfalls durch Erlenbruchwald gekennzeichnet. Der gesamte Bereich weist eine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild auf.

LRP: Bereich mit besonderer Bedeutung.

ENP: Wichtiger Bereich.

-	I
x	-

**MENSCH**

Der Bereich hat keine wichtige Bedeutung für die Erholungsnutzung.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Kulturgüter sind in dem Änderungsbereich nicht vorhanden. Die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Wege sind als Sachgüter einzustufen. Auch die Fläche selber ist als Sachgut einzustufen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Es ist davon auszugehen, dass die bisherigen Nutzungen fortgeführt werden.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung****TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Artenreiches Feuchtgrünland, Laubgehölze, Bruchwälder, Feuchtgebüsch und Feldgehölze sowie Röhrichte, Sümpfe und der naturnahe Mühlengraben bieten vielfältige Lebensräume für eine hohe Anzahl an Tier- und Pflanzenarten.

**BODEN**

Der Bereich weist Flächen mit ungestörter Bodenentwicklung auf.

**WASSER**

Der Bassener Mühlengraben ist naturnah ausgebaut und weist eine gute Gewässergüteklasse auf. Die angrenzenden Nutzungen sind reduziert, so dass keine Nährstoffbelastung des Schutzgutes erfolgt.

**LUFT**

Luftbelastungen durch Schadstoffemissionen sind reduziert.

**KLIMA**

Es herrscht ein naturraumtypisches Klima.

**LANDSCHAFT**

Die Niederung des Mühlengrabens wird durch zusammenhängende Grünlandflächen extensiver Nutzung und feuchte bis nasse Standortbedingungen gekennzeichnet. Östlich des Mühlengrabens bestehen Naturwaldbestände. Der Raum wird durch eine naturraumtypische Eigenart, hohe Vielfalt sowie durch Naturnähe gekennzeichnet.

**MENSCH**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung**

Nachteilige Auswirkungen sind nicht gegeben.

**Poolfläche 4****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Vernetzung des Mühlengrabens
<b>Größe ha:</b>	4,2 (2 Teilflächen von 30.175 m <sup>2</sup> und 11.845 m <sup>2</sup> Größe)
<b>Darstellung:</b>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Schutzgebiete und geschützte Objekte</b>	
Die Poolfläche tangiert einen Teilbereich des gemäß § 26 NNatG geschützten Landschaftsschutzgebietes „Reichsautobahn Km 71-80“.	Der Einbezug des Abschnittes in die Poolfläche steht den Zielsetzungen des Landschaftsschutzgebietes nicht entgegen.
<b>Landschaftsrahmenplan Verden<sup>158</sup></b>	
Bassener Mühlengraben: Entwicklung/Wiederherstellung der Fließgewässerstruktur und -dynamik, Entwicklung der Gewässergüte.	Mit der Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die planungsrechtliche Vorbereitung zur Umsetzung der Zielsetzung getroffen.
<b>Entwicklungsplan<sup>159</sup></b>	
Entwicklung von Extensivgrünland, Sicherung hoher Grundwasserstände, keine Siedlungsentwicklung, Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer.	Mit der Darstellung des Bereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die planungsrechtliche Vorbereitung zur Umsetzung der Zielsetzungen getroffen.
Entwicklung naturnaher Feucht- und Nassbiotop.	
Naturnaher Fließgewässerausbau, naturnahe Fließgewässerentwicklung. Sicherung der Gewässerpassierbarkeit.	

<sup>158</sup>

Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

<sup>159</sup>

Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel	
<b>Nutzung</b>	Acker, Grünland, Garten
<b>Relief</b>	Niederungsebene

**TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT<sup>160</sup>**

Biotoptypen: Feldhecke (HFB/HFM), Einzelbaum/Baumbestand (HE), Graben (FG), Intensivgrünland trockener Standorte (GIT), Grünland-Einsaat (GA), Sandacker (AS), Hausgarten (PH), halbruderale Staudenflur mittlerer Standorte.

Fauna: Habitatqualitäten für Arten des Grünlandes vorhanden.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven Nutzung auf den Flächen und der Nutzung der angrenzenden Flächen eingeschränkt.

Regionale Ebene (LRP)<sup>161</sup>: Bereich mit geringer Bedeutung.

Lokale Ebene (ENP)<sup>162</sup>: Bereich mit überwiegend geringer Bedeutung.

B.W.	Wert
	I u. II I – IV
-	I
-	I, II

**BODEN**

Bodentypen: Gley-Podsol, geologischer Profiltyp: Glazifluviale Ablagerungen, Bodenform: Stark feuchter nährstoffarmer Moorgley.

LRP: Suchraum für feuchte und nasse Standorte.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

X	-
-	-

**WASSER**

LRP: Bassener Mühlengraben: Stark beeinträchtigtes Fließgewässer, naturfern/naturfremd, Gewässergüte: Zwei bis drei.

GW-Hochstand 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm unter GOK.

Grundwasserneubildungsrate: 50 – 100 mm/a, gering.

ENP: Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung: Mittel.

LRP: Überschwemmungsbereich mit Dauervegetation.

Bereich mit beeinträchtigter bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention.

ENP: Wichtiger Bereich: Bassener Mühlengraben.

X	-
X	-

**LUFT**

LRP: Mit Bedeutung.

ENP: Wichtiger Bereich (Luftaustauschbahn).

-	-
X	-

**KLIMA**

Niedermoorklimatop.

LRP: Mit Bedeutung.

ENP: Wichtiger Bereich (Luftaustauschbahn).

-	-
X	-

<sup>160</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans, Wert: Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>161</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

<sup>162</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**LANDSCHAFT**

Die Landschaft des Bereichs wird durch die Lage zwischen der Autobahn A 1 und der Borsteler Straße eingeschränkt. Der Niederungscharakter ist insbesondere durch die überwiegend grünlandwirtschaftliche Nutzung erkennbar.

LRP: Bereich mit keiner besonderen Bedeutung.

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	III
-	-

**MENSCH**

Der Bereich hat keine wichtige Bedeutung für die Erholungsnutzung.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Kulturgüter sind in dem Änderungsbereich nicht vorhanden. Die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Wege sind als Sachgüter einzustufen. Auch die Fläche selber ist als Sachgut einzustufen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Flächen würden voraussichtlich gleichbleibend genutzt werden.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung****TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Artenreiches Feuchtgrünland, Laubgehölze, Bruchwälder, Feuchtgebüsch und Feldgehölze sowie Röhrichte, Sümpfe und der naturnahe Mühlengraben bieten vielfältige Lebensräume für eine hohe Anzahl an Tier- und Pflanzenarten.

**BODEN**

Der Bereich weist Flächen mit ungestörter Bodenentwicklung auf.

**WASSER**

Der Bassener Mühlengraben ist naturnah ausgebaut und weist eine gute Gewässergüteklasse auf. Die angrenzenden Nutzungen sind reduziert, so dass keine Nährstoffbelastung des Schutzgutes erfolgt.

**LUFT**

Luftbelastungen durch Schadstoffemissionen sind reduziert.

**KLIMA**

Es herrscht ein naturraumtypisches Klima.

**LANDSCHAFT**

Der Raum wird durch eine naturraumtypische Eigenart, hohe Vielfalt sowie durch Naturnähe gekennzeichnet.

**MENSCH**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung**

Nachteilige Auswirkungen sind nicht gegeben.

**Poolfläche 5****Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans, Ziele des Umweltschutzes**

<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	
<b>Lage:</b>	Achimer Hollenmoor
<b>Größe ha:</b>	38,14
<b>Darstellung:</b>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Regionales Raumordnungsprogramm</b>	
Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung.	Die Darstellung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.
<b>Schutzgebiete und geschützte Objekte</b>	
Lage innerhalb eines geplanten Landschaftsschutzgebietes.	Mit der Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Voraussetzungen für die Umsetzung von Maßnahmen, die das Schutzziel unterstützen können, geschaffen.
Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.	Mit der Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Voraussetzungen für die Umsetzung von Maßnahmen, die dem Trinkwasserschutz dienen können, geschaffen.
<b>Landschaftsrahmenplan Verden<sup>163</sup></b>	
Bassener Mühlengraben: Entwicklung/Wiederherstellung der Fließgewässerstruktur und -dynamik, Entwicklung der Gewässergüte.	Mit der Darstellung des Bereichs als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die planungsrechtliche Vorbereitung zur Umsetzung der Zielsetzung getroffen.



<b>Entwicklungsplan<sup>164</sup></b>	
Entwicklung von Extensivgrünland, Sicherung hoher Grundwasserstände, keine Siedlungsentwicklung, Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer.	Mit der Darstellung des Bereichs als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die planungsrechtliche Vorbereitung zur Umsetzung der Zielsetzungen getroffen.
Entwicklung naturnaher Feucht- und Nassbiotope.	
Naturnaher Fließgewässerausbau, naturnahe Fließgewässerentwicklung. Kein Tiefumbruch der Hochmoorböden.	

### Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

<b>Region:</b> Stader Geest, Naturraum: Achim-Verdener Geest, naturräumliche Einheit: Langwedeler Niederung	
<b>Nutzung</b>	Acker, Grünland
<b>Relief</b>	Niederungsebene

#### TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT<sup>165</sup>

Biotoptypen: Einzelbaum/Baumbestand (HE), Graben (FG), Seggen-, Binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese (GN), mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GM), sonstiges artenreiches Feuchtgrünland (GF), Intensivgrünland (GI), artenarmes Intensivgrünland extensiv genutzt (GIE), Grünland-Einsaat (GA).

Fauna: Haitatqualitäten für Arten des offenen Grünlandes sowie von Feucht- und Nassgrünland und der Moorbirkenwälder vorhanden.

Biologische Vielfalt: Die biologische Vielfalt ist teilweise gegeben, wird zum Teil durch die intensivere Nutzung eingeschränkt.

Regionale Ebene (LRP)<sup>166</sup>: Überwiegend ein Bereich mit hoher Bedeutung. Ein Teilbereich im Nordosten weist geringe Bedeutung auf.

Lokale Ebene (ENP)<sup>167</sup>: Überwiegend ein Bereich mit hoher und sehr hoher Bedeutung. Ein Teilbereich im Nordosten weist geringe Bedeutung auf.

B.W.	Wert
	I u. II
	I – IV
-	I + IV
x	IV – V
-	I + II

#### BODEN

Bodentyp:

1) Hochmoor, geologischer Profiltyp: Hochmoor über Niedermoor über glazifluviatilen Ablagerungen, Bodenform: Feuchte bis nasse Niedermoorböden, nährstoffarm und extrem sauer im Bereich des Bassener Mühlengrabens.

2) Gley-Podsol, geologischer Profiltyp: Glazifluviatile Ablagerungen, Bodenform: Stark feuchter nährstoffarmer Moorgley entlang der Straße „KleinHollen“ und nördlich der Borsteler Straße.

<sup>164</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

<sup>165</sup> B.W. = Besondere Werte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans, bzw. wichtiger Bereich entsprechend des Entwicklungsplans, Wert: Wertigkeit entsprechend den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Landkreis Verden

<sup>166</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995

<sup>167</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002



LRP: Überschwemmungsbereich mit Dauervegetation.

Bereich mit beeinträchtigter bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention.

Flächenanteile sind naturnah.

ENP: Die Hochmoorböden südlich der Autobahn sind als wichtiger Bereich eingestuft.

x	-
x	-
x	-

#### WASSER

LRP: Bassener Mühlengraben: Stark beeinträchtigtes Fließgewässer, naturfern/naturfremd, Gewässergüte: Zwei bis drei.

1) GW-Hochstand 3 dm, GW-Niedrigstand: 10 dm unter GOK nördlich der Autobahn.

Grundwasserneubildungsrate: 50 – 100 mm/a, gering.

ENP: Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung mittel, nördlich der Borsteler Straße und gering etwas südlich der Borsteler Straße.

LRP: Überschwemmungsbereich mit Dauervegetation.

Bereich mit beeinträchtigter bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention.

ENP: Der Bassener Mühlengraben ist ein wichtiger Bereich.

x	-
x	-

#### LUFT

ENP: Der Bereich ist wichtig für den Luftaustausch zur angrenzenden östlich gelegenen Geestkuppe.

x	-
---	---

#### KLIMA

Niedermoorklimatop.

LRP: Mit Bedeutung.

ENP: Der Bereich ist wichtig für den Luftaustausch zur angrenzenden östlich gelegenen Geestkuppe.

-	-
x	-

#### LANDSCHAFT

Der westliche Teil liegt am westlichen Rand der Posthausener- Schanzendorfer Moore, einem großen Gebiet, das auf regionaler Ebene eine bedingt besondere Bedeutung aufweist. Der Teilbereich wird überwiegend grünlandwirtschaftlich genutzt und einzelne Parzellen sind durch Birkenwald gekennzeichnet. Naturnähe, Eigenart, und Vielfalt sind ausgeprägt. Der östliche Teil wird intensiver landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der Ackeranteil ist höher und die einzelnen Flurstücke sind größer. Naturnähe, Eigenart, und Vielfalt der Landschaft sind hier eingeschränkt.

LRP: Bereich mit bedingt besonderer Bedeutung (südlich des Mühlengrabens).

Bereich mit keiner besonderen Bedeutung (nördlich des Mühlengrabens).

ENP: Kein wichtiger Bereich.

-	II
-	I
-	-

#### MENSCH

Der Bereich hat keine wichtige Bedeutung für die Erholungsnutzung.

#### KULTUR- UND SACHGÜTER

Kulturgüter sind in dem Änderungsbereich nicht vorhanden. Die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Wege sind als Sachgüter einzustufen. Auch die Fläche selber ist als Sachgut einzustufen.



## **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Es ist davon auszugehen, dass die bisherigen Nutzungen fortgeführt werden.

## **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

Artenreiches Feuchtgrünland, Laubgehölze, Bruchwälder, Feuchtgebüsch und Feldgehölze sowie Sümpfe und der naturnahe Mühlengraben bieten vielfältige Lebensräume für eine hohe Anzahl an Tier- und Pflanzenarten.

### **BODEN**

Die Böden werden nicht beeinträchtigt und in den Moorböden findet kein Torfschwund statt..

### **WASSER**

Der Bassener Mühlengraben ist naturnah ausgebaut und weist eine gute Gewässergüteklasse auf. Die angrenzenden Nutzungen sind reduziert, so dass keine Nährstoffbelastung des Schutzgutes erfolgt.

### **LUFT**

Luftbelastungen durch Schadstoffemissionen sind reduziert.

### **KLIMA**

Es herrscht ein naturraumtypisches Klima.

### **LANDSCHAFT**

Der Raum wird durch eine naturraumtypische Eigenart, hohe Vielfalt sowie durch Naturnähe gekennzeichnet.

### **MENSCH**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung**

Nachteilige Auswirkungen sind nicht gegeben.

## **Maßnahmemöglichkeiten innerhalb der Poolflächen**

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor. Gleichzeitig weist der Plan großflächig Poolflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Im Folgenden wird zusammengefasst erläutert welche Maßnahmenmöglichkeiten innerhalb der einzelnen Poolflächen bestehen:



## TIERE UND PFLANZEN

Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen sind Gehölzanpflanzungen erforderlich. Diese können innerhalb bzw. randlich der Poolflächen Oyten 9 und Poolfläche 3 durchgeführt werden.

## BODEN:

Belastungen und Schädigungen der Böden resultieren aus den verschiedensten Bereichen menschlicher Aktivitäten und Nutzungsansprüche. Aufgrund der komplexen Wechselbeziehungen betreffen Veränderungen und Belastungen einzelner Umweltkompartimente wie Gestein, Wasser, Luft und belebte Natur in der Regel auch das zentrale Umweltmedium Boden. Maßnahmen, die zwar primär dem Schutz anderer Umweltmedien /-kompartimente dienen, sind somit auch für den Schutz des Bodens relevant. Folgende Maßnahmen bzw. Teilmaßnahmen können innerhalb der Poolflächen (Poolflächen 1, 2, 3, 4 und 5 sowie Oyten 9) umgesetzt werden:

Schutzmaßnahmen zur Verminderung und Vermeidung anthropogen bedingter Bodenerosion:

- Schonende Bodenbearbeitung.
- Keine Veränderung der gegebenen Oberflächenstruktur.
- Erhalt und Anlage von Dauergrünlandflächen.
- Anlage von mindestens 10 m breiten Uferrandstreifen an Gewässern zum Auffangen und Festlegen abgetragener Bodenbestandteile.
- Anlage von Gehölzpufferzonen zwischen Äckern und nährstoffarmen Feuchtbiotopen.

Schutzmaßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Flächenverbrauch und Bodenversiegelung:

- Rückbau versiegelter Wirtschaftswege.
- Schutzmaßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Bodenverdichtung:
- Verminderung der Bearbeitungsintensität und Beschränkung auf das notwendige Maß; keine Bodenbearbeitung bei starker Vernässung des Bodens.
- Ausschöpfung der technischen Möglichkeiten bei den Bearbeitungsmaßnahmen zur Verminderung der Auflast.
- Extensivierung der Nutzung.
- Verringerung der Bodenentwässerung.

Maßnahmen zum Schutz vor und zur Verminderung von stofflichen Belastungen

- Flächenbezogene Reglementierung des quantitativen Einsatzes von Düngemitteln unter Berücksichtigung des Nährstoffpotentials des Bodens und der Gesamtnährstofffracht aus Düngemitteln und atmosphärischer Deposition.
- Extensivierung der Nutzung.
- Umwandlung von Acker in Grünland / Feuchtgrünland.
- Reduzierung des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln auch durch Förderung des integrierten und biologischen Pflanzenschutzes und Verbot von Breitbandherbiziden und von Herbiziden mit Langzeitwirkung.
- Zulassungsbeschränkungen für nicht oder schlecht im Boden abbaubare anthropogene organische Verbindungen.

Erhalt der spezifischen Bodenfunktionen

- Keine Durchführung von Entwässerungsmaßnahmen, Sicherung hoher Grundwasserstände.
- Sicherung hoher Grundwasserstände auf Niedermoor und Gley.

## WASSER

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind im Rahmen der FNP-Änderung aufgrund der Datenausgangslage nicht quantifiziert worden. Ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen möglich:

- Entwicklung von Extensivgrünland.
- Sicherung hoher Grundwasserstände.



- Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer.
- Anlage von Blänken.
- Uferabflachungen von Gräben.
- Vernässung von Flächen durch Anstau von Gräben.
- Mühlengraben: Entwicklung einer naturnahen Fließgewässerdynamik, inkl. der Möglichkeit zur Seitenerosion, Erhalt, Optimierung und Wiederherstellung der naturnahen Gewässermorphologie.
- Entwicklung von naturnahen Uferstreifen.

Die Maßnahmen können gänzlich oder in Teilen innerhalb der Poolflächen durchgeführt werden.

#### LANDSCHAFT

Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen sind Sichtbeziehungen zu fördern. Hierfür können die Poolflächen 3, 4 und 5 sowie Oyten 9 herangezogen werden, indem z.B. einseitige Pflanzungen (u.a. mit Weiden) entlang des Mühlengraben oder des Oyter Triftgrabens durchgeführt werden.

### 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

#### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

##### Verwendete Verfahren

###### BESTANDSAUFNAHME:

Die Biotoptypen wurden auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen erfasst.<sup>168</sup> Die Bestandsaufnahme fand im Frühjahr 2005 statt. Neben den Erhebungen wurden die Angaben des Landschaftsrahmenplans und des Entwicklungsplans zugrunde gelegt. Die Biotoptypen und Biotopstrukturen zu Poolflächen sind gänzlich den vorliegenden Plänen entnommen.

###### BEWERTUNG

Die Bewertung der Schutzgüter richtet sich nach dem Landschaftsrahmenplan Verden.

Biotoptypen:	Sehr hohe Bedeutung (V), hohe Bedeutung (IV), mittlere Bedeutung (III), geringe Bedeutung (II), sehr geringe Bedeutung (I), keine Bedeutung (0).
Arten- und Lebensgemeinschaften:	Bereich mit sehr hoher Bedeutung (Wertklasse IV), Bereich mit hoher Bedeutung (Wertklasse III), Bereich mit mittlerer Bedeutung (Wertklasse II), Bereich mit geringer Bedeutung (Wertklasse I).
Boden:	Sehr wenig beeinträchtigt (I), wenig beeinträchtigt (II), beeinträchtigt (III), stark beeinträchtigt (IV).
Oberflächenwasser:	Fließgewässer: wenig beeinträchtigt (I), beeinträchtigt (II), stark beeinträchtigt (III).
Grundwasser:	Sehr wenig beeinträchtigt (I), mäßig beeinträchtigt (II), stark beeinträchtigt (III), sehr stark beeinträchtigt (IV).

<sup>168</sup>

Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand 2004



Klima:	Mit Bedeutung, mit geringer Bedeutung.
Landschaft:	Mit besonderer Bedeutung (I), mit bedingt besonderer Bedeutung (II), mit keiner besonderen Bedeutung (III).

Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften sind gemäß des Entwicklungsplans Biotope mit hoher Bedeutung (Wertstufe III) und Biotope mit sehr hoher Bedeutung (Wertstufen IV und V) entsprechend des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen.<sup>169</sup>

### **AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### Ermittlung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs richtet sich nach den Empfehlungen für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Verden<sup>170</sup> sowie nach den jüngeren Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde. Demnach stellt die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen generell einen erheblichen Eingriff dar.

#### Bilanzierung

Für die Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass bei Wohngebietsausweisungen in der Regel eine Grundflächenzahl von 0,3 oder 0,4 und bei Mischgebieten von 0,6 festgesetzt wird und eine Überschreitung Fläche für Nebenanlagen von 50% ermöglicht wird. Die Versiegelung von Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt somit maximal 45%, bei Wohngebieten mit der Grundflächenzahl 0,4 maximal 60% sowie bei Mischgebietsausweisungen mit einer Grundflächenzahl von 0,6 maximal 80%.

In Hinblick auf die Gewerbegebiete wird davon ausgegangen, dass 80% der Fläche versiegelt werden.

### **Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es ergaben sich folgende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben:

- Für die Änderungsbereiche liegen keine Kenntnisse über die Fauna vor. Daher sind Aussagen zum speziellen Artenschutz und zum Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht möglich und der Einbezug in die Bewertung erfolgt über das Biotoppotenzial auf Grundlage der Biotopstrukturen in Bereichen. Das wird als ausreichend angesehen, da in Hinblick auf die Bauflächen in der Regel weder auf regionaler noch auf lokaler Ebene wichtige Bereiche betroffen sind.
- Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser treffen Landschaftsrahmenplan und Entwicklungsplan zum Teil unterschiedliche Aussagen.
- Im Rahmen der Flächenutzungsplanänderung liegen überwiegend keine konkreten Kenntnisse über die Eingrünung geplanter Bauflächen, den Anteil des innergebietlichen Ausgleichs sowie die Maßgaben, die die Behandlung des Regenwassers regeln, vor. Diese werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen. Aussagen zu den Punkten Wasser und Ausgleich sind daher nur eingeschränkt möglich.
- Von angrenzenden gewerblichen oder verkehrlichen Nutzungen gehen Lärmemissionen aus, die sich auch auf die Änderungsbereiche auswirken können. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert. Für diese Flächennutzungsplanänderung wird es als wichtig und ausreichend erachtet, dass geeignete Maßnahmen getroffen werden können, die eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der

<sup>169</sup> Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope, Stand 1994

<sup>170</sup> Landkreis Verden: Empfehlung zur Einrichtung eines Ausgleichspools für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Verden, 1999



geplanten Bebauung herstellen und insofern das Schutzgut Mensch nicht beeinträchtigt wird. Die konkreten Maßnahmen können auf Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht benannt werden.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Maßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### INHALT UND ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS, ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

##### Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans

###### Oyten

Bereich	Lage	Festsetzung	Größe ha
OY 2	Meyerdamm, Königmoor	Gemischte Baufläche	18,00
OY 3	Im Königmoor	Wohnbaufläche	5,88
OY 4	Westlich Am Moor, innerhalb des Königsmoores	Wohnbaufläche	1,82
OY 5	Oyterthünen	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche	2,82
OY 6	Am Acker, Oyterthünen	Wohnbaufläche	0,89
OY 7	Innerörtlich von Oyten, nördlich der Jahnstraße	Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche	3,89
OY 8	Grüne Kuhle, westlich des Baugebiets Lindenstraße	Wohnbau- und gemischte Baufläche	4,22
OY 9	Beidseitig Lindenstraße	Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Fläche für Landwirtschaft, Verkehrsfläche Fläche für Maßnahmen - Natur und Landschaft	49,00
OY 10	Zur tiefen Wiese, Süd	Wohnbaufläche	17,70
OY 11	Zur tiefen Wiese, Nord	Gemischte Baufläche	11,30
OY 12	Nördlich Bockhorster Dorfstraße	Gemischte Baufläche	0,58
OY 13	Östlich Triften	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche	25,12
OY 14	Mühlenweg	Wohnbaufläche	0,73
OY 15	Östlich des Gewerbeparks Oyten Nord	Gewerbliche Baufläche	13,55
OY 16	Östlich des Gewerbeparks Oyten Süd	Gewerbliche Baufläche	10,70
OY 18	Verlängerung Thünen	Verkehrsfläche	13,86
OY 19	Ginsterweg	Fläche für Landwirtschaft	0,89

Sagehorn

Bereich	Lage	Festsetzung	Größe ha
SA 1	Südlich Sagehorner Dorfstraße, Östlich Ziegeleiweg	Wohnbau- und gemischte Baufläche	8,37
SA 2	Am Moor	Gemischte Baufläche	8,42
SA 3	Nördlich der Bahnlinie	Fläche für Landwirtschaft	3,73
SA 5	Nördlich Schwarzer Weg	Gemischte Baufläche	1,98
SA 6	Nördlich zur Bahnlinie	Verkehrsfläche P+R	0,54

Bockhorst und Schaphusen

Bereich	Lage	Festsetzung	Größe ha
BM 1	Nördlich auf dem Brink	Wohnbaufläche, gemischte Baufläche	1,74
BM 2	Westlich der Schaphusener Dorfstraße	Wohnbaufläche	0,73
S 1	Schaphusen	Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche	8,87

Bassen

Bereich	Lage	Festsetzung	Größe ha
B 1	Nordwestlich der Feldstraße, nordöstlich der Bassener Dorfstr.	Wohnbau- und Verkehrsfläche	5,69
B 2	Hoher Acker	Wohnbaufläche	3,88
B 3	Südlich Dohmstraße	Fläche für Landwirtschaft	3,00
B 4	Nördlich Dohmstraße	Wohnbaufläche	0,67
B 5	Bornmoor	Wohnbaufläche	7,37
B 6	Köbens	Wohnbaufläche	12,96
B 7	Egyten / Brammer	Wohnbaufläche, gemischte Baufläche	8,86

Polflächen: Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

T 1	Lage:	Am Ableiter	Größe:	93,46 ha
T 2	Lage:	Sietmoor	Größe:	39,40 ha
T 3	Lage:	Niederung des Mühlengrabens	Größe:	86,68 ha
T 4	Lage:	Niederung des Mühlengrabens	Größe:	4,21 ha
T 5	Lage:	Achimer Hollenmoor	Größe:	38,14 ha

**ZIELE DES UMWELTSCHUTZES**

<b>Schutzgebiete und geschützte Objekte</b>	
Oy 2	Der Bereich ist als Naturdenkmal „Allee und Baumbestand Meyerdamm“ (ND-VER 61) geschützt.
Oy 19	Liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Königsmoor Nord (LSG-VER 49).
T 2	Innerhalb der Poolfläche „Sietmoor“ liegen die gemäß § 28 a NNatG geschützten Flächen „Sumpf Oytener Sietmoor“, (GB-VER 2920/6025), Nasswiese I Oytener Sietmoor (GB-VER 2920/6026) und Nasswiese II Oytener Sietmoor (GB-VER 2920/6027).
T 3	Das gemäß § 28a NNatG geschützte „Kleine Moor“ (GB-VER 2920/6008) liegt innerhalb der Poolfläche „Niederung des Mühlengrabens“.
T 4	Die Poolfläche tangiert einen Teilbereich des gemäß § 26 NNatG geschützten Landschaftsschutzgebietes „Reichsautobahn Km 71-80“.

<b>Landschaftsrahmenplan Verden<sup>171</sup></b>	
Oy 2, Oy 3	Lage innerhalb eines geplanten Naturschutzgebietes
Oy 5	Keine weitere Bebauung der Geestkante
Oy 9, SA 1	Maßnahmen zum Grundwasserschutz
Oy 9	Oyter Triftgraben: Sicherung/Entwicklung der Gewässergüte sowie Renaturierung naturfremder Gewässerabschnitte
B 5, B 6, B 7	Maßnahmen zum Grundwasserschutz
T 1	Extensivierung von Intensivgrünland
T 1, T 3,	Sicherung und Entwicklung von Gehölzstrukturen
T 3, T 4, T 5	Mühlengraben: Entwicklung/Wiederherstellung der Fließgewässerstruktur und – dynamik, Entwicklung der Gewässergüte

<b>Entwicklungsplan<sup>172</sup></b>	
Oy 4, Oy 9	Freihalten klimarelevanter Korridore von vertikalen Strukturen.
Oy 5, 8, 15	Entwicklung von Siedlungsrandern
Oy 9	Sicherung und Entwicklung unbebauter Korridore, Standortgerechte Nutzung landwirtschaftlicher Flächen, Entwicklung von Extensivgrünland, Eingrünung von Siedlungsrandern.
B 1	Keine Siedlungsentwicklung
T 1, T 2, T 3, T 4, T 5	Entwicklung von Extensivgrünland, Sicherung hoher Grundwasserstände, keine Siedlungsentwicklung, Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer.
T 1	Reduzierung der Ackernutzung, Berücksichtigung von Brutzeiterminen der Wiesenvögel, Freihaltung von übermäßigem Gehölzaufwuchs.
T 2, T 3, T 4, T 5	Entwicklung naturnaher Feucht- und Nassbiotope
T 3, T 4, T 5	Naturnaher Fließgewässerausbau, naturnahe Fließgewässerentwicklung
T 3	Sicherstellung unbelasteter Qualität des eingeleiteten Oberflächenwassers
T 4	Sicherung der Gewässerpassierbarkeit
T 5	Kein Tiefumbruch der Hochmoorböden

<sup>171</sup> Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995  
<sup>172</sup> Gemeinde Oyten: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, 2002

**BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES**

<b>Region</b>	Stader Geest	Naturraum: Wümmeniederung, Naturräumliche Einheit: Fischerhuder Niederung
<b>Änderungsbereiche</b>		Oyten: 2 - 4, 19, Sagehorn: 2, 5, 6, Poolfläche 1
<b>Region</b>	Stader Geest	Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Achim-Badener Geestinsel
<b>Änderungsbereiche</b>		Oyten: 5 - 18, Sagehorn: 1 und 3, Bockhorst: 1 und 2, Schaphusen 1, Bassen: 1 - 7, Poolflächen: 2 - 4
<b>Region</b>	Stader Geest	Naturraum: Achim-Verdener Geest, Naturräumliche Einheit: Langwedeler Niederung
<b>Änderungsbereich</b>		Poolfläche 5

Arten und Lebensgemeinschaften

Folgende Änderungsbereiche sind bereits überwiegend bebaut und sind vorherrschend durch Biotoptypen der Grünanlagen der Siedlungsbereiche sowie Gebäude und Verkehrsflächen gekennzeichnet:

**OY 2** Meyerdamm, **OY 3** Königsmoor, **OY 4** Westlich Am Moor, **OY 5** Oyterthünen, **OY 6** Am Acker, **OY 10** Zur tiefen Wiese – Süd, **OY 11** Zur tiefen Wiese – Nord, **OY 12** Nördlich Bockhorster Dorfstraße, **OY 14** Mühlenweg, **SA 2** Am Moor, **SA 5** Nördlich Schwarzer Weg, **BM 1** Nördlich auf dem Brink, **S 1** Schaphusen, **B 3** Südlich Dohmstraße, **B 5** Bornmoor, **B 6** Köbens, **B 7** Egypten / Brammer. Hinsichtlich Arten und Lebensgemeinschaften sind keine wichtigen Bereiche betroffen. Die Änderungsbereiche Oyten 1, 2, 3 und 4 liegen innerhalb auf regionaler Ebene wichtigen Bereichen, den Räumen „Auf der Heide“ und dem „Königsmoor“, weisen aber bis auf den Änderungsbereich 2, der sich durch einen sehr hohen Gehölzbestand und Grünlandflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität zwischen den Höfen auszeichnet, keine besondere Wertigkeit hinsichtlich Pflanzen, Tiere und der biologischen Vielfalt auf. Die Änderungsbereiche **OY 8** Nördlich Jahnstraße, teilweise **OY 9** Beldsen/Lindenstraße, **OY 13** Ostlich Triften, **OY 15** Östlich des Gewerbeparks Oyten Nord, **OY 16** Östlich des Gewerbeparks Oyten Süd und **SA 1** Südlich Sagehorer Dorfstraße sowie **B 1** Nordwestlich Feldstraße werden maßgeblich durch weite, offene Ackerflächen bestimmt. Die Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes ist generell gering. Biotopstrukturen von Bedeutung sind die Feldhecken und Einzelbäume, die zum Teil an den Rändern der Flurstücke oder Wege stocken.

Die Änderungsbereiche **OY 7** Nördlich Jahnstraße, **B 2** Hoher Acker, **B 4** Nördlich Dohmstraße sind durch Mischnutzung von Acker und Intensivgrünland oder Intensivgrünland und Biotoptypen der Siedlungsbereiche bzw. landwirtschaftliche Lagerflächen gekennzeichnet. Biotopstrukturen von Bedeutung sind die Gehölzbestände, sofern vorhanden. Insgesamt ist die Bedeutung für das Schutzgut gering. Der Änderungsbereich **BM 2** Westlich Schaphuser Straße wird durch Grünlandflächen und einen kleinen Waldbestand gekennzeichnet. Es weist gemäß den Aussagen des Entwicklungsplans eine hohe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Die Poolflächen sind unterschiedlich strukturiert. **Poolfläche 1** zeichnet sich eine überwiegend intensive Grünland- und Ackernutzung aus. Der Anteil an Gehölzstrukturen ist überwiegend gering. Die aktuelle Bedeutung der Fläche für das Schutzgut ist überwiegend gering. Die **Poolflächen 2 und 3** werden überwiegend grünlandwirtschaftlich mit unterschiedlichen Nutzungsintensitäten bewirtschaftet. Der Anteil an Heckenstrukturen ist bei Poolfläche 2 hoch, Poolfläche 3 weist in einem Bereich Waldanteile auf. Die Änderungsbereiche haben eine geringe bis sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut. Die **Poolfläche 3** ist sehr unterschiedlich strukturiert. Die aktuelle Bedeutung für das Schutzgut ist gering. **Poolfläche 5** wird südlich des Bassener Mühlengrabens überwiegend grünlandwirtschaftlich mit unterschiedlicher Intensität



und nördlich des Grabens überwiegend ackerbaulich genutzt. Die aktuelle Bedeutung für das Schutzgut ist im Süden hoch im Norden gering.

#### Boden

<b>Bodentyp</b>	<b>Änderungsbereich</b>	<b>Besonderer Wert/Wichtiger Bereich</b>
Niedermoor	Poolfläche 3, Oyten: 2 und 3	x
Hochmoor	Oyten: 2, 3 und 19, Poolfläche 5	x
Gley-Podsol	Oyten: 4, 5, 18 und 19, Sagehorn: 1, 2 und 3, Bassen: 1, 2, 3, 4, 5 und 6, Bockhorst 2, Schaphusen 1	
	Poolflächen: 1, 2, 3, 4 und 5	x
Seemarsch-Brackmarsch	Oyten: 2 und 3	x
Podsol-Gley	Oyten 10, 11 und 12, Sagehorn 1, 5 und 6, Bassen 5	
Gley mit Niedermoorauflage	Poolfläche 3, Oyten 9 und 18	x
Pseudogley-Braunerde	Oyten: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15 und 16, Sagehorn: 1 und 2, Bockhorst 1, Schaphusen 1	
Pseudogley-Podsol	Oyten 18, Bassen 7	
Podsol-Braunerde	Bassen 7	

#### Wasser

<b>Situation<sup>173</sup></b>	<b>Änderungsbereich<sup>174</sup></b>
Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention (besonderer Wert)	Flächenanteile von Oyten 19, Poolfläche 2 und 3
Bereiche mit beeinträchtigter bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention	Oyten 2, 3, 9 (teils), 18 (teils)
Grundlegende Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention gegeben.	Oyten 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 Sagehorn 1, 2, 3, 5 und 6 Schaphusen Bockhorst 1 und 2 Bassen 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7
Überschwemmungsbereiche (besonderer Wert)	Poolflächen 2, 3, 4 und 5

#### Luft/Klima

Bezüglich des Klimas und der Luft weisen die Änderungsbereiche eine geringe Bedeutung bzw. die Einstufung „mit Bedeutung“ auf. Folgende Änderungsbereiche weisen besondere Werte auf (LRP) oder sind als wichtiger Bereich (ENP) eingestuft:

<b>Kriterium</b>	<b>Änderungsbereich</b>
Kaltluftentstehungsgebiet	Oyten 8 und 19 Poolfläche 3
Luftaustausch/Klimakorridor	Oyten 4, 5, 9, 13 Poolfläche 3, 4 und 5

<sup>173</sup>

Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>174</sup>

Mehrfachnennungen aufgrund unterschiedlicher Bedingungen innerhalb der Änderungsbereiche möglich.

Landschaft

<b>Landschaftstyp</b>	<b>Besonderer Wert, Wichtiger Bereich</b>	<b>Änderungsbereich</b>
Siedlungsbereich überwiegend schwach strukturiert, mit sehr geringem Freiflächenanteil.		Oyten: 3, 12, 14 und 19 Sagehorn: 2, 5 Bockhorst 1
	x	Oyten: 1, 3 (Lage innerhalb Bereiches mit besonderer Bedeutung)
Siedlungsbereich mit mittlerem Gehölzbestand und geringem Freiflächenanteil.		Oyten 6, Bassen: 5 – 7
	x	Schaphusen 1 (Lage innerhalb eines großräumigen Bereichs mit besonderer Bedeutung), Oyten 5 (markanter Geländeübergang)
Siedlungsbereich mit bis hohem Gehölzbestand und geringem Freiflächenanteil.	x	Oyten 11 (Lage innerhalb eines großräumigen Bereichs mit besonderer Bedeutung),
Dörflicher Siedlungsbereich mit mittlerem bis hohem Gehölzbestand und hohem Freiflächenanteil.	x	Oyten 2
Bereich in Anlehnung an bestehenden Siedlungsrand, der durch Grünland- und Gehölzbestand charakterisiert wird.	x	Bockhorst 2 (Lage innerhalb eines großräumigen Bereichs mit besonderer Bedeutung)
Bereich in Anlehnung an bestehenden Siedlungsrand, der durch Ackerflächen gekennzeichnet wird.	x	Schaphusen 1 (Lage innerhalb eines großräumigen Bereichs mit besonderer Bedeutung)
Parkplatz		Sagehorn 6
Innerörtlich gelegene Freiflächen unterschiedlicher Nutzung und		Oyten: 7 und 18 (in einem Bereich)
Übersprägter offener, weiträumiger Geestbereich vorherrschend ackerbaulich genutzt.		Oyten: 8, 9 (teilweise), 15 und 16 Sagehorn 3 Bassen: 1, 2, 3,
	x	Oyten 13 und Sagehorn 1 (jeweils markanter Geländeübergang)
Überwiegend Hochmoorbereich vorrangig grünlandwirtschaftlich genutzt	x	Poolfläche 5 (Hochmoorbereich)
Niederungsgebiet weit und offen sowie überwiegend intensiv grünlandwirtschaftlich und ackerbaulich genutzt.		Poolfläche 1



<b>Landschaftstyp</b>	<b>Besonderer Wert, Wichtiger Bereich</b>	<b>Änderungsbereich</b>
Niederungsgebiet kleinflächig parzelliert und überwiegend grünlandwirtschaftlich genutzt	x	Oyten: 9 und 18 jeweils in einem Bereich
Niederungsgebiet überwiegend grünlandwirtschaftlich genutzt und einem hohen Anteil naturnaher Strukturen	x	Poolfläche 2 und 3

#### Mensch

<b>Immissionen</b>	<b>Änderungsbereiche</b>
Lärmimmissionen: Von angrenzenden gewerblichen oder verkehrlichen Nutzungen gehen Lärmemissionen aus, die sich auch auf einige Änderungsbereiche auswirken.	Oyten 6, 8, 13, 14, 16 Sagehorn 1, 5 Bassen 2
Geruchsmissionen: Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächennutzungen können Geruchsemissionen ausgehen, die sich auch auf die Änderungsbereiche auswirken können.	Oyten 2, 5, 8, 13 Sagehorn 1, 2 Schaphusen 1, BM 1 Bassen 1, 2, 4, 5, 6, 7

#### Kultur- und Sachgüter

Der Änderungsbereich OY 2 ist im RROP als kulturelles Sachgut dargestellt. Im RROP wird dazu als Ziel formuliert: Historische Sachgüter und Kulturdenkmale sollen erhalten, gepflegt und erforscht werden. Sie sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.





ÄNDERUNGSBEREICH	TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT	Überwiegend mittlere bis hohe Bedeutung	BODEN	Besonderer Wert	WASSER	Besonderer Wert	KLIMA/LUFT	Besonderer Wert/wichtiger Bereich	LANDSCHAFT	Besonderer Wert	Mit besonderer Bedeutung/wichtiger Bereich	Mit bedingt besonderer Bedeutung
BM 1												
BM 2		o									x	
S 1										o	x	
B 1												
B 2												
B 3												
B 4												
B 5												
B 6												
B 7												
T 1				(x)	x/(o)			o				
T 2		x		x	x/(o)						x	
T 3		(x)		x	x/(o)			o			x	
T 4				x	x/(o)			o				
T 5		x		x	x/(o)			o				(x)

x = Aussage des Landschaftsrahmenplans und des Entwicklungsplans<sup>175</sup>, x = Aussage des Landschaftsrahmenplans, o = Aussage des Entwicklungsplans, ( ) = für einen Teil des Änderungsbereichs zutreffend.

#### ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

In der Regel ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die derzeitigen Nutzungen auch weiterhin Bestand haben würden.

<sup>175</sup>

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden Wasser wurde dem Bereich dann ein besonderer Wert zugeordnet, wenn es sich entsprechend den Aussagen der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans um Suchräume für Böden mit besonderen Standorteigenschaften, naturnahe Böden, kulturhistorisch bedeutsame Moore, oder sonstige seltene Böden, um Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention sowie um Überschwemmungsgebiet mit Dauervegetation handelt.

**ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich voraussichtlich für die Schutzgüter:

<b>Schutzgut</b>	<b>Änderungsbereiche</b>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Oyten: 2, 3, 10, 13, 18 Sagehorn: 1, 7 Bockhorst 2 Schaphusen 1 Bassen: 2, 7
Boden	Oyten: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 18 Sagehorn: 1, 2, 7 Bockhorst 2 Schaphusen 1 Bassen: 1, 2, 4, 5, 7
Wasser	Oyten: 2, 7, 8, 9, 10, 13, 15, 18 Sagehorn: 1 Bassen: 1, 7
Landschaft	Oyten: 2, 9, 10 Sagehorn: 1 Bassen:

**MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN INNERHALB DER PLANGEBIETE****MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN**

<b>Maßnahme</b>	<b>Änderungsbereich</b>
Einzelbäume sollten erhalten bzw. gesichert werden.	Oyten 2, 7, 9, 10, 12 Sagehorn 1 und 2 Bockhorst 1 und 2 Schaphusen 1 Bassen 5, 6 und 7
Feldgehölzen sollten erhalten bzw. gesichert werden.	Sagehorn 1
Feldhecken sollten erhalten bzw. gesichert werden.	Oyten 13, 16 Sagehorn 1, 2 Bassen 2 und 7
Obstgehölze oder Obstgärten sollten erhalten werden.	Sagehorn 1 Bassen 6 und 7
Die alten Gehölzbestände sollten erhalten werden.	Oyten 4, 5, 6 Bassen 5
Standortfremde Gehölze sollten durch heimische Arten ersetzt werden.	Oyten 3, 5
Der Birkenbestand sollte erhalten werden.	Oyten 3
Die Siedlungsränder sollten mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen und Blütensträuchern eingegrünt werden.	Oyten 8, 9, 13, 15, 16 Sagehorn 1



<b>Maßnahme</b>	<b>Änderungsbereich</b>
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern	Oyten 16
Das Niederschlagswasser sollte im Gebiet direkt versickert werden oder über naturnahe Gräben in ein naturnahes Regenrückhaltebecken geleitet werden.	Oyten 8, 9, 10, 13, 15, 16 Sagehorn 1 und 4 Bockhorst 1 und 2 Schaphusen 1 Bassen 1, 2, 4
Erschließungsstraßen sollten unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse so flächensparend wie möglich angelegt werden. Vorgesehene Fuß- und Radwege sowie PKW-Stellplätze können mit geeigneten Materialien wasserdurchlässig befestigt werden.	Oyten 8 Sagehorn 1 Bassen 1, 2
Freizeitanlagen bis nasse Grünlandflächen sollten erhalten werden.	Oyten 2
Die Bebauung von Freiflächen sollte sich an die vorhandenen Strukturen anlehnen.	Oyten 2
Erhalt einzelner Freiflächen zwischen den einzelnen alten Hofstellen	Oyten 2
Bei Bebauung werden die Änderungsbereiche den bestehenden Lärmimmissionen ausgesetzt. Sollte die Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, so werden geeignete Maßnahmen getroffen, die eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung herstellen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.	Oyten 6, 8, 13, 14, 16 Sagehorn 1, 4, 5 Bassen 2
Auch von den als gewerbliche Baufläche dargestellten Änderungsbereichen können Lärmemissionen ausgehen, die sich auf die angrenzenden Nutzungen auswirken können. Die Gemeinde Oyten wird im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren entsprechende immissionsschutzrechtliche Beurteilungen einholen. Dabei werden die vorhandenen Vorbelastungen der bestehenden Gewerbegebiete zu berücksichtigen sein. Durch ausreichende Abstände und ggf. ergänzende Maßnahmen wird eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung hergestellt.	Oyten 15 und 16
Bei der Bebauung werden Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Es werden einvernehmliche Lösungen mit dem Flächeneigentümer angestrebt, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. Ggf. werden Ersatzflächen gesucht.	Oyten 8, 9, 13, 15, 16 Sagehorn 1 Bassen 1 und 2

#### **MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN**

Einige Änderungsbereiche unterliegen gemäß § 34 BauGB nicht der Eingriffsregelung. Dies betrifft die zusammenhängenden Siedlungsbereiche im Hauptort bzw. kleinere Siedlungslagen außerhalb von Oyten. Die Darstellungen stellen hier einen planungsrechtlichen Nachvollzug des bestehenden Siedlungszusammenhanges mit sehr geringen unbebauten Potenzialflächen dar.



Änderungsbereiche, die gänzlich oder zum Teil gemäß § 34 BauGB zu betrachten sind:

- OY 2 Meyerdamm
- OY 3 Königsmoor
- OY 4 Westlich Am Moor
- OY 5 Oyterthünen,
- OY 6 Am Acker
- OY 10 Zur tiefen Wiese – Süd (Zum Teil)
- OY 11 Zur tiefen Wiese – Nord
- OY 12 Nördlich Bockhorster Dorfstraße
- OY 14 Mühlenweg
- SA 2 Am Moor
- SA 5 Nördlich Schwarzer Weg
- BM 1 Nördlich auf dem Brink
- S 1 Schaphusen (überwiegend)
- B 5 Bornmoor
- B 6 Köbens
- B 7 Egypten / Brammer (überwiegend)

#### **Ermittelter Ausgleichsbedarf**

Der Flächennutzungsplan trifft keine Darstellungen zum Erhalt von Gehölzen und zum innergebietlichen Ausgleich. Die Regelung der Oberflächenentwässerung erfolgt ebenfalls im nachgeordneten Verfahrensschritt. Es wurde in der Regel davon ausgegangen, dass die Gehölze generell erhalten werden und die Regelung der Oberflächenentwässerung so erfolgt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbleiben, die außerhalb der Änderungsbereiche ausgeglichen werden müssen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Änderungsbereich Oyten 18: Es wird von der Beseitigung von Gehölzbeständen auf einer Länge von ca. 100 m ausgegangen und der Beseitigung von Ruderalbeständen auf ca. 600 m<sup>2</sup>. Die Bestände sind 1 : 1 auszugleichen.

Änderungsbereich Bockhorst 2: Betroffen sind ca. 1.500 m<sup>2</sup> der Wertstufe III. In Anbetracht des Entwicklungszeitraumes, den eine alte Baumhecke sowie ein Feldgehölz benötigen, wird von einem Flächenbedarf von 4.500 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Die Maßnahmen können innerhalb bzw. randlich der Poolflächen Oyten 9 und Poolfläche 3 durchgeführt werden.

#### Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wurden für folgende Änderungsbereiche in der folgenden Größenordnung ermittelt. Für die einzelnen Bereiche wird ein minimaler und maximaler Wert angegeben da auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht abzusehen ist, welche Grundflächenzahl auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt wird. Diese bestimmt letztendlich den möglichen Versiegelungsgrad der Flächen.

	<b>Änderungsbereich</b>	<b>Minimaler Flächenbedarf m<sup>2</sup></b>	<b>Maximaler Flächenbedarf m<sup>2</sup></b>
	Oyten 7	3.839	5.119
	Oyten 8	6.208	7.886
	Oyten 9	13.728	15.632
	Oyten 10	655	873
	Oyten 13	34.771	45.706



	Änderungsbereich	Minimaler Flächenbedarf m <sup>2</sup>	Maximaler Flächenbedarf m <sup>2</sup>
	Oyten 15	32.514	32.514
	Oyten 16	25.687	25.687
	Oyten 18	3.290	3.290
	Sagehorn 1	10.797	14.396
	Bockhorst 2	982	1.310
	Schaphusen 1	1.728	2.304
	Bassen 1	7.686	10.247
	Bassen 2	5.235	6.980
	Bassen 4	903	1.204
	Bassen 7	2.160	2.160
<b>Summe</b>		<b>150.183</b>	<b>175.308</b>

### Schutzgut Landschaft

Oyten 9: Die Sichtbeziehungen werden innerhalb eines Korridors von 400 m Länge und ca. 300 m Breite unterbrochen.

Oyten 10: Es werden Sichtbeziehungen in die Niederung auf ca. 90 m Länge und einer Tiefe von ca. 80 m unterbrochen.

Oyten 13: Die Sichtbeziehungen werden auf einer Länge von ca. 500 m und einer Breite von 300 m unterbrochen.

Sagehorn 1: Es werden Geländekanten auf insgesamt ca. 70 m Länge überplant.

Es sind Sichtbeziehungen in gleicher Größenordnung aufzubauen oder aufzuwerten.

Weiterhin ist die Größenordnung der eventuell erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen von den Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des jeweiligen Bebauungsplanes abhängig. Für externen Ausgleich sind Maßnahmen innerhalb der 6 Poolflächen (T 1 bis T 5 und Teilbereich von OY 9), die der Flächennutzungsplan darstellt, möglich. Bei den großräumigen Poolflächen handelt sich um ein potenzielles Kontingent an Flächen, auf denen Maßnahmen durchgeführt werden können. Die Poolflächen, einschließlich der Fläche des Änderungsbereichs Oyten 9, umfassen 289 ha.

Folgende übergeordnete Zielsetzungen bestehen für die Poolflächen, die durch geeignete Maßnahmen, die im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung bestimmt werden, erreicht werden sollen.

Bereich	Ziele <sup>176</sup>
T 1 Am Ableiter Größe 93,46 ha	Entwicklung und Wiederherstellung von Extensivgrünland, Wiesenvogellebensräumen, naturnahe Fließgewässer und Gewässerrandstreifen, Bodenschutz, Sicherung hoher
T 2 Sietmoor Größe: 39,4 ha	<del>Sicherung</del> Verbesserung von Sumpf- und Feuchtgebüsch, Feuchtgrünland, Nasswiesen, Biotop der Sümpfe und Niedermoore, Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer.
T 3 Niederung des Mühlengrabens, Kleines Moor Größe: 86,68 ha	Sicherung und Verbesserung von Sumpf- und Feuchtgebüsch, bereichsweise Bruchwälder, Feuchtgrünland, Nasswiesen, Biotop der Sümpfe und Niedermoore, naturnahe Fließgewässer, Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer.



T 4	Vernetzung Mühlengraben Größe: 4,20 ha	Entwicklung und Wiederherstellung von Vernetzungsfunktionen zwischen den genannten Maßnahmenswerpunkten am Bassener Mühlengraben, naturnahe Gewässerentwicklung, Gewässerrandstreifen, Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer, Entwicklung von Extensivgrünland.
T 5	Achimer Hollenmoor Größe: 38,14 ha	Sicherung und Verbesserung von Feuchtgebüschchen, Wäldern, Feuchtgrünland, Nasswiesen und sonstigen naturnahen Biotopen der Hochmoore in Übergängen zu Biotopen der Sümpfe und Niedermoore, Entwicklung und Anlage naturnaher Stillgewässer, Entwicklung von Extensivgrünland, naturnahe Fließgewässerentwicklung, Bodenschutz.
Oy 9	Bereich Oytertriftgraben Größe: 27,16 ha	Sicherung und Entwicklung unbebauter Korridore, Standortgerechte Nutzung landwirtschaftlicher Flächen, Entwicklung von Extensivgrünland, Eingrünung von Siedlungsändern.



**ANHANG**



# LEGENDE

## Biotopstrukturen / Biotoptypen

### GEBÜSCHE UND KLEINGEHÖLZE

	WA	Erlen-Bruchwald
	WV	Birkenwald entwässerter Moore
	WJL	Laubwald-Jungbestand
	HFB	Baumhecke
	HFM	Strauch-Baumhecke
	HFS	Strauchhecke
	HFX	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen
	HN	Naturnahes Feldgehölz
	HX	Standortfremdes Feldgehölz
	HB	Einzelbaum / Baumbestand
	BE	Einzelstrauch
	BN	Moor- und Sumpfgewüch
	BF	Sonstiges Feuchtgewüch
	BRS	Sonstiges Sukzessionsgewüch
		Einzelbaum
		junger Baum
		Nadelbaum
		Strauch
		Obstbaum
		Obstwiese

### GRÜNLAND UND ACKERBIOTOPE

		Grünland
	GI	Artenarmes Intensivgrünland
	GIT	Intensivgrünland trockener Standorte
	GIE	Artenarmes Intensivgrünland, extensiv genutzt
	GIF	Intensivgrünland mit Feuchtezeigern
		b = Brache
		w = Beweidung

GM	Mesophiles Grünland
GMF	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte
GA	Grünland-Einsaat
GW	Sonstige Weidefläche
GN	Seggen-, binsen oder hochstaudenreiche Nasswiese
GF	Sonstiges artenreiches Feucht- und Nassgrünland

	A	Acker
	AS	Sandacker
	AM	Mooracker
	EGB	Blumen-Gartenbaufläche

### RUDERALFLUREN

	UR	Ruderalflur
	UHF	Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

### GEWÄSSER

FG	Graben
FGR	Nährstoffreicher Graben
FGZ	Sonstiger Graben
SE	Naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer
SX	Naturfernes Stillgewässer

### GEHÖLZFREIE BIOTOPE DER SÜMPFE, NIEDERMOORE UND UFER

	NS	Seggen-, Binsen- und Staudensumpf
	NR	Landröhricht

### HOCH- UND ÜBERGANGSMOORE

MH	Naturnahes Hoch- und Übergangsmoor des Tieflandes
MP	Pfeifengras-Moordegenerationsstadium

## Gemeinde Oyten

**21. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
Bestand: Biotoptypen und Nutzungen


























NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg



# LEGENDE

## SIEDLUNGSBIOTOPE

	GR	Scherrasen		OE	Einzel- und Reihenhausbauung
	GRR	Artenreicher Scherrasen		OD	Landwirtschaftliches Gebäude
	GRA	Artenarmer Scherrasen		ODP	Landwirtschaftliche Produktionsanlage
	BZE	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten		DW	Unbefestigter Weg
	BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten		DWS	Sandweg
	BZH	Zierhecke		DO	Sonstiger Offenbodenbereich
	HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten		TF	Befestigte Fläche
	HSN	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten		TFK	Fläche mit Kies- oder Schotterdecke
	PH	Hausgarten		TFS	Fläche mit Natursteinpflaster
	PHB	Traditioneller Bauerngarten		OVS	Straße
	PHO	Obst- und Gemüsegarten		OVP	Parkplatz
	PHZ	Ziergarten		OVB	Bahnanlage
	PSP	Sportplatz	<b>SONSTIGES</b>		
	PFR	Sonstiger gehölzreicher Friedhof			Geltungsbereich der FNP-Änderung
	PSC	Campingplatz			Gemeindegebietsgrenze
	PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage			Gemeldete Bereiche gemäß § 28 a/b NNatg
	PZ	Sonstige Grünanlage			

## Gehölzarten

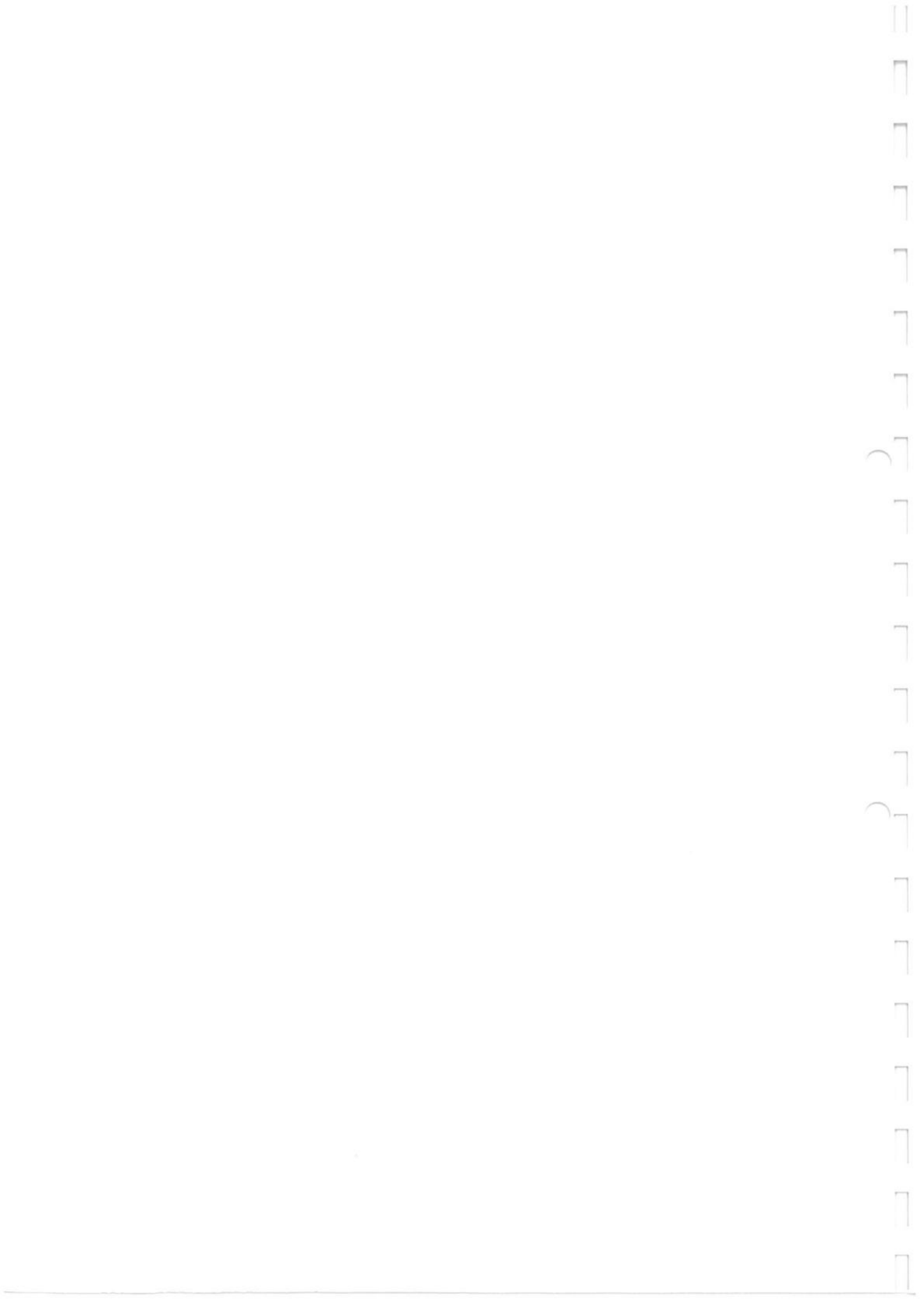
Ah	Ahorn	Kk	Kornelkirsche
Bi	Birke	Kli	Kopflinde
Bu	Buche	Li	Linde
Eb	Eberesche	Lig	Liguster
Ei	Stieleiche	Pa	Pappel
Er	Schwarzerle	Ph	Nichtheimische Pappelarten und -hybriden
Es	Gemeine Esche	Ro	Rose
Fi	Fichte	Sb	Gemeiner Schneeball
Ha	Haselnuss	Ta	Tanne
Hb	Hainbuche	Wd	Weißdorn
Ho	Schwarzer Holunder	We	Weide
Ka	Roßkastanie	Zp	Zitterpappel
Ki	Kiefer		
Kir	Kirsche		

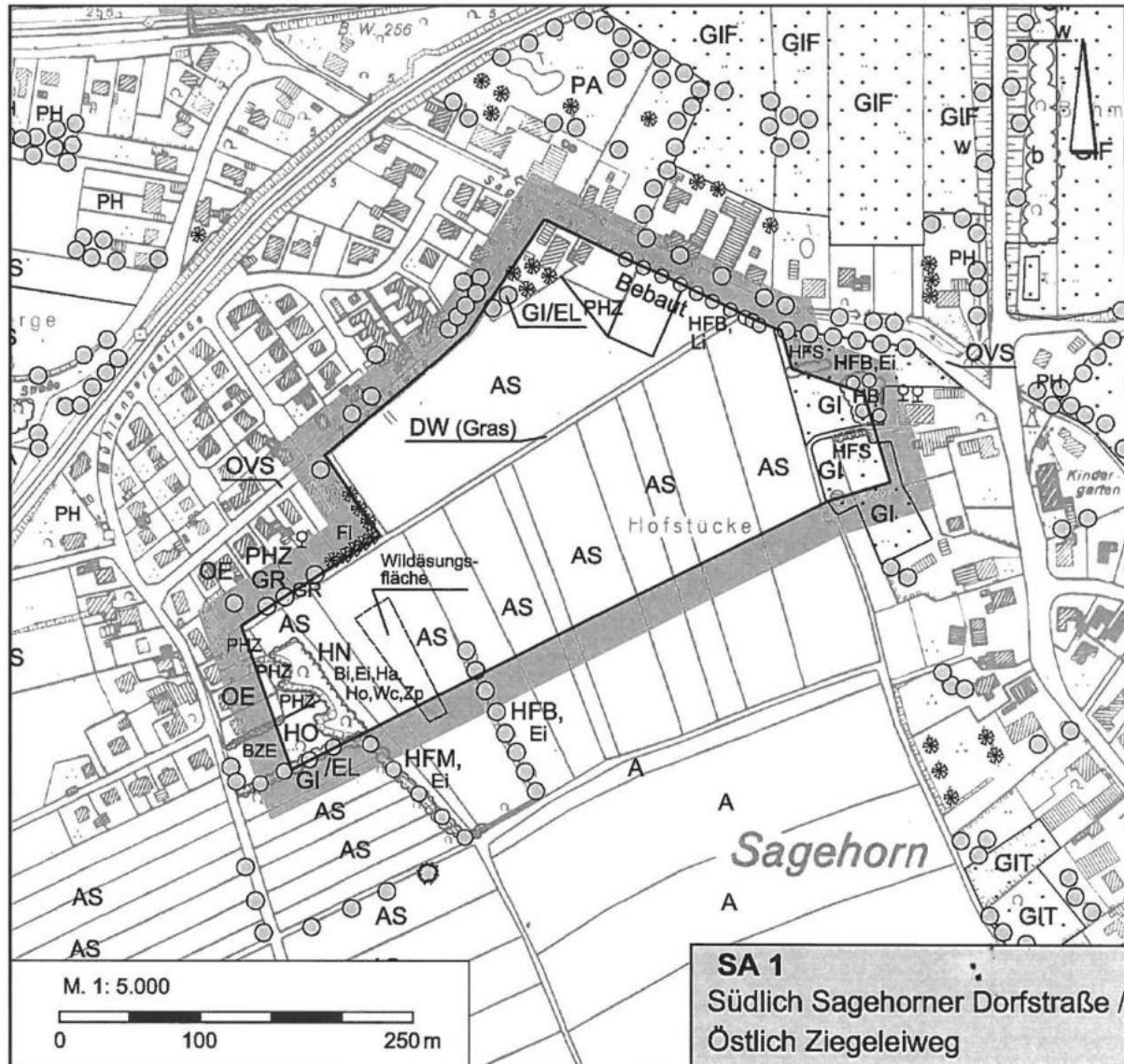
## Gemeinde Oyten

**21. Änderung des  
Flächennutzungsplanes**  
Bestand: Biotoptypen und Nutzungen



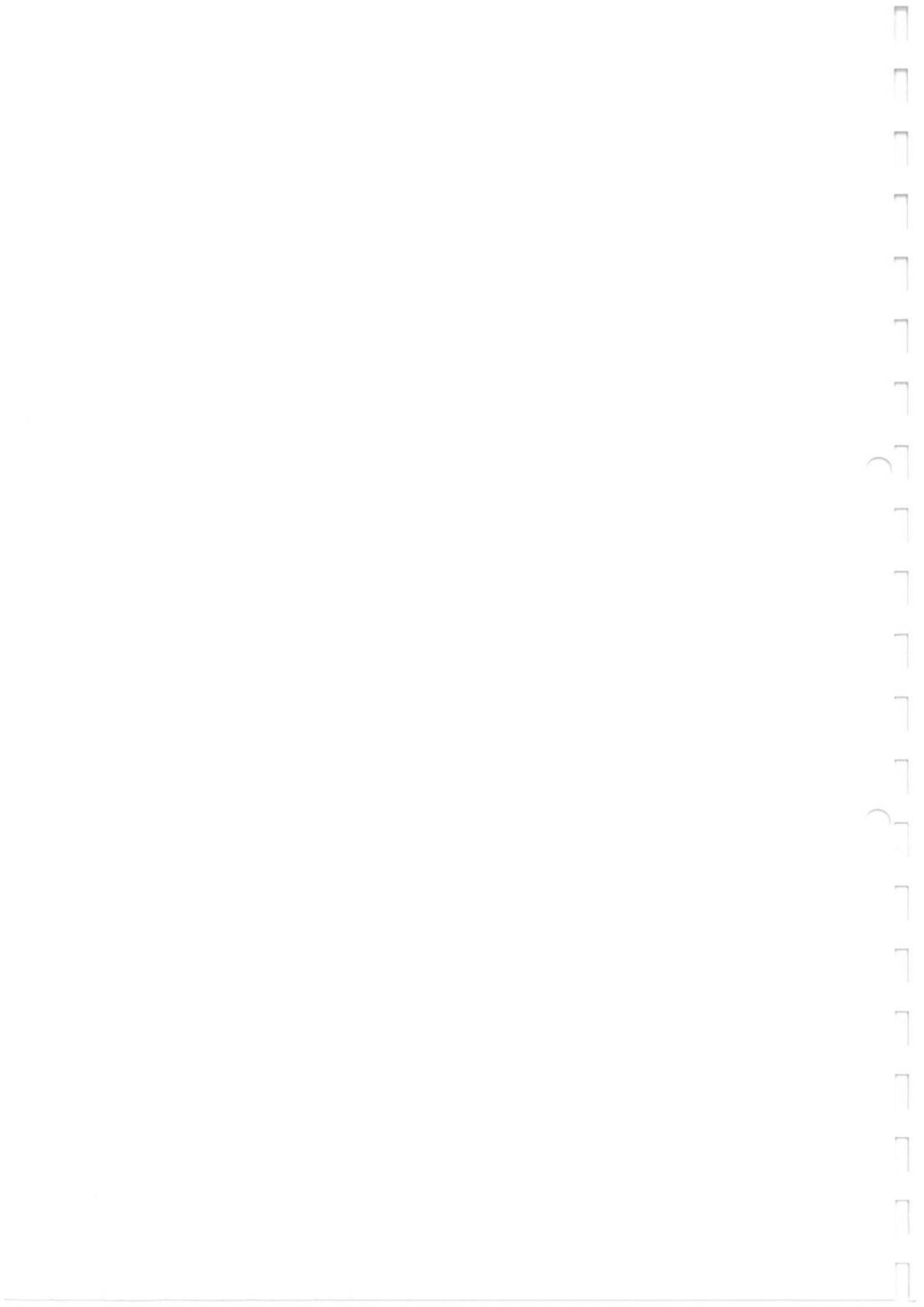
NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

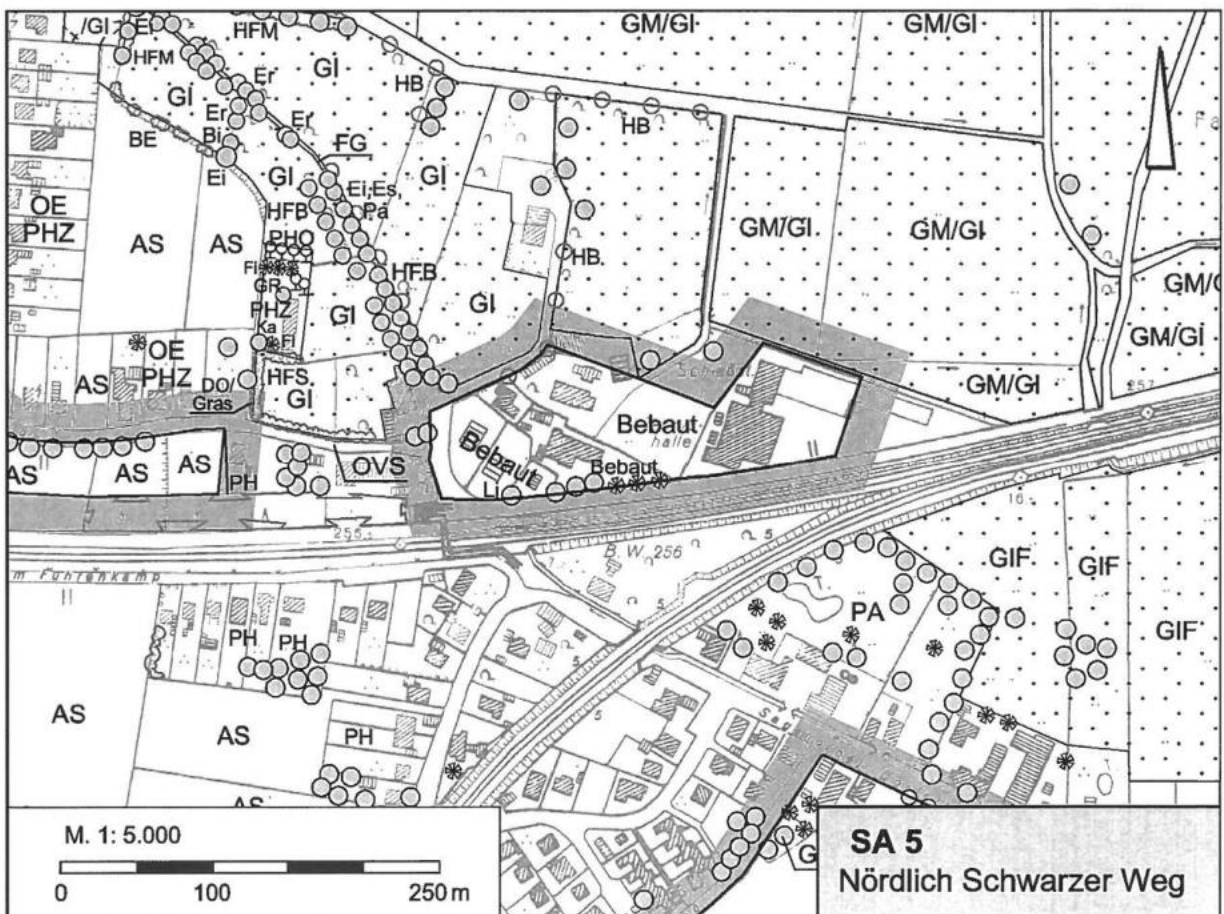
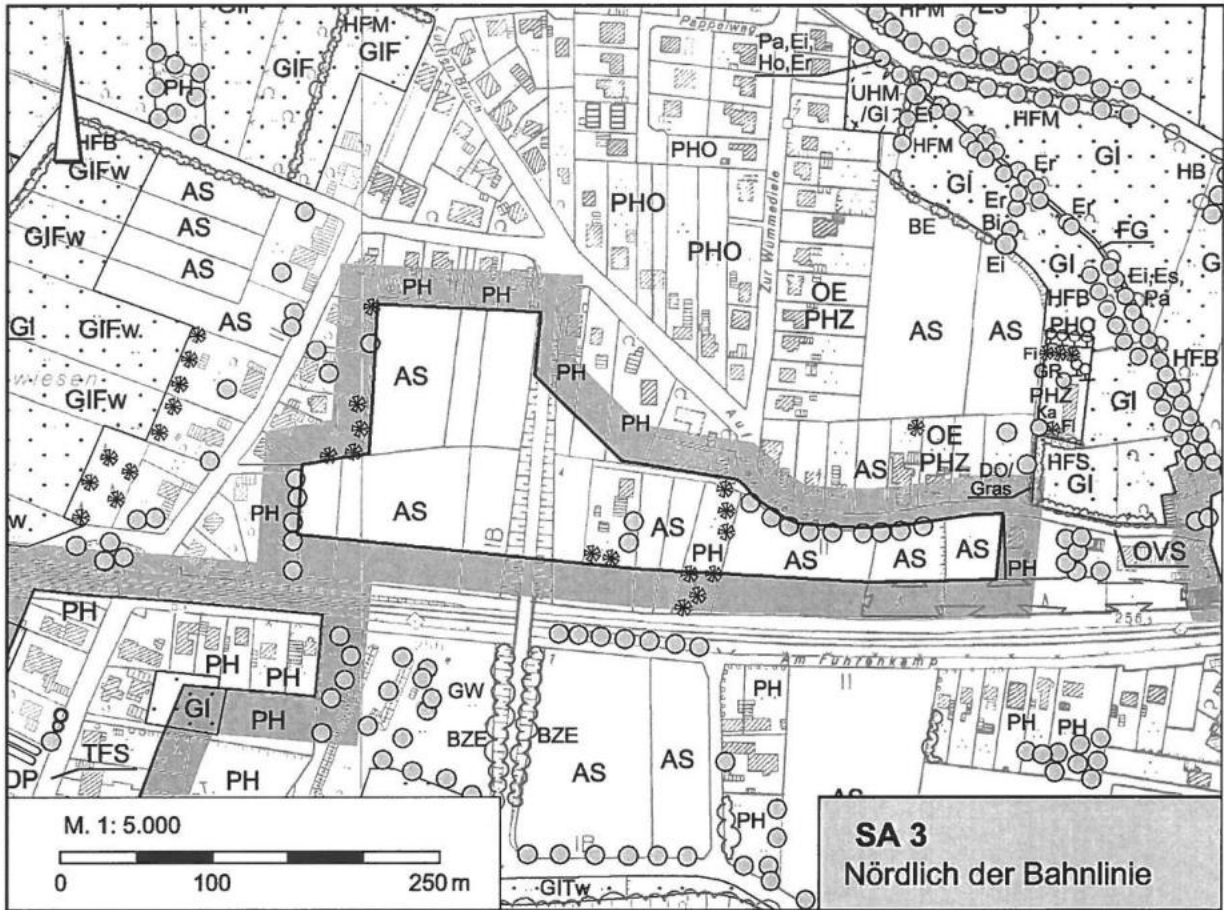




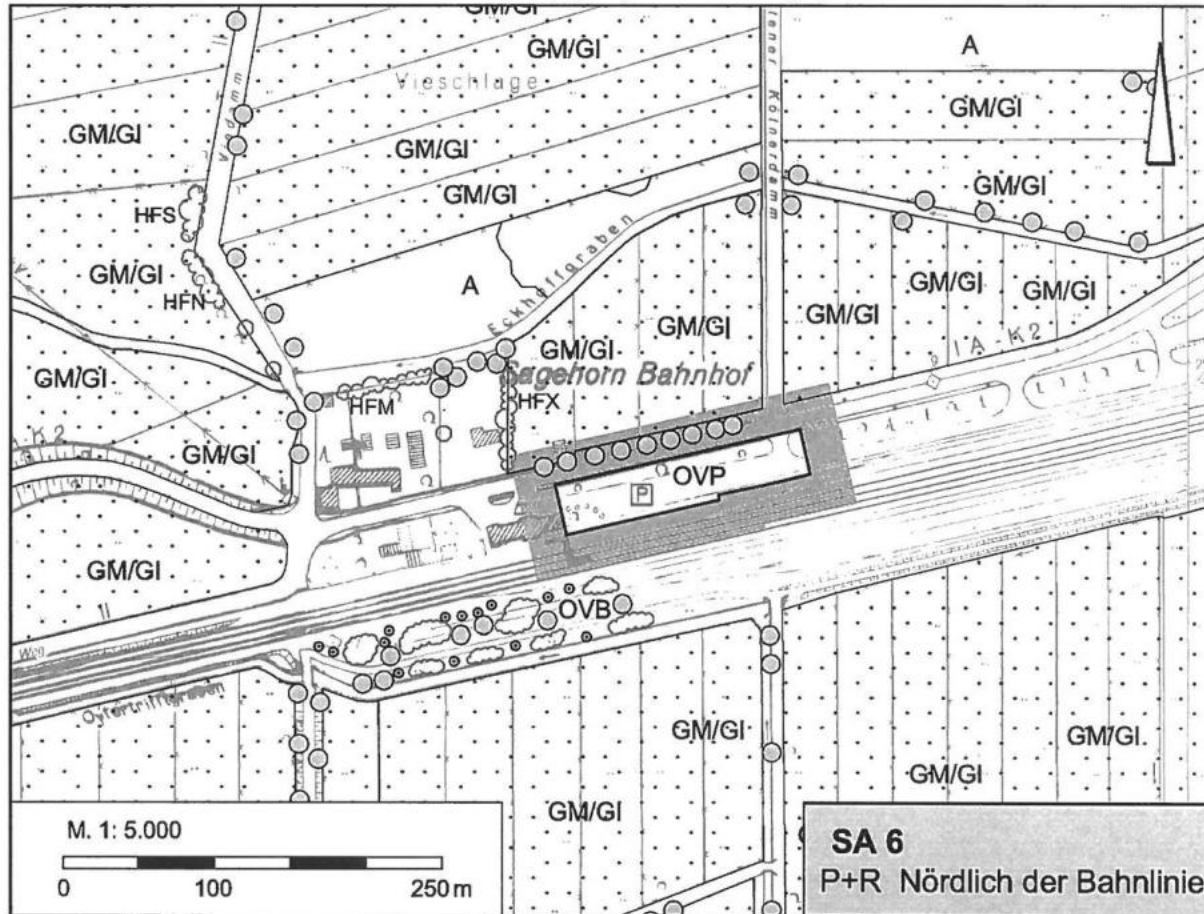








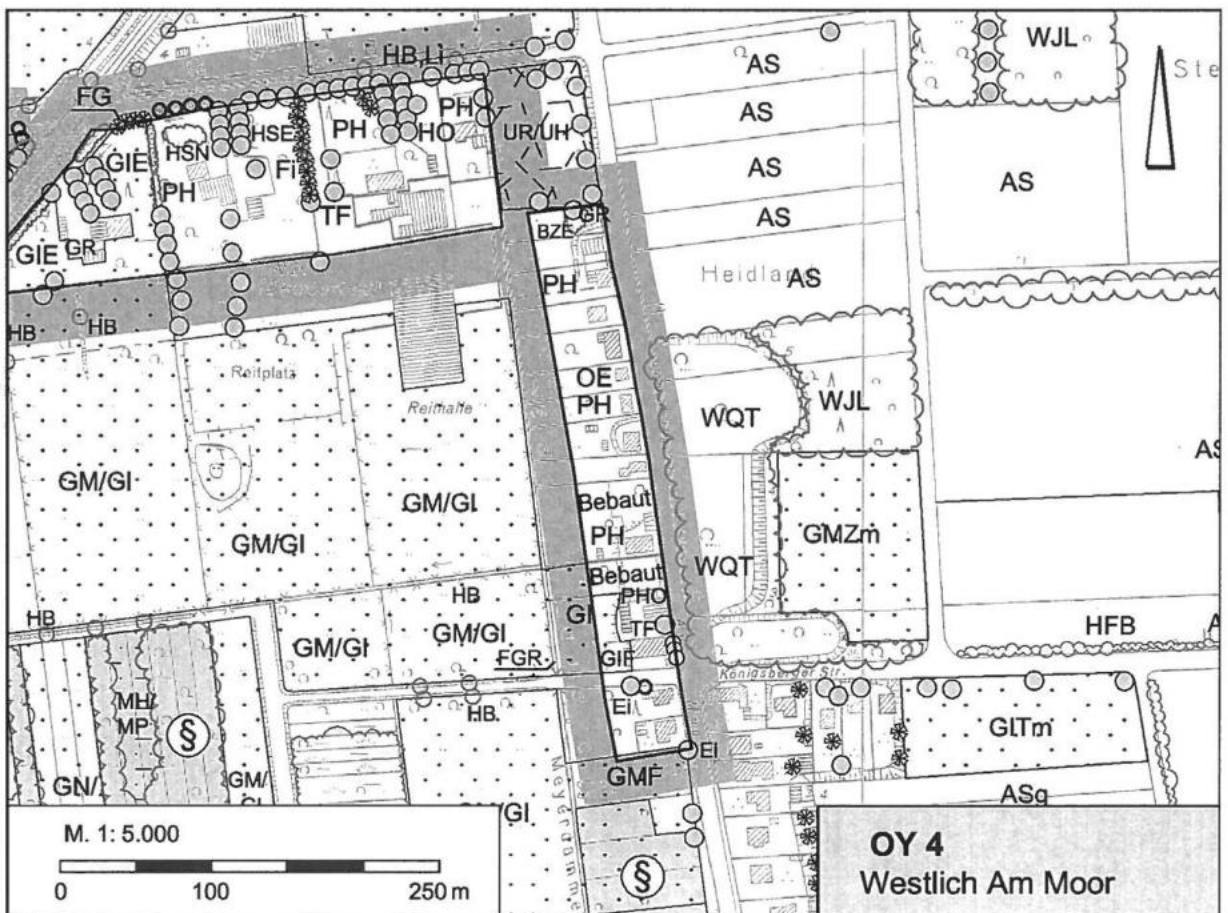
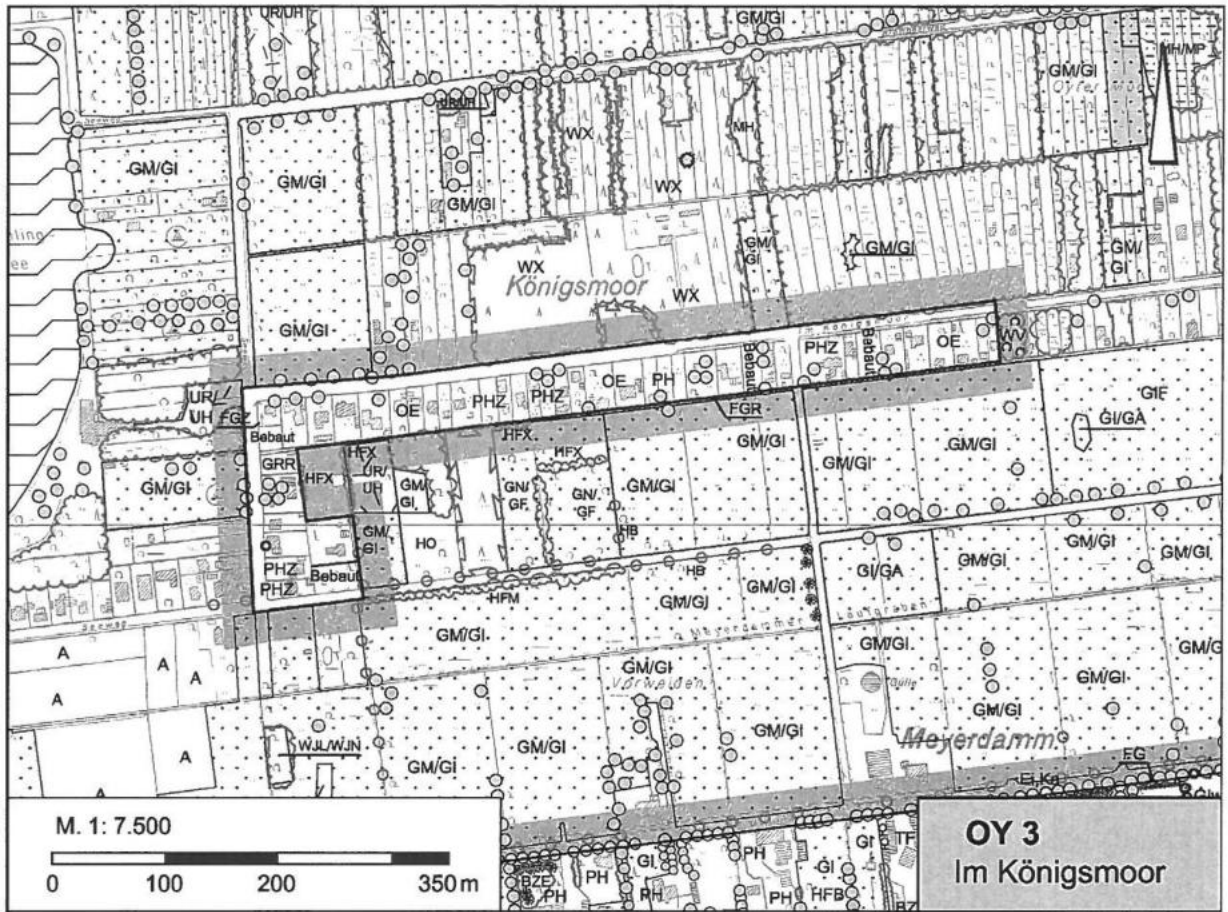




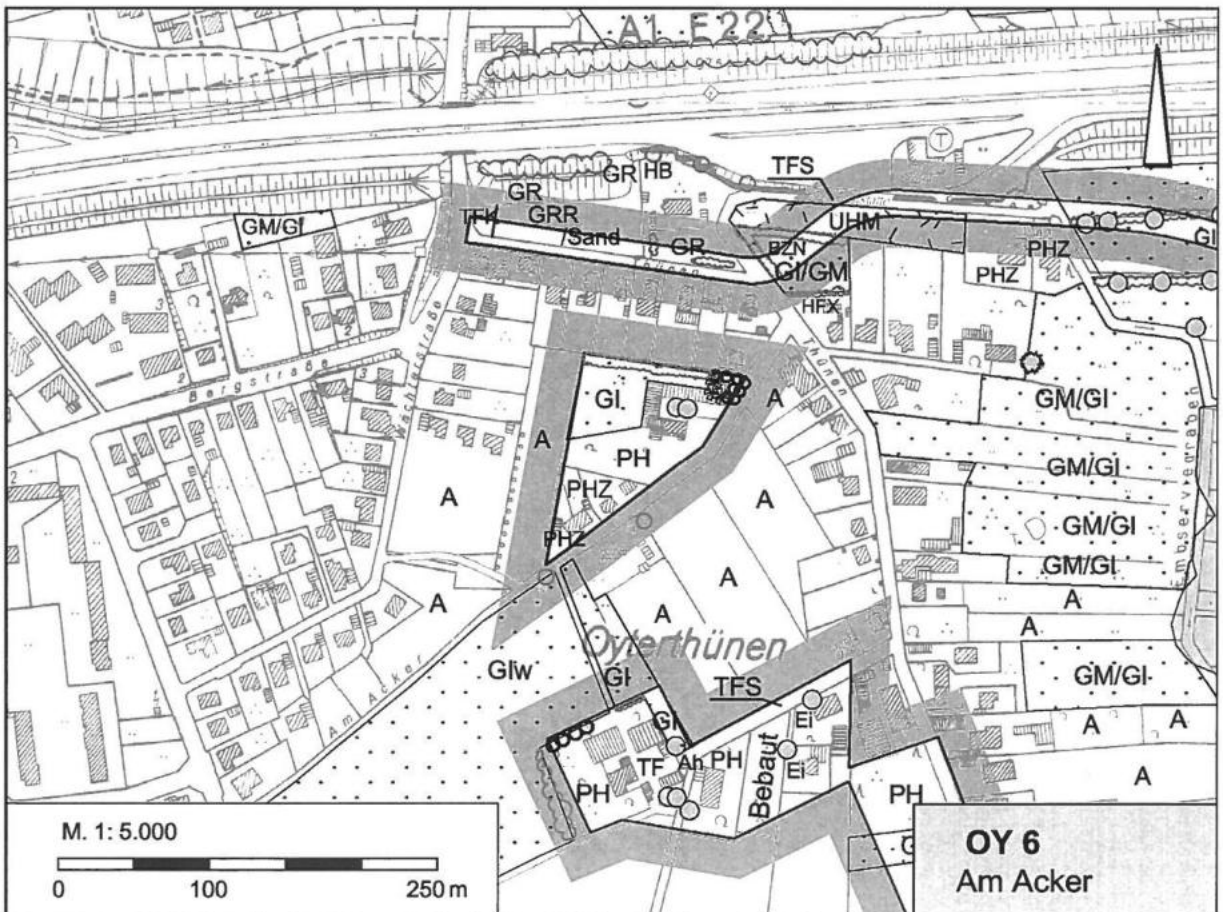
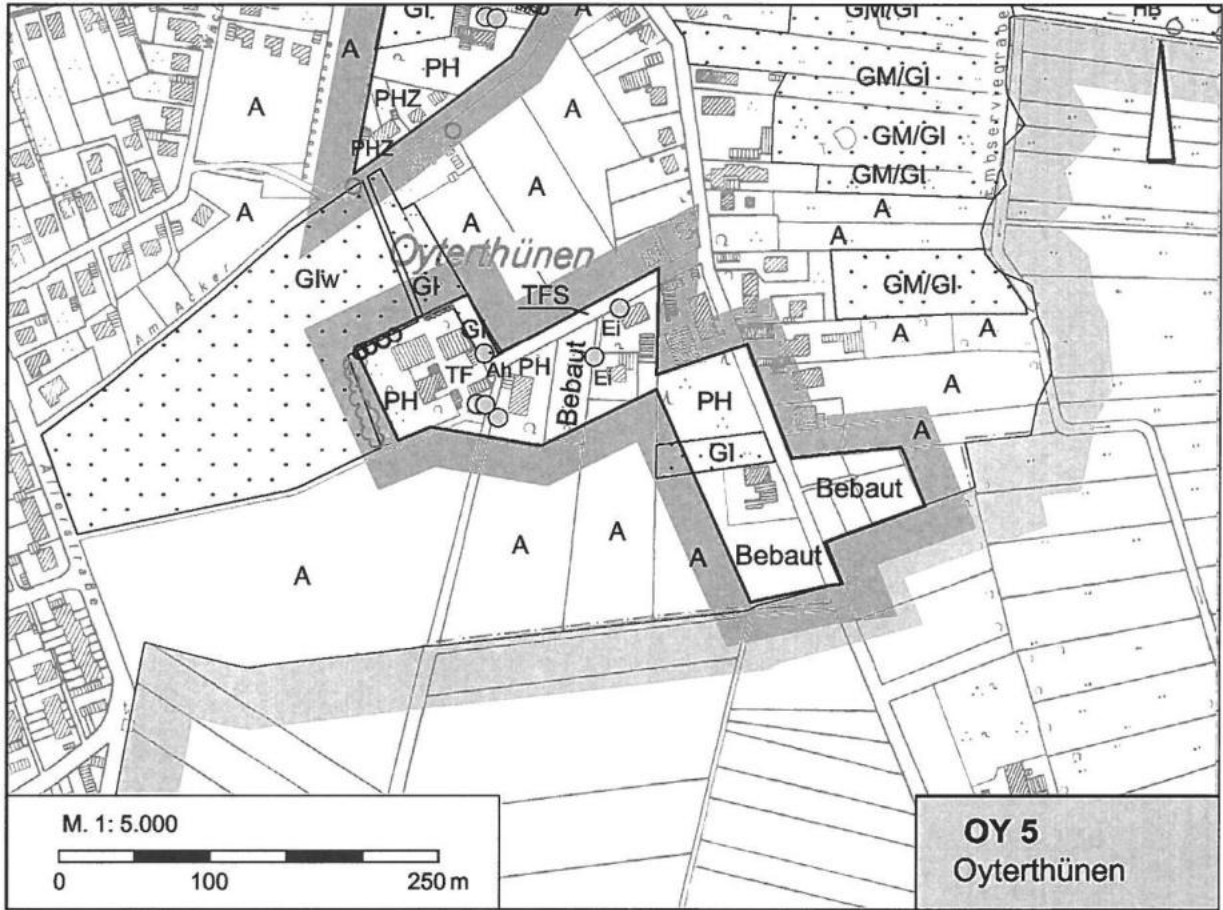














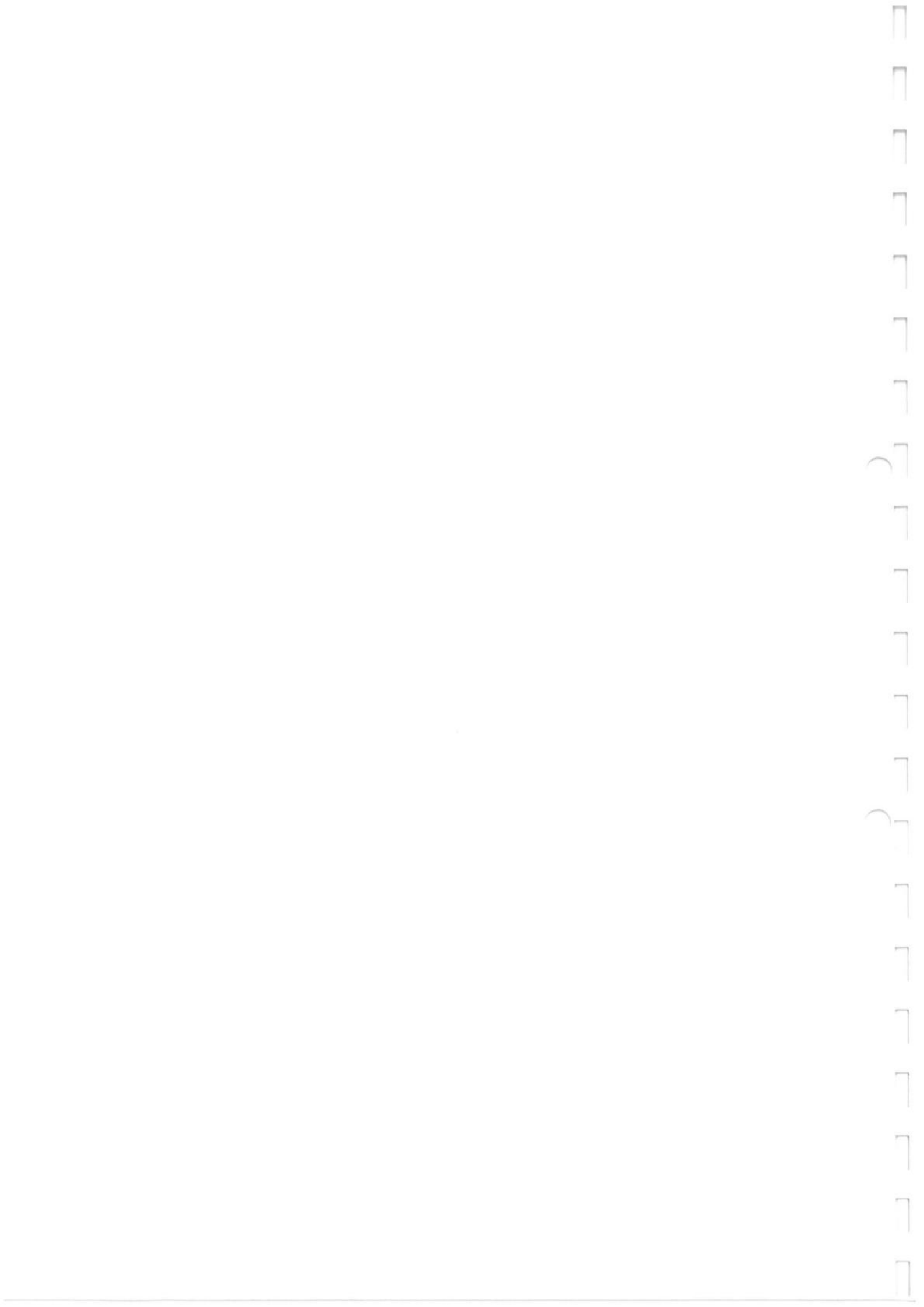


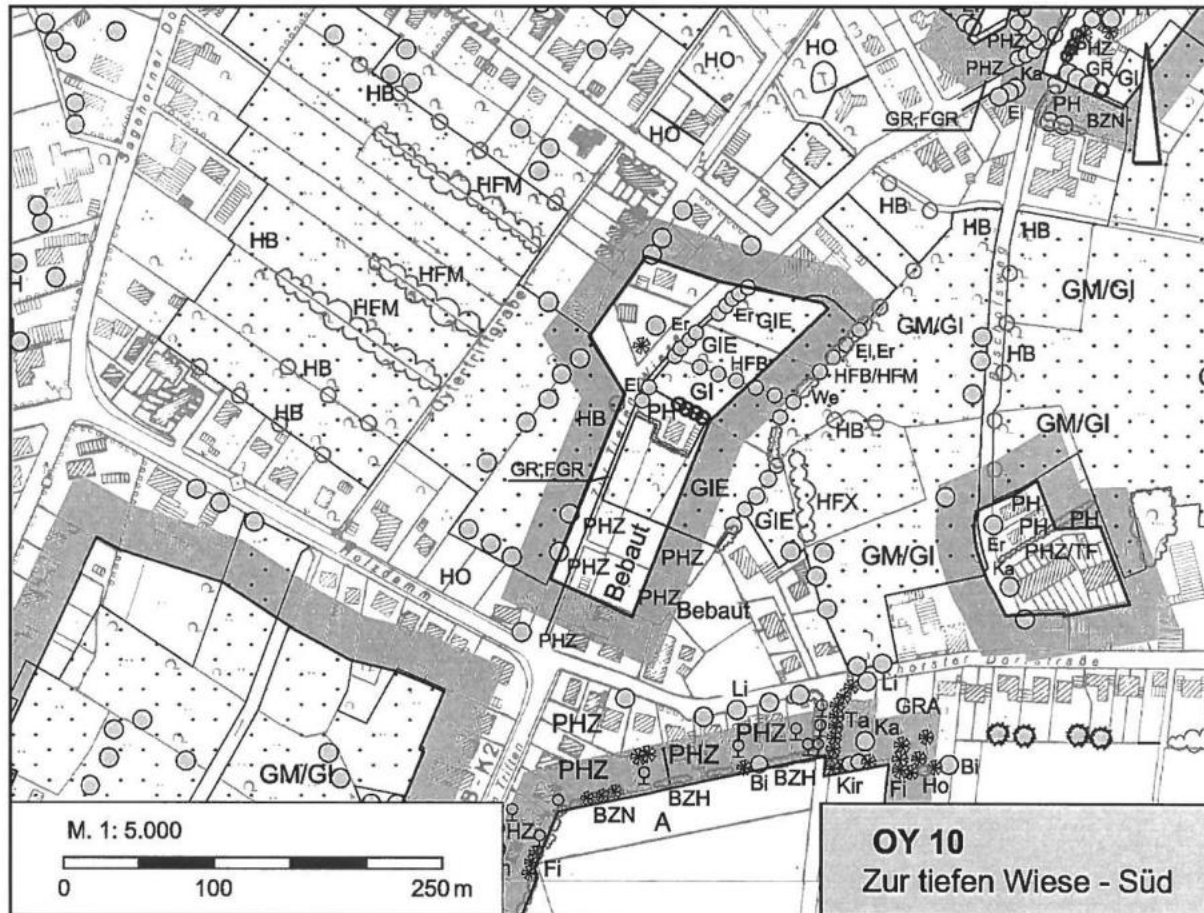








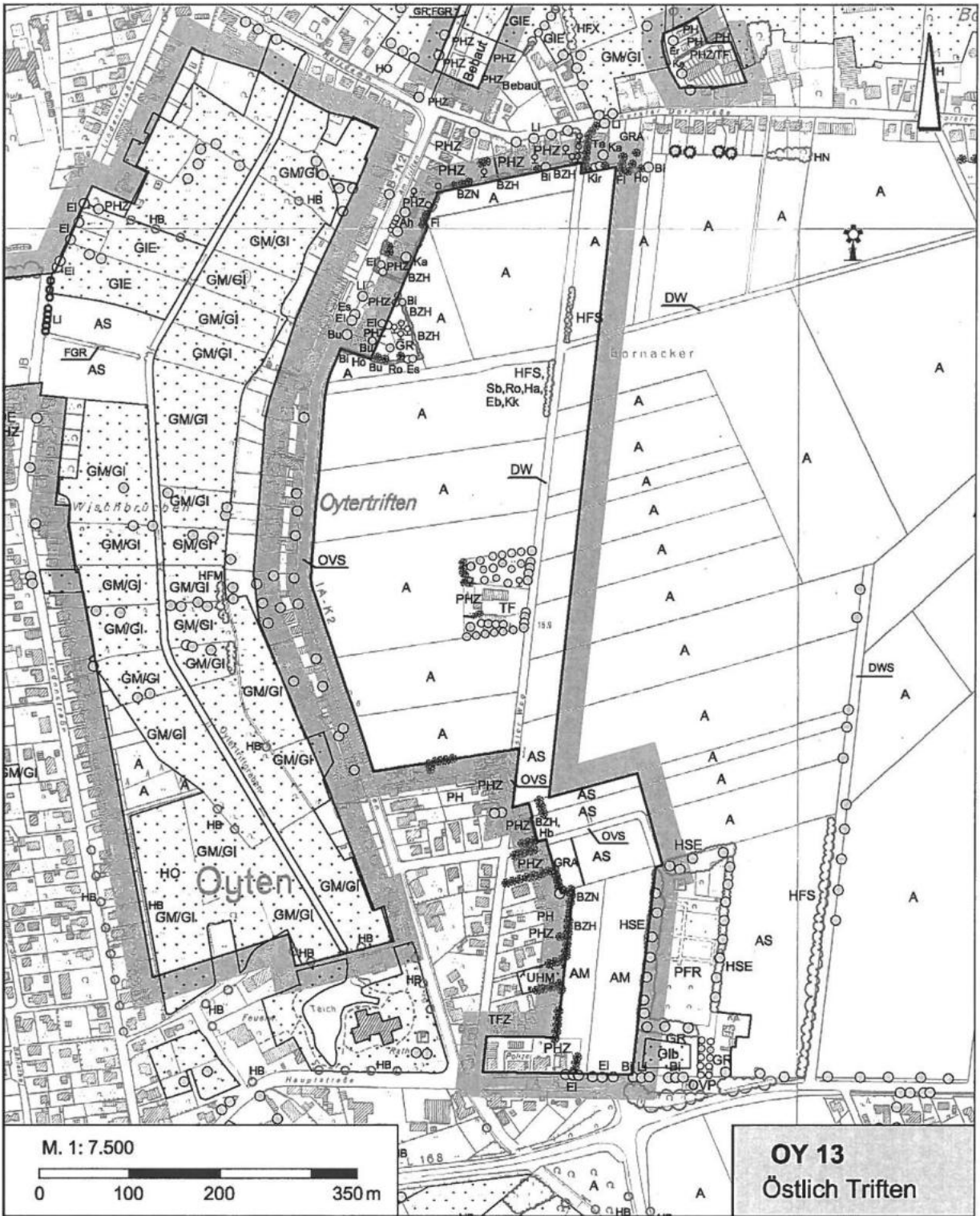




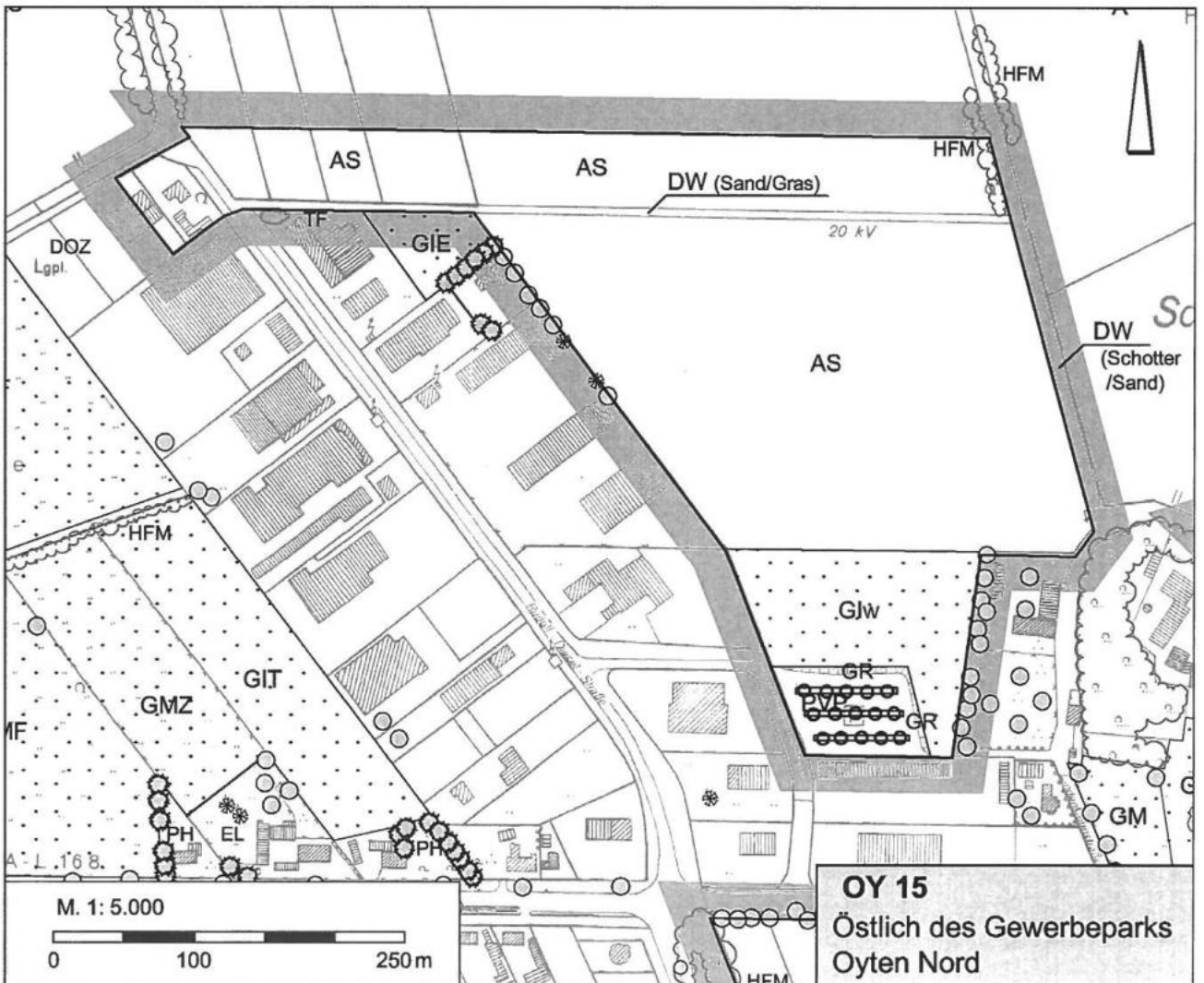
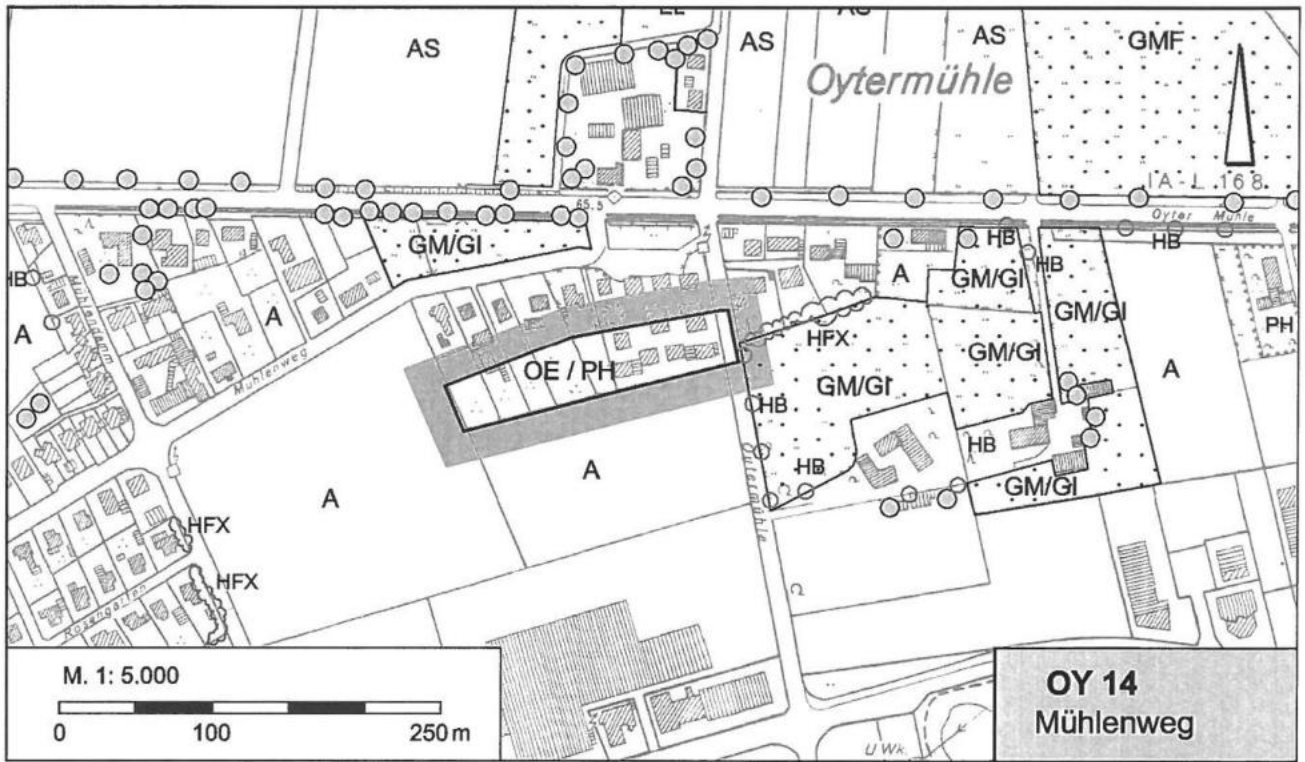




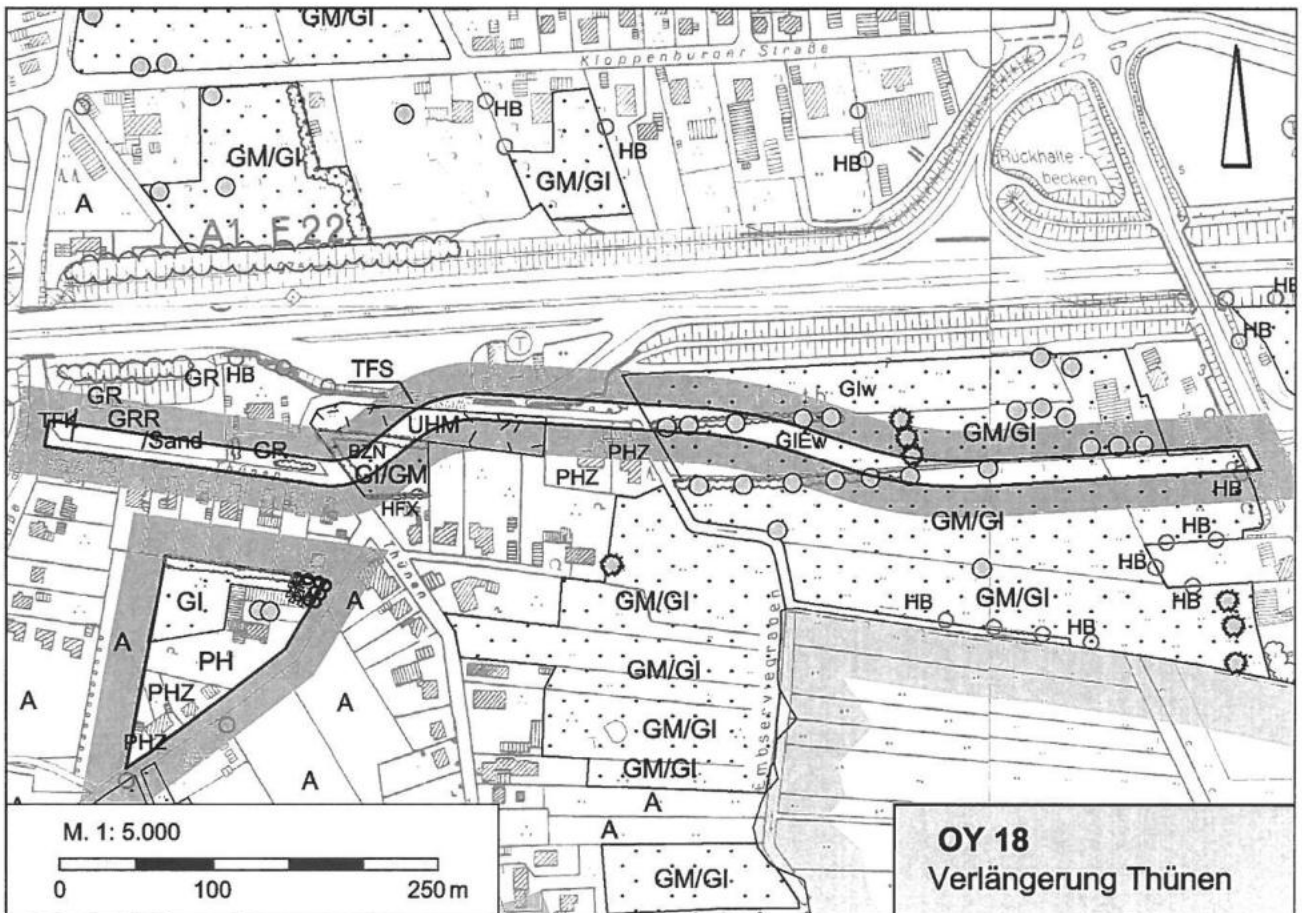
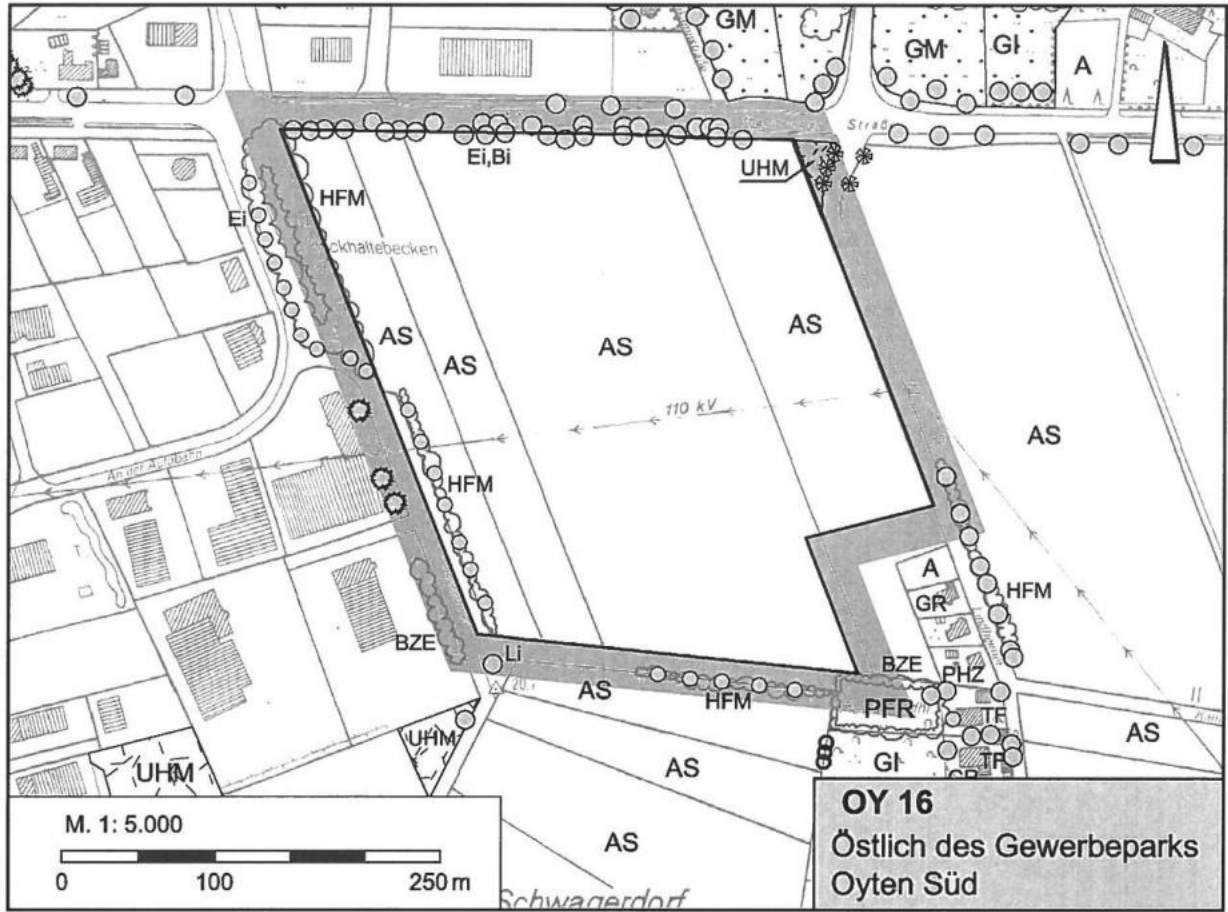




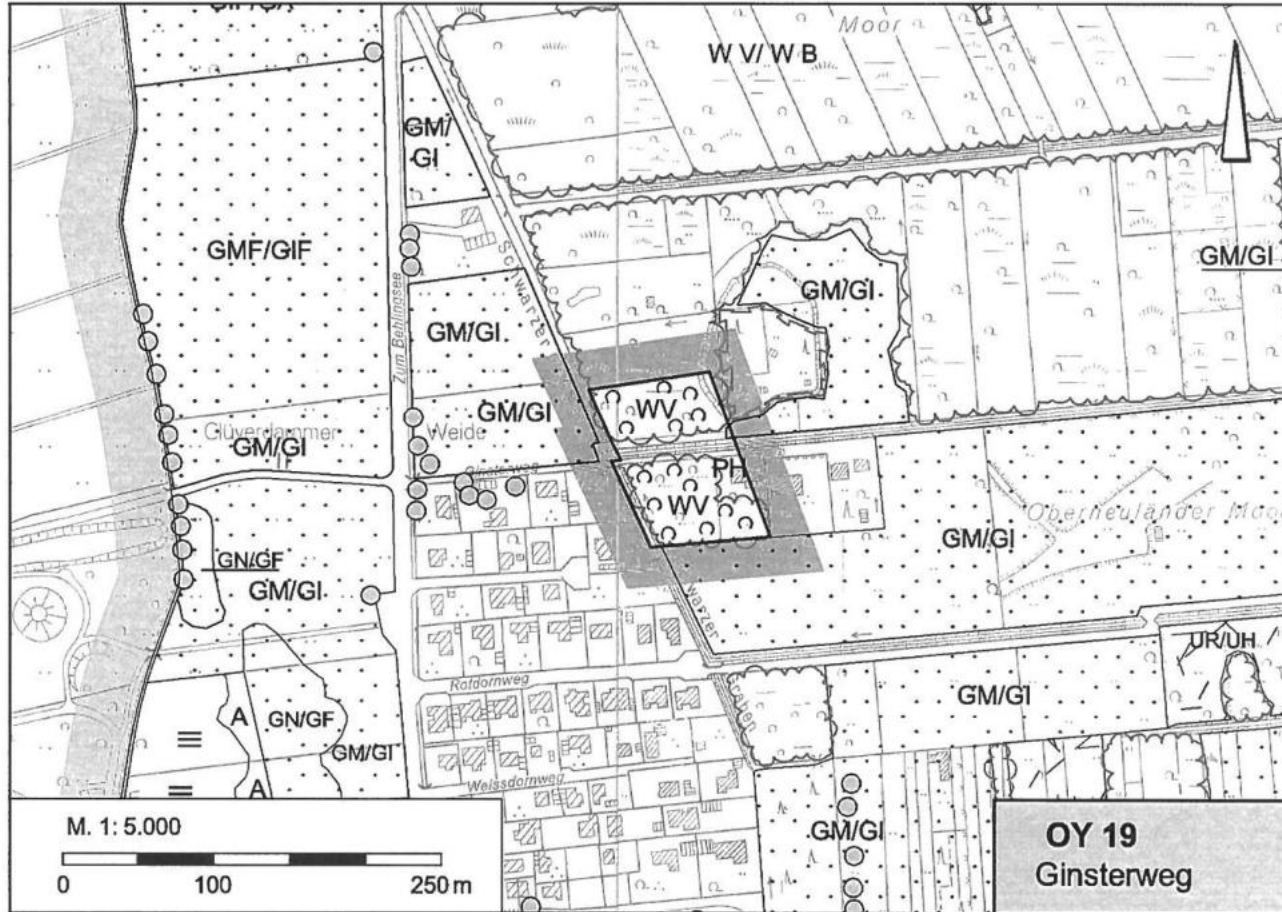




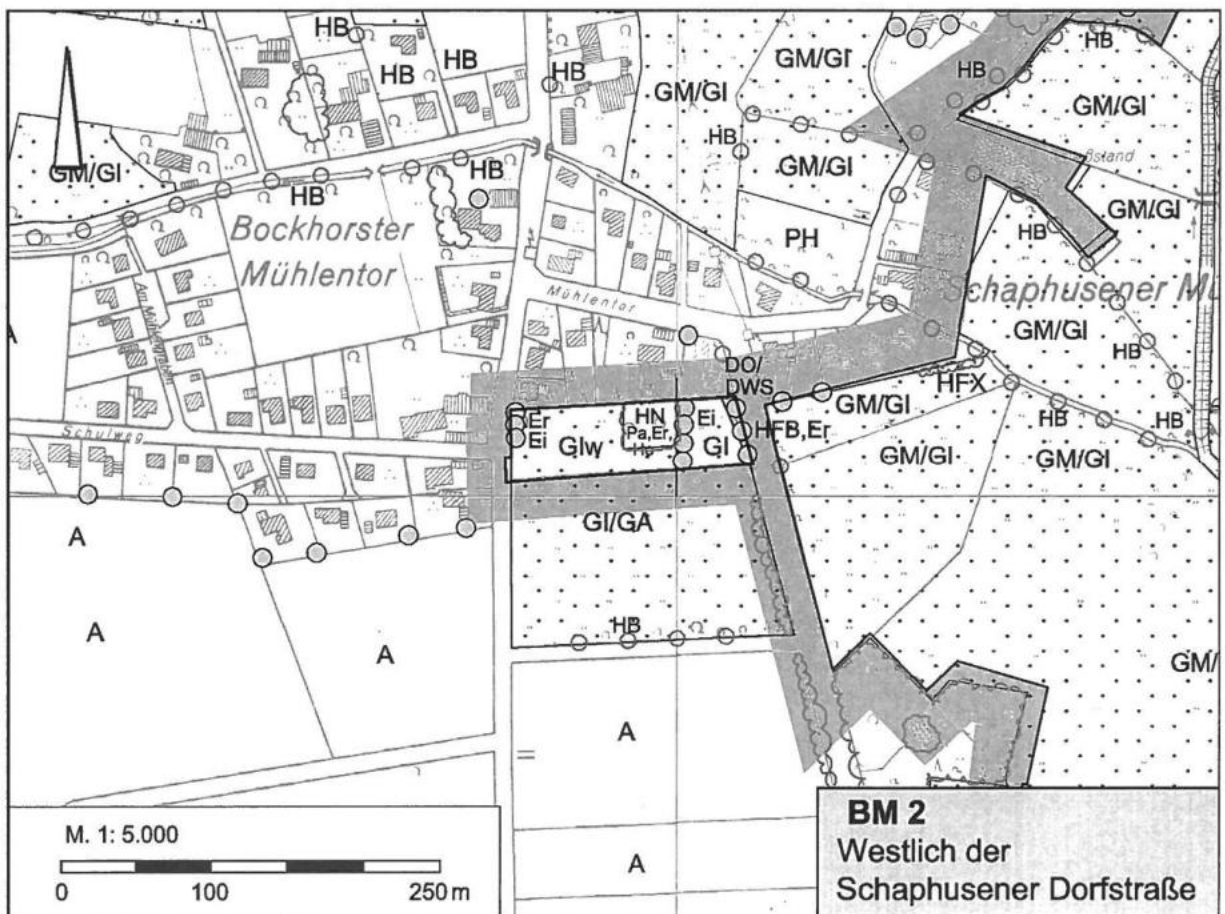
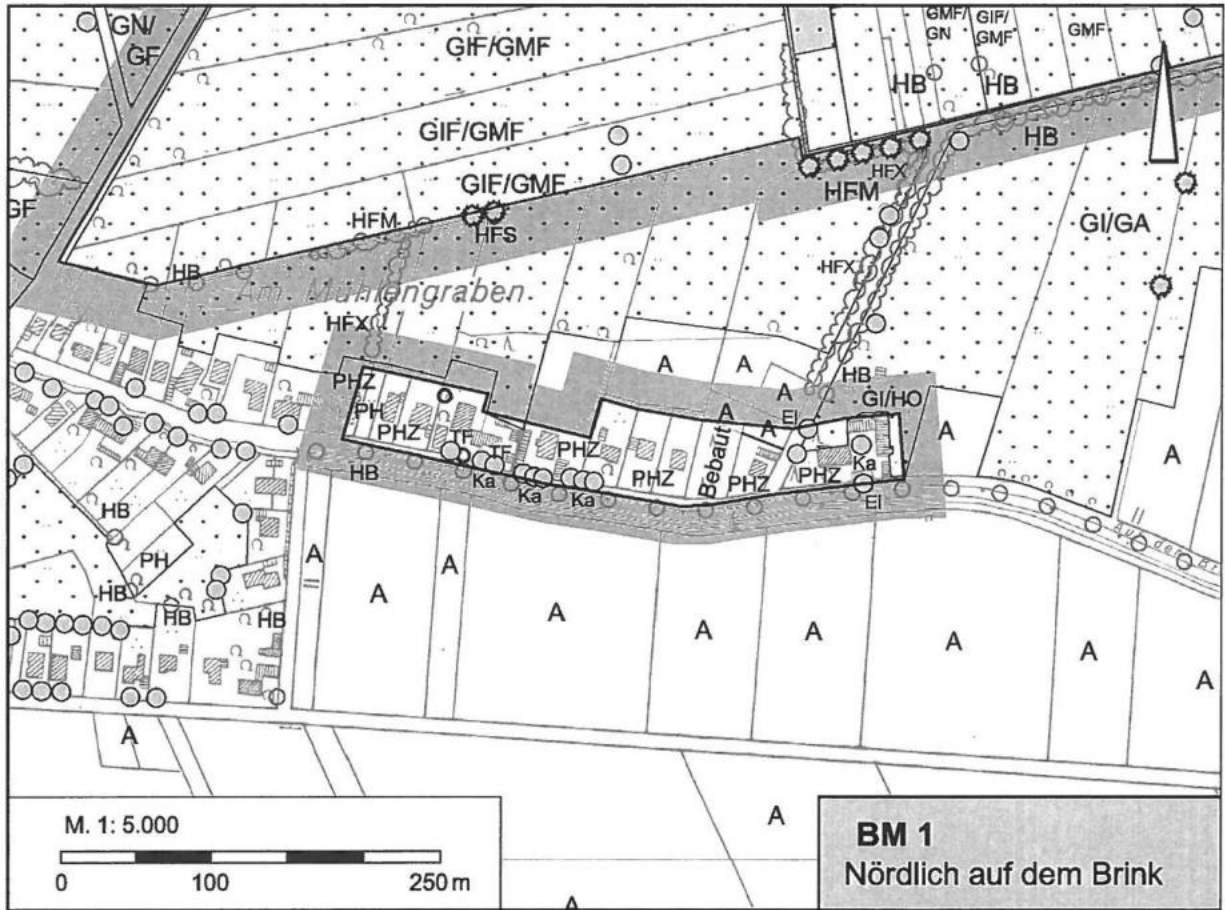








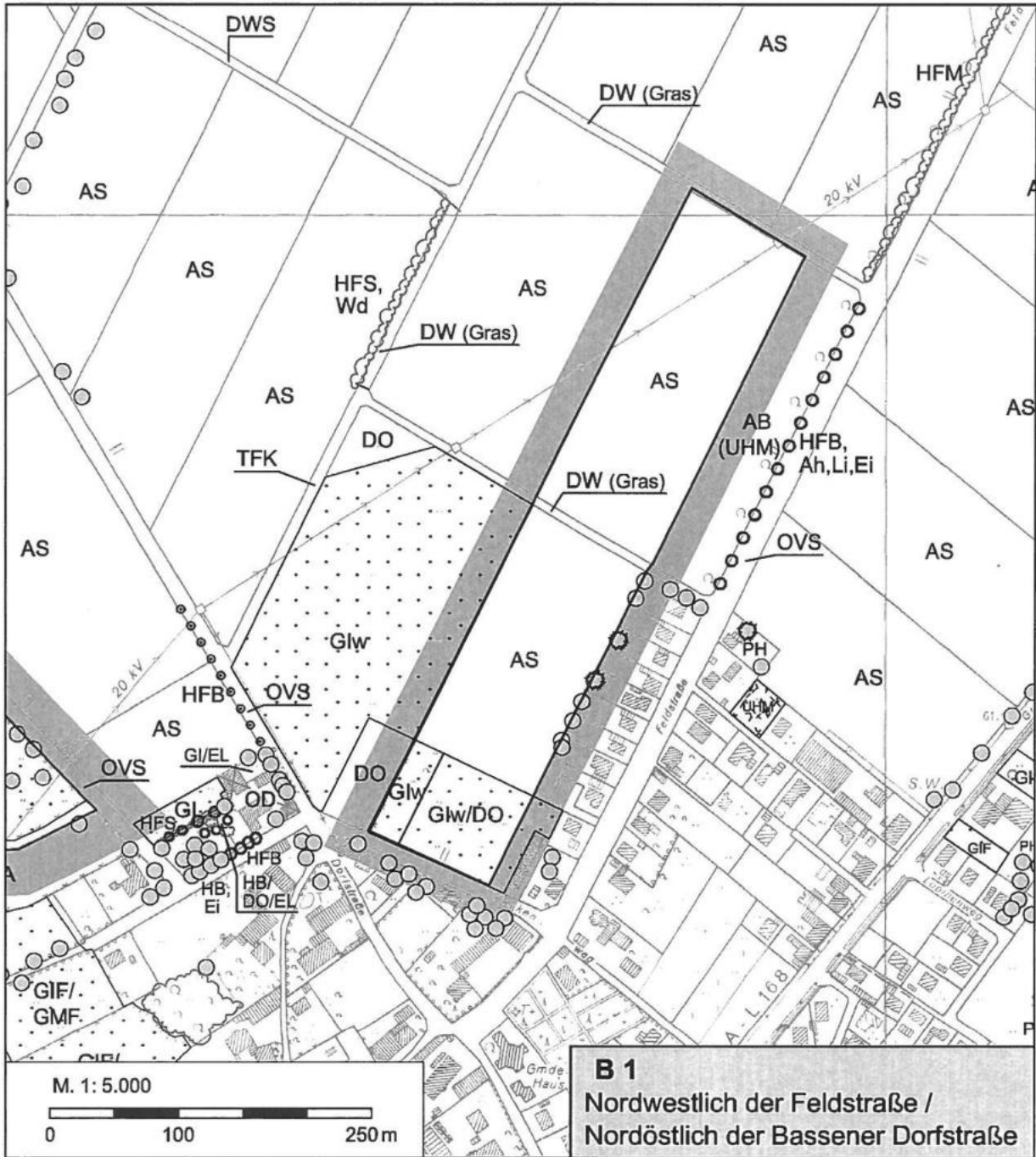










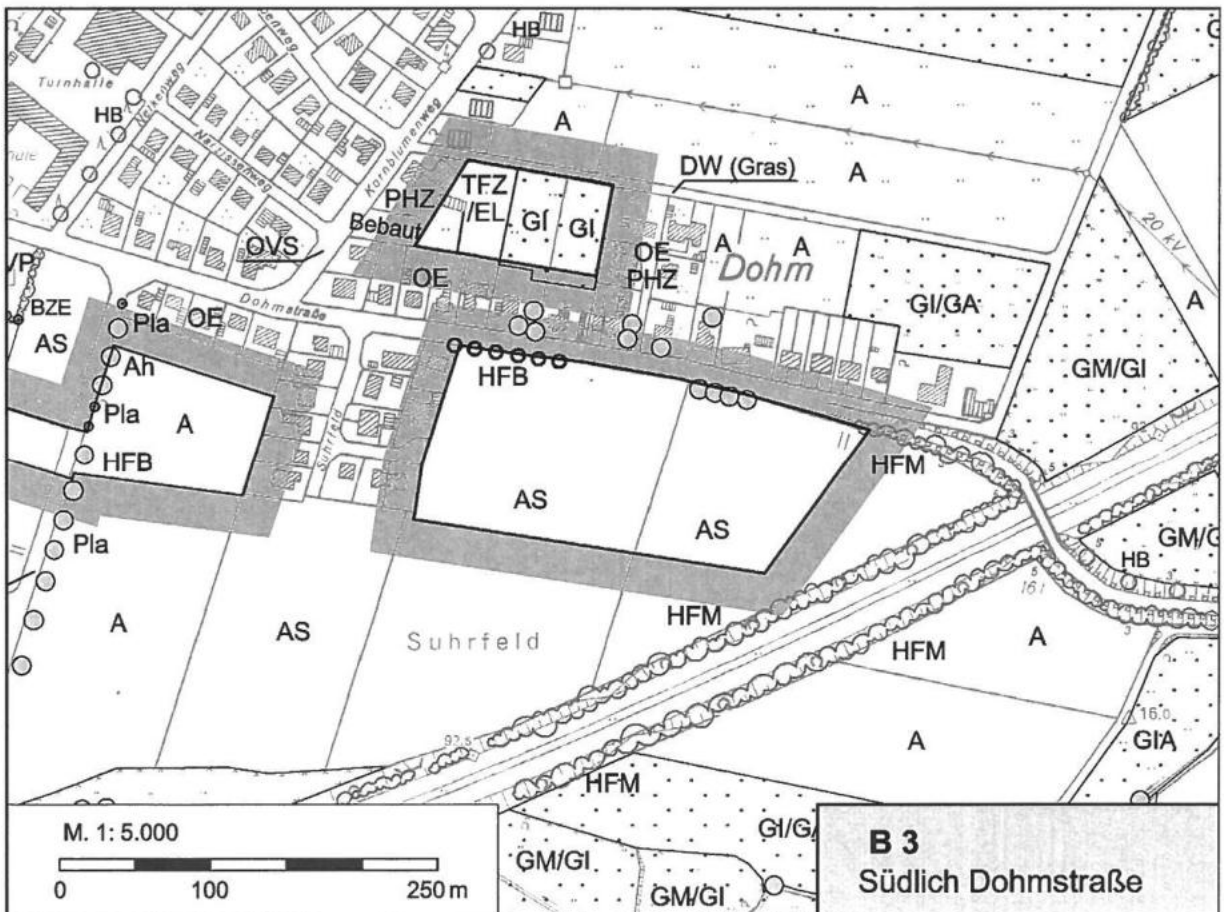
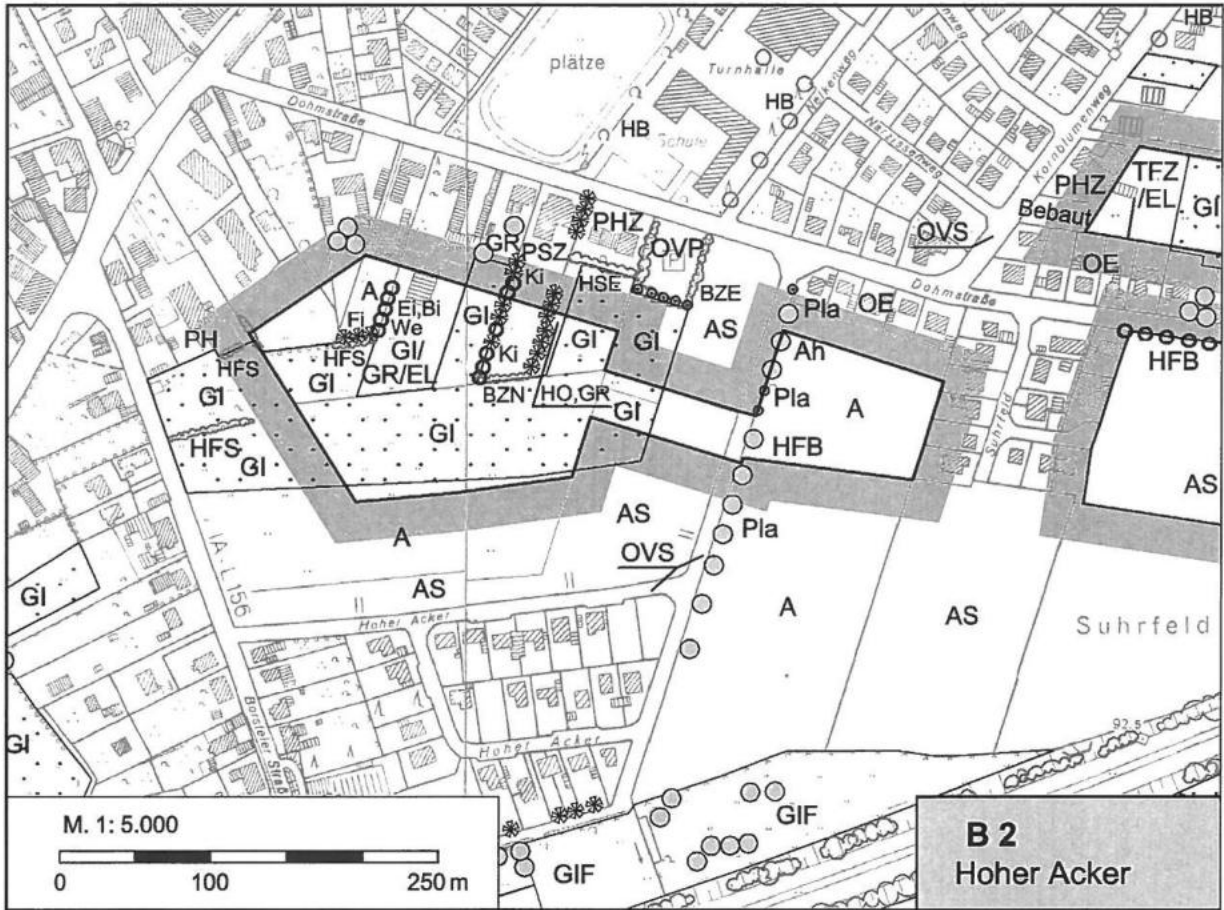


M. 1: 5.000

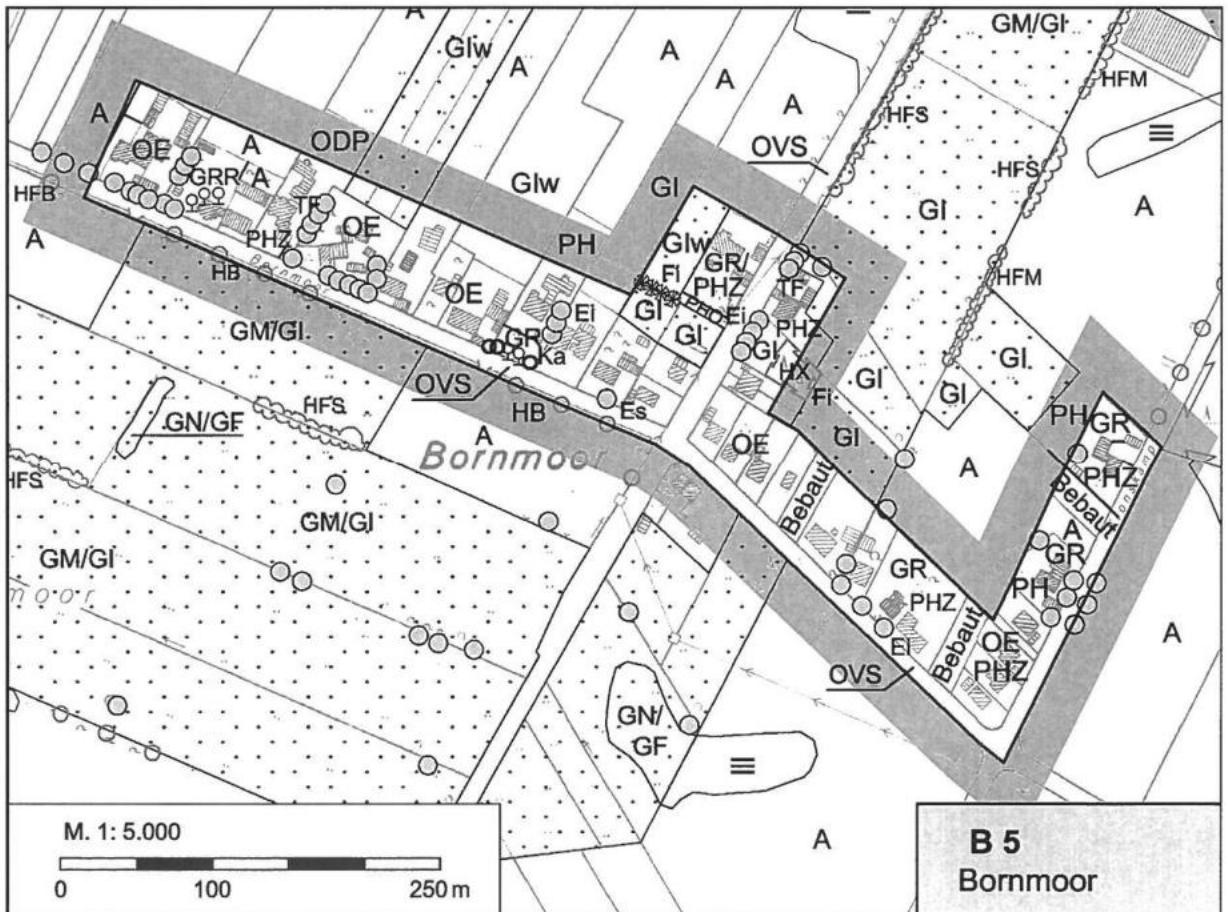
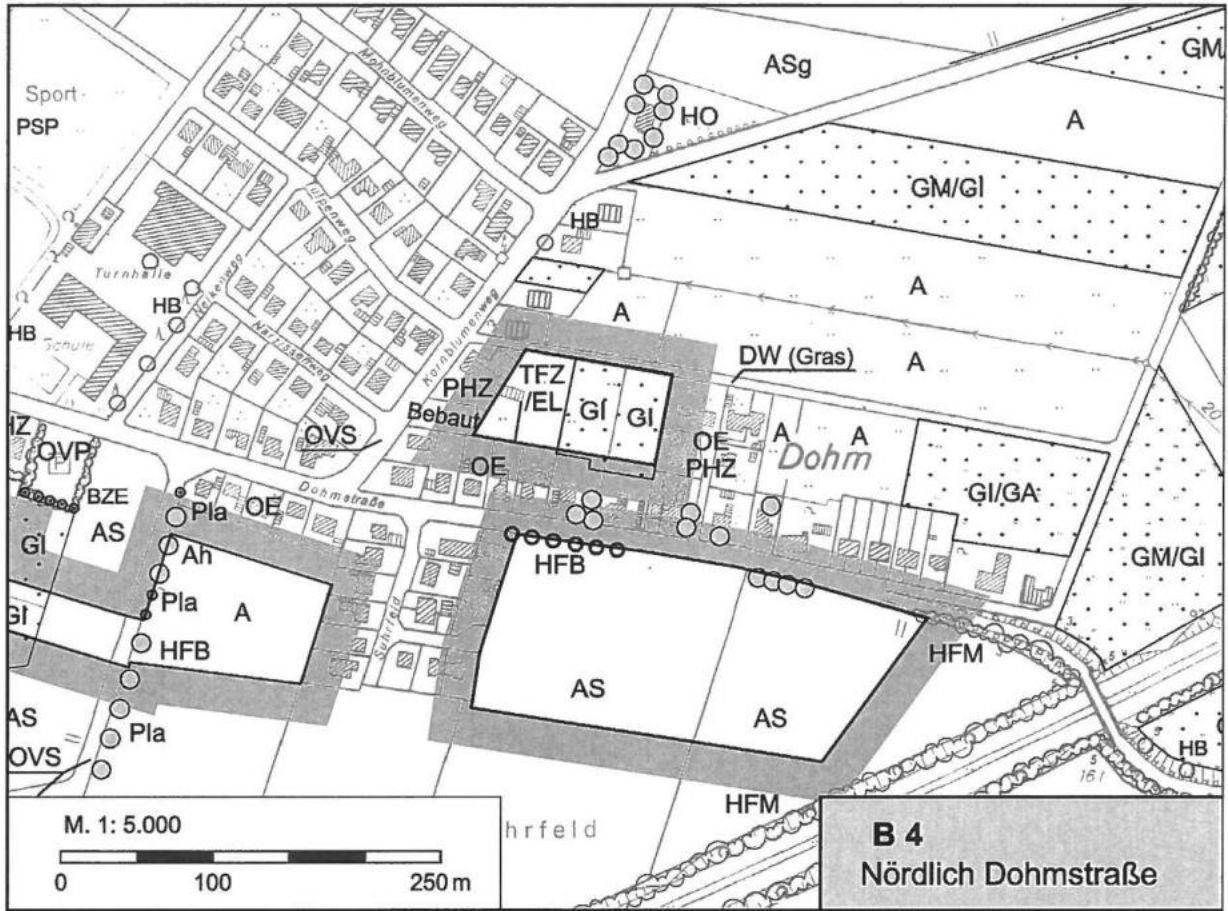


**B 1**  
 Nordwestlich der Feldstraße /  
 Nordöstlich der Bassener Dorfstraße





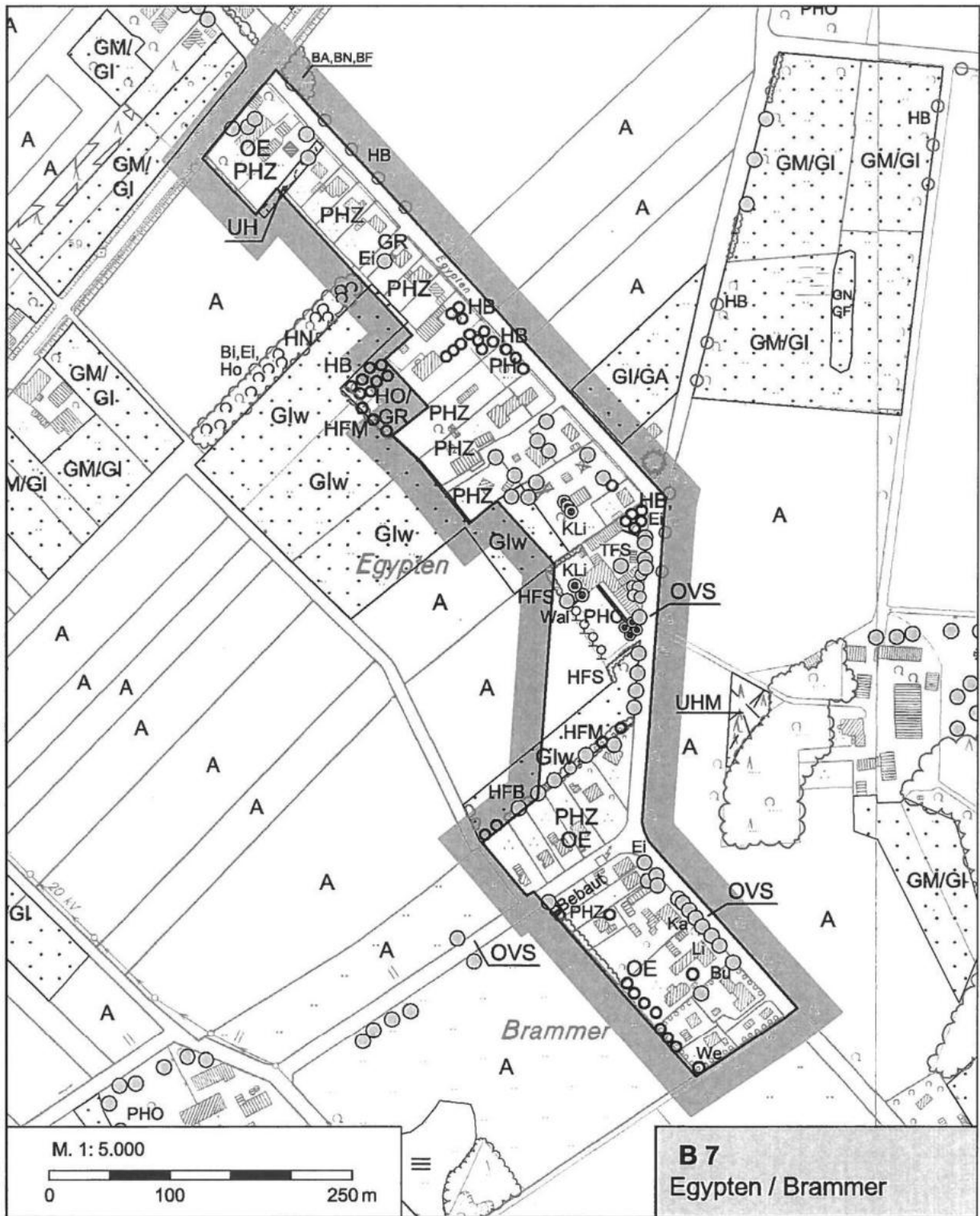




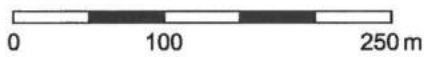






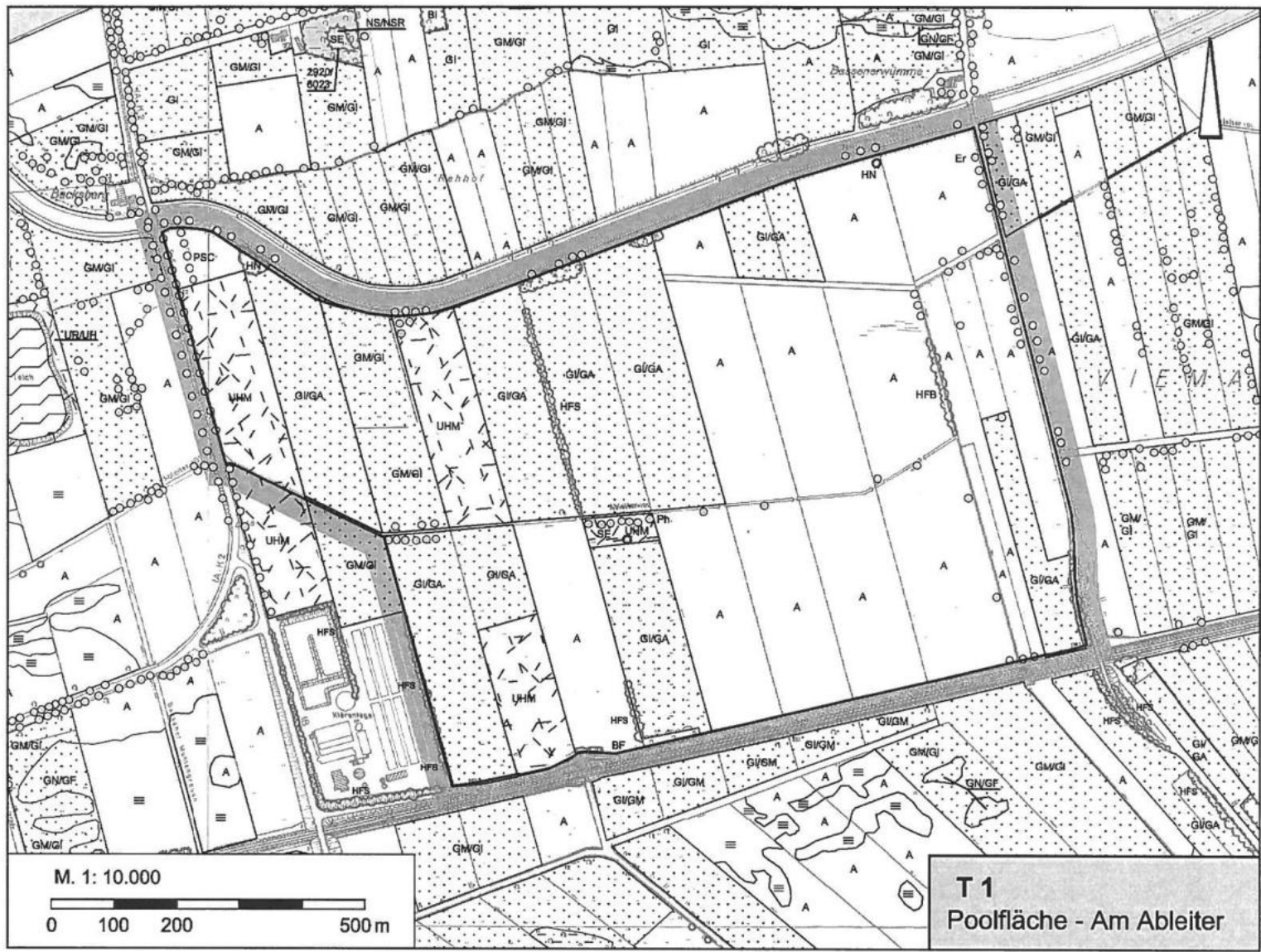


M. 1: 5.000

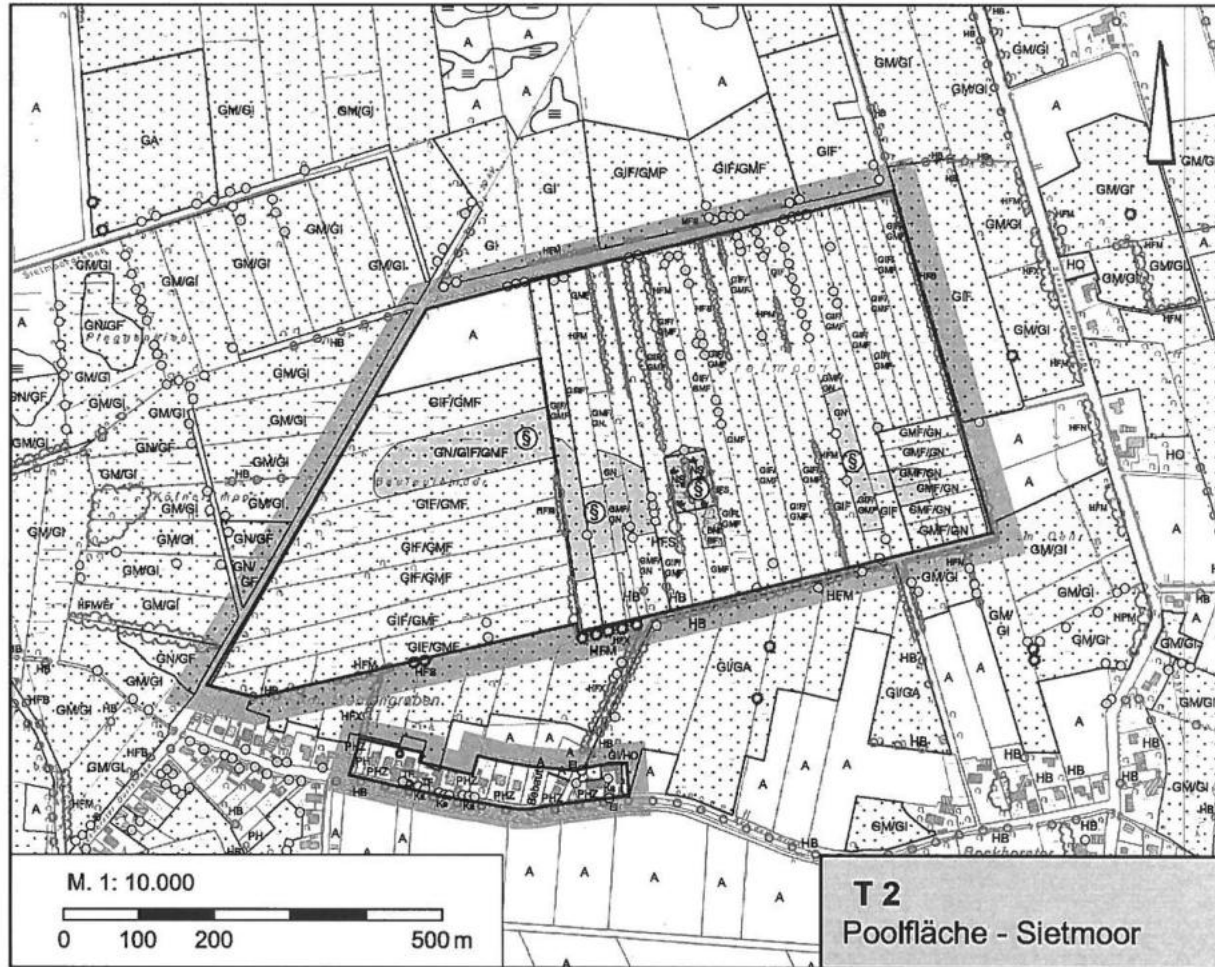


**B 7**  
Egypten / Brammer









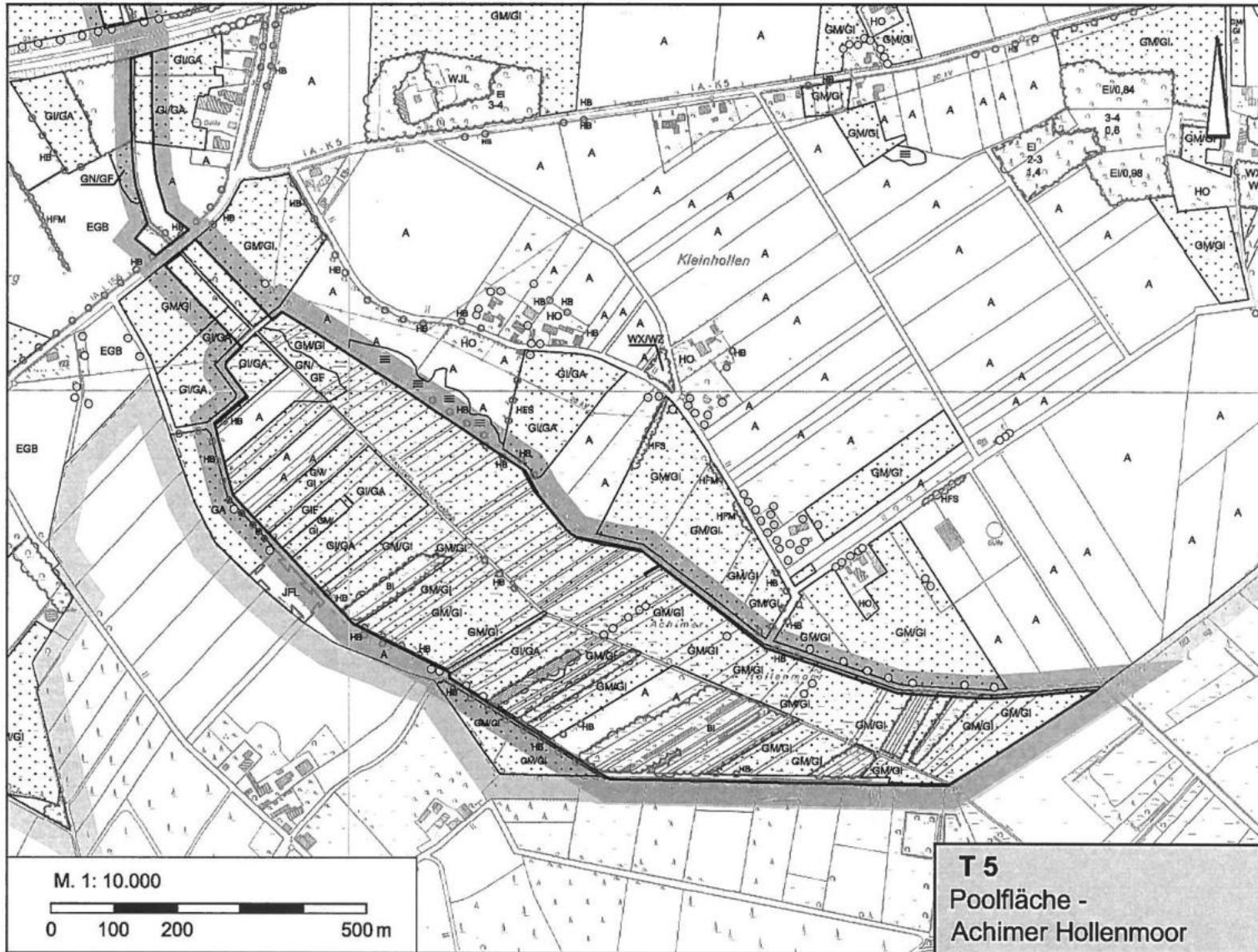












M. 1: 10.000



**T 5**  
Poolfläche -  
Achimer Hollenmoor

