

Gemeinde Oyten

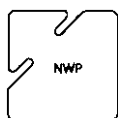
Bebauungsplan Nr. 79 Teilbereich II „Lienertstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

nach § 13 a BauGB

Begründung

April 2011



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

**Gliederung:**

0.	Vorbemerkungen	2
1	Rechtsgrundlagen	2
2	Anlass und Planungsziele	2
3	Rahmenbedingungen	3
3.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
3.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4	Ergebnisse der Bestandsaufnahme	4
4.1	Siedlungs-, Nutzungs- und Bebauungsstruktur	4
4.2	Verkehrliche Situation	4
4.3	Natur und Landschaft	5
5	Grundlagen für die Abwägung	8
5.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
5.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	8
5.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belang nach § 4 (2) BauGB	9
5.2	Verkehrliche Anbindung	11
5.3	Belange von Natur und Landschaft	12
5.4	Immissionsschutzrechtliche Belange	16
5.5	Belange der Entwässerung	16
6	Inhalte des Bebauungsplanes	19
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
6.2	Grünplanerische Festsetzungen	20
6.3	Verkehrsflächen, Garagen, Carports	20
6.4	Örtliche Bauvorschriften	21
7.	Ver- und Entsorgung	21
8.	Städtebauliche Übersichtsdaten	21
9.	Daten zum Verfahrensablauf	22

Anlage: Bestandsplan



0. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II, soll nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Auf rechtlicher Grundlage von § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm (als eine von mehreren Optionen) eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Die Voraussetzungen sind erfüllt. Darüber hinaus bereitet oder begründet die Planung nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

1 Rechtsgrundlagen

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

2 Anlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Ortslage von Oyten und wird im Norden durch die Lierertstraße, im Osten durch die Wächterstraße, im Süden durch die Adlerstraße sowie im Westen durch die Schulstraße begrenzt. Entlang dieser Straßen ist - bis auf wenige Ausnahmen - bereits eine Bebauung mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern realisiert. Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II, eine Nachverdichtung des baulichen Bestandes bzw. eine städtebauliche Entwicklung in den rückwärtig gelegenen Grundstücksbereichen planungsrechtlich vorzubereiten. Anlass ist der Wunsch von Grundstückseigentümern, auf ihren rückwärtigen Grundstücksbereichen Einfamilien- oder Doppelhäuser zu realisieren.

Der Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II, basiert auf einem städtebaulichen Entwurf. Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes wurden verschiedene Varianten ausgearbeitet und mit den Grundstückseigentümern diskutiert. Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Variante hat sich im Hinblick auf das Erschließungsnetz, die Grundstücksgrößen sowie die Grundstückszuschnitte als günstigste Variante erwiesen. Der Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II, sieht vor, das bestehende Straßennetz durch einen Erschließungsschich und einen Erschließungsring zu ergänzen und damit eine Bebauung der bislang als Gärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Außerdem wird der bauliche Bestand in den Geltungsbereich einbezogen. Mit dem Einbezug soll der Bestand planungsrechtlich abgesichert werden. Im gesamten Plangebiet sollen Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Das Plangebiet wird in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gegliedert. Die WA 1 umfassen den Bestand entlang der Straßen, die WA 2 die rückwärtigen, bislang unbebauten Bereiche.



Eine bauliche Entwicklung der rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche bietet sich aus städtebaulicher Sicht aus den nachstehenden Gründen an:

- Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern der Gemeinde Oyten. Im Ortskern befinden sich zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Sporteinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten etc. Die Einrichtungen können auf kurzen Wegen erreicht werden, aufwendige Verkehrswege werden vermieden. Die Infrastruktureinrichtungen werden damit auch zukünftig ausgelastet und gestärkt. Die Stärkung bestehender Infrastruktureinrichtungen bietet sich auch vor dem Hintergrund begrenzter gemeindlicher Ressourcen an.
- Nordwestlich des Plangebietes, am Amselweg, ist bereits mit einer Erschließung und Bebauung der rückwärtig gelegenen Bereiche begonnen worden. Auch für den südöstlich angrenzenden Bereich Wächterstraße/ Adlerstraße liegt ein Bebauungsplan (Nr. 84) vor, der eine rückwärtige Bebauung planungsrechtlich ermöglicht. Insofern wird eine bereits in Ansätzen vorhandene städtebauliche Struktur mit der Umsetzung des Bebauungsplanes fortgeführt.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Eine Nachverdichtung kann mit einem vergleichsweise geringem zusätzlichen Erschließungsaufwand erzielt werden und ist daher aus ökologischer Sicht einer Bebauung jenseits der gewachsenen Ortsränder vorzuziehen.
- Das Plangebiet liegt sehr verkehrsgünstig, in unmittelbarer Nähe zu den Landesstraßen L 168 und L 167 sowie zur Autobahnanschlussstelle Oyten zur Bundesautobahn A 1. Das Wohngebiet gewinnt dadurch insbesondere auch für Berufspendler nach Bremen an Attraktivität.

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

3 Rahmenbedingungen

3.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II, wird im Süden durch die Adlerstraße und im Westen durch die Schulstraße begrenzt. Im Norden grenzt die Lienenstraße bzw. die Bebauung am Amselweg, im Osten die Wächterstraße an. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes ist dem Übersichtsplan, der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Planbereich weist eine Größe von ca. 4,8 ha auf.



3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist für das Planungsgebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II, besteht kein Bebauungsplan. Nordwestlich angrenzend besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 Teilbereich I „Lienertstraße“. Er setzt Allgemeine Wohngebiete sowie zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern fest. Für den Bereich südöstlich des Plangebietes bzw. südlich der Adlerstraße und westlich der Wächterstraße besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 84 „Wächterstraße“. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie ein Vollgeschoss fest. Beide Bebauungspläne ermöglichen eine Hinterlandbebauung.

4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

4.1 Siedlungs-, Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Entlang der das Plangebiet begrenzenden Siedlungsstraßen ist eine Bebauung bereits realisiert. Es handelt sich überwiegend um ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken. Auf einigen Gartengrundstücken sind alte Baumbestände vorhanden. Die Häuser sind in Bezug auf ihr äußeres Erscheinungsbild sehr uneinheitlich und zu unterschiedlichen Zeiten errichtet worden. Die im zentralen Bereich des Plangebietes gelegenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Pferdeweiden und ackerbaulich genutzte Flächen. Im östlichen Bereich ist außerdem eine Obstwiese vorhanden. Im Kreuzungsbereich Lienertstraße/Wächterstraße liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, jedoch ohne relevante immissionsträchtige Nutzungen.

Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Bereiche sind ebenfalls überwiegend durch Wohnbebauung charakterisiert. Es überwiegen freistehende Einfamilienhäuser. Östlich der Wächterstraße liegen Grünlandflächen. Westlich des Geltungsbereiches, an der Lienertstraße befindet sich ein Busunternehmen. Das Busunternehmen hat hier sein Betriebsgelände und seinen Firmensitz. Nordwestlich des Plangebietes, an der Schulstraße ist ein Malerbetrieb ansässig.

4.2 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet wird zu allen Seiten von kommunalen Straßen begrenzt. Die Schulstraße, die Lienertstraße und die Adlerstraße sind als Wohnstraßen einzustufen. Die Wächterstraße



erfüllt eine Funktion als Sammelstraße. Die Straßen gehören einer Zone mit Tempo 30-Regelung an.

Die Schulstraße und die Wächterstraße führen in Richtung Norden zur Ortsmitte bzw. zur Landesstraße L 168. In Richtung Osten besteht über weitere Siedlungsstraßen eine Anbindung an die Landesstraße L 167. Das Plangebiet liegt außerdem in Nähe der Autobahnanschlussstelle Oyten zur Bundesautobahn A 1. Die Autobahn A 1 befindet sich in südlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 170 m zum südlichen Rand des Planungsgebietes. Die Bundesautobahn A 27 befindet sich südwestlich von Oyten. Damit wird ein guter überregionaler Anschluss u. a. an die Ballungsräume Bremen und Hamburg sichergestellt.

4.3 Natur und Landschaft

□ Naturräumliche Gegebenheiten

Oyten liegt in der naturräumlichen Region Stader Geest innerhalb der Achim-Badener Geestinsel einer Untereinheit der Achimer-Verdener Geest.¹ Kennzeichnend für die Stader Geest sind Geestkuppen, ausgedehnte Grundmoränenplatten sowie vernässte Senken und Abflussrinnen der Geestbäche sowie Moore. Die Achim-Badener Geestinsel ist eine flachwellige Grundmoränenlandschaft zwischen der Weser- und Wümmeniederung. Sie besteht vorwiegend aus sandiger Grundmoräne, der am Wesertalrand schmale Dünenzüge aufgesetzt sind. Die natürlichen Waldgesellschaften der Geest sind Steleichen-Birkenwälder und auf lehmigen Standorten Buchen-Traubeneichenwälder, die der Niederungen Erlenbruchwälder und nasse Eichen-Hainbuchenwälder. Die Wälder sind größtenteils durch landwirtschaftliche Nutzflächen ersetzt worden. Die alten Siedlungen (Haufendörfer) wurden überwiegend am Rand zum Wesertal gegründet.

□ Boden

Die Böden im Westen des Plangebietes und in der nördlichen, westlichen und südlichen Umgebung des Geltungsbereichs sind Pseudogley-Braunerden.² Die Bodenart ist lehmiger Sand über Sand. Geologisches Ausgangsmaterial ist Geschiebedecksand über Geschiebelehm über glazifluvialen Ablagerungen. Der Boden im Osten des Gebietes, im Bereich der Hauserzeile an der Wächterstraße, ist Gley-Podsol. Es handelt sich um grundwasserbeeinflusste Sandböden aus glazifluvialen Ablagerungen.

Entsprechend des Entwicklungsplans³ liegen Gefährdungen durch Sackungen, Erosion oder erhöhte Bodenversauerung für den Bereich nicht vor. Es ist kein wichtiger Bereich betroffen. Auch im Landschaftsrahmenplan⁴ sind keine besonderen Wertigkeiten des Bodens verzeichnet.

1 Meisel, S. (1961) Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 56 Bremen. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg.
2 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1999) Digitale Bodenkarte 1:50 000 und Bodenubersichten.
3 Gesellschaft für raumliche Planung und Forschung (NWP) (2002) Entwicklungsplan Natur und Landschaft für die Gemeinde Oyten.
4 Landkreis Verden. Landschaftsrahmenplan 2008 online.



□ Wasser

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

Gemäß Landschaftsrahmenplan ist randlich im Osten ein Bereich mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung vorhanden.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Entsprechend des Entwicklungsplans ist kein wichtiger Bereich bezüglich Wasser betroffen.

□ Klima und Luft

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

Auf lokaler Ebene ist kein wichtiger Bereich für das Schutzgut Klima und Luft verzeichnet.

□ Arten und Lebensgemeinschaften

Eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde im Juli 2003 durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bestandsplan (Abb. Biotoptypen und Nutzungen) im Anhang dargestellt. Da es sich um einen intensiv genutzten Bereich innerhalb von Siedlungsflächen handelt, in dem keine besonderen Wertigkeiten vorhanden sind und in dem in den letzten Jahren auch keine gravierenden Nutzungsänderungen vorgenommen wurden, wurde auf eine Aktualisierung der Bestandsaufnahme verzichtet. Die Bestandsdaten aus 2003 werden für hinreichend aussagekräftig erachtet, um die Folgen der vorliegenden Planung abzuschätzen.

Eine faunistische Erhebung wurde nicht durchgeführt, da keine Hinweise auf das Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten vorlagen.

In der nachstehenden Tabelle sind die vorgefundenen Biotoptypen aufgeführt⁶. Die Bewertung der Biotoptypen beruht auf den Hinweisen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie⁷. Folgende Wertstufen (WS) sind definiert: WS V (Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung), WS IV (Biotoptyp mit hoher Bedeutung), WS III (Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung), WS II (Biotoptyp mit geringer Bedeutung), WS I (Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung).

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

6 Bezeichnung nach Drachenfels, O. v. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie -Naturschutz-, Stand 1994

7 NLÖ Hinweise zur Ausarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 3/ 2001



Abk.	Biotoptyp	Ausprägung	Wert
GI	Artenarmes Grünland	Im Nordosten des Plangebietes liegt eine Fläche, die als Schafweide intensiv genutzt wird und stark zertreten ist. Aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der intensiven Nutzung ist sie dem artenarmen Grünland zuzuordnen.	II
GA	Grünland-Einsaat	Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Zentrum des Gebietes dient als Pferdeweide bzw. Mahweide. Die Fläche wurde früher ackerbaulich ⁸ genutzt und ist angesät worden.	I
Ag	Acker	Die weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen des Plangebietes wurden zur Zeit der Bestandsaufnahme für den Getreideanbau (Hafer) genutzt.	II
UHM	Staudenflur	Auf einem kleinen Wall im Nordosten des Gebietes hat sich eine halbruderale Staudenflur mittlerer Standorte eingestellt ⁹ .	II
GR	Scherrasen	Scherrasen findet sich in den Gärten sowie teilweise am Straßenrand. Zudem wird eine Parzelle an der Adlerstraße regelmäßig gemäht, so dass sich hier Scherrasen eingestellt hat.	I
BZN	Ziergebusch/-hecke	Viele der Gärten sind mit Ziergebüschen aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzen eingefasst.	I
BZH	Zierhecke	Zierhecken bezeichnen regelmäßig geschnittene schmale Gehölzreihen. Im Plangebiet sind standortfremde sowie standortgerechte Hecken, vorwiegend aus Liguster, vorzufinden.	I
HE	Einzelbaum, Baumbestand des Siedlungsbereiches	Vorwiegend bei älteren Gebäuden bestehen ältere Laubbaume wie Winterlinde, Roßkastanie und Bergahorn. Winterlinden säumen zudem einen Abschnitt der Lienertstraße und den Amselweg.	1)
ER	Beet/Rabatte	In den Vorgärten sind zum Teil die Flächen, die mit Sommerblumen, Stauden und niedrigen Gehölzen bestanden sind, als Element gesondert erfasst.	I
HO	Obstwiese, Obstgarten	Im Plangebiet befinden sich zwei Obstwiesen bzw. -gärten mit altem sowie jungerem Baumbestand. Den Unterwuchs bildet Scherrasen. Des Weiteren gibt es einen Bestand kleinerer Bäume im Nordosten bei der Schafweide. Diese Bäume stehen eng aneinander. In vielen Gärten sind des Weiteren einzelne Obstbäume vorhanden.	III bzw 1)
PHO	Gemüsegarten	Auf den Freiflächen innerhalb des Plangebietes bestehen zwei schmale Gemüsegeräten. Ein Gemüsegerätenstreifen wird zudem im Bereich der einen Obstwiese bewirtschaftet. Innerhalb der Hausgeräten befindliche Gemüseparzellen wurden nicht gesondert erfasst.	I
PZ	Ziergarten	Die Gärten im Plangebiet sind überwiegend den neuzeitlichen Ziergeräten zuzuordnen. Sie weisen in der Regel keine großen Altbäume, einen Anteil an Koniferen sowie intensiv gepflegte Rasenflächen und Beeten und Rabatten auf.	I
TF	befestigte Fläche	Als befestigte Flächen sind die Hof- und Garagenzufahrten gekennzeichnet.	-
TFW	Fläche mit wassergebundener Decke	Der Amselweg ist mit einer Schotterdecke versehen.	I
	Sandplatz	Für den Voltgierplatz wurde ein Teil des Oberbodens der zentralen Grünlandfläche abgeschoben und mit Sand überdeckt.	I

1) Verzicht auf Wertstufen

⁸ vgl. Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung (NWP) (2002) Entwicklungsplan Natur und Landschaft für die Gemeinde Oyten

⁹ Sie wird aufgrund der Kleinflächigkeit der Wertstufe II zugeordnet



Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden und der Entwicklungsplan Natur und Landschaft der Gemeinde Oyten treffen keine Aussagen zu Vorkommen spezieller Tierarten innerhalb des Plangebietes. Im Zuge der Planung wurden aufgrund der innerörtlichen Lage und der Ausstattung des Gebietes keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass keine gefährdeten Tierarten, sondern allgemein verbreitete, siedlungstolerante Tierarten vorkommen. Eine Bedeutung als Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger innerhalb besiedelter Bereiche haben die Obstgärten. Innerhalb der dichten Strauchhecke, die den einen Garten auf zwei Seiten umgibt, ist eine reichere Brutvogelfauna zu erwarten, der Krautsaum und die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen als Nahrungsgrundlage.

Hinweise zum Biotopverbund

Anhand der örtlichen Biotopausprägung des Plangebietes und vor dem Hintergrund der umgebenden Lebensräume, die überwiegend von Ziergärten und Straßen geprägt werden, dürfte dem Plangebiet allenfalls eine geringe Bedeutung im örtlichen Biotopverbund beizumessen sein.

Landschaftsbild/ Ortsbild

Das Plangebiet liegt im Zentrum eines am Rand durch vorhandene Bebauung nahezu geschlossenen Bereichs. Die Freiflächen bestehen überwiegend im Zentrum des Gebietes. Sie werden landwirtschaftlich genutzt und die Acker- und Grünlandflächen bestimmen hier das Ortsbild. Die naturraumtypische Eigenart, Vielfalt und Schönheit ist durch die aktuelle Nutzung und die Vorbelastungen niedrig zu bewerten. Für den gesamten Bereich überwiegt die Prägung durch die umgebenden Einfamilienhäuser und Ziergärten.

Es ist kein wichtiger Bereich hinsichtlich des Landschaftsbildes auf regionaler oder lokaler Ebene betroffen.

5 Grundlagen für die Abwägung

5.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

5.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Der an der Schulstraße angrenzende Handwerksbetrieb hat auf Emissionen aus seinem Betrieb hingewiesen und angeregt, mit der Bebauung einen Abstand zum Betrieb einzuhalten. Der Anregung zur Festsetzung eines Abstandes der angrenzenden Wohnbebauung wurde nicht nachgekommen. Auch derzeit ist das Betriebsgrundstück bereits von Bebauung umgeben. Sowohl nördlich als auch südlich des Grundstücks ist im vorderen Grundstücksbereich, an der Schulstraße, bereits ein Wohnhaus vorhanden. Zudem ermöglicht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr 79 I im rückwärtigen Bereich, unmittelbar nördlich des

Betriebsgrundstückes, weitere Wohnbebauung, die teilweise auch bereits realisiert wurde. Der Gewerbebetrieb ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 79 I überplant. Er setzt sowohl für das Betriebsgrundstück als auch für die angrenzenden Bereiche Allgemeines Wohngebiet fest. Auch der Bebauungsplan Nr. 79 II setzt angrenzend an das Betriebsgrundstück Allgemeine Wohngebiete fest. Insofern grenzen hier Allgemeine Wohngebiete aneinander. Der Betrieb muss das innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässige Maß von „nicht störend“ einhalten. Der Bebauungsplan Nr. 79 II ermöglicht gegenüber der Bestandssituation bzw. der derzeitigen planungsrechtlichen Situation lediglich noch weiteres Baugrundstück im Nahbereich des Betriebes, südöstlich des Betriebsgrundstückes. Diese Bebauungsmöglichkeit rückt nicht näher an den Betrieb heran als die bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Wohngebäude. Zudem muss ein Grenzabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Der Gewerbebetrieb muss bereits auf die umliegenden Wohnnutzungen Rücksicht nehmen. Er wird durch die zusätzlichen Baufelder innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79 II nicht zusätzlich eingeschränkt. In dem vorliegenden Schallgutachten des TÜV Nord wurden Immissionsschallpegel ermittelt. Für das bislang unbebaute rückwärtige Baufeld im Bebauungsplan Nr. 79 II wurde ein Immissionspegel zur Tagzeit von maximal 35 dB(A) ermittelt. Dieser Wert liegt mit 20 dB (A) sehr deutlich unterhalb des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete. Insofern bestehen gegenüber der im Gutachten ermittelten Situation im Jahr 2000 deutliche Potenziale, ohne die Orientierungswerte der DIN 18005 zu erreichen oder gar zu überschreiten. Nach den der Gemeinde vorliegenden Unterlagen ist ein Nachtbetrieb nicht vorhanden, so dass die Situation zur Nachtzeit vollkommen unproblematisch ist und keiner weiteren Betrachtung bedarf.

5.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belang nach § 4 (2) BauGB

- Der Landkreis Verden hat angeregt zu ergänzen, wohin das Niederschlagswasser abgeleitet werden soll. Der Landkreis könne nur einer gedrosselten Ableitung über ein Regenruchhaltebecken zustimmen. Die Gemeinde hat dazu abgewogen, dass derzeit ein großräumiges Gesamtkonzept zur Ableitung des Oberflächenwassers erarbeitet wird. Dieses Gesamtkonzept sieht neben einem zeitnahen Ausbau der Wächterstraße mit der Erneuerung des Kanals auch die Schaffung von Regenruchhaltebecken vor.
- Der Landkreis hat erhebliche Bedenken gegen die geplante Erschließung geäußert. Ein Befahren der geplanten Ringstraße durch 3-Achs-Müllfahrzeuge sei nicht möglich. Der an der Nordseite des Plangebietes gelegene Teil der Erschließungsstraße betrage weniger als 2 m und sei somit nicht befahrbar. Die Bedenken werden von der Gemeinde Oyten nicht geteilt. Der am nördlichen Rand des Plangebietes gelegene Teil der Ringstraße setzt sich im unmittelbar nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 79 I fort, so dass sich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 79 I eine durchgängige Breite der Verkehrsfläche von 6 m in diesem Bereich ergibt. Damit ist die Ringstraße nicht nur zwischen Schulstraße und Amselweg, sondern komplett auch mit Müllfahrzeugen befahrbar.
- Die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade äußert Bedenken wegen der Nähe des Plangebietes zum Handwerksbetrieb an der Schulstraße. Das erstellte Gutachten wurde auf Annahmen beruhen, die bereits fast elf Jahre zurückliegen. Diese Zeitspanne wird



für zu lang gehalten, um die Resultate in die aktuelle Bauleitplanung zu übertragen. Angeregt wird die Anwendung des Abstandserlasses NRW und die Kennzeichnung des angrenzenden Flurstückes als von gewerblichen Immissionen vorbelastete Fläche. Der Fahrzeugpark des Handwerksbetriebes habe sich gegenüber den Annahmen des Gutachtens um einen Pritschen-Klein-Lkw erweitert, dessen Stellplatz unmittelbar an der Grenze zum Flurstück 4/3 liege. Die vorgetragenen Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Auch derzeit ist das Betriebsgrundstück bereits von Bebauung umgeben. Sowohl nördlich als auch südlich des Grundstücks ist im vorderen Grundstücksbereich, an der Schulstraße, bereits ein Wohnhaus vorhanden. Zudem ermöglicht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 I im rückwärtigen Bereich, unmittelbar nördlich des Betriebsgrundstückes, weitere Wohnbebauung, die teilweise auch bereits realisiert wurde. Der Gewerbebetrieb ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 79 I überplant. Er setzt sowohl für das Betriebsgrundstück als auch für die angrenzenden Bereiche Allgemeines Wohngebiet fest. Auch der Bebauungsplan Nr. 79 II setzt angrenzend an das Betriebsgrundstück Allgemeine Wohngebiete fest. Insofern grenzen hier Allgemeine Wohngebiete aneinander. Der Betrieb muss das innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässige Maß von „nicht störend“ einhalten. Der Bebauungsplan Nr. 79 II ermöglicht gegenüber der Bestandssituation bzw. der derzeitigen planungsrechtlichen Situation lediglich noch weiteres Baugrundstück im Nahbereich des Betriebes, südöstlich des Betriebsgrundstückes. Diese Bebauungsmöglichkeit rückt nicht näher an den Betrieb heran als die bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Wohngebäude. Zudem muss ein Grenzabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Der Gewerbebetrieb muss bereits auf die umliegenden Wohnnutzungen Rücksicht nehmen. Er wird durch die zusätzlichen Baufelder innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79 II nicht zusätzlich eingeschränkt. In dem vorliegenden Schallgutachten des TÜV Nord wurden Immissionserschallpegel ermittelt. Für das bislang unbebaute rückwärtige Baufeld im Bebauungsplan Nr. 79 II wurde ein Immissionspegel zur Tagzeit von maximal 35 dB(A) ermittelt. Dieser Wert liegt mit 20 dB (A) sehr deutlich unterhalb des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete. Insofern bestehen gegenüber der im Gutachten ermittelten Situation im Jahr 2000 deutliche Potenziale, ohne die Orientierungswerte der DIN 18005 zu erreichen oder gar zu überschreiten. Auch im Jahr 2000 wurden bereits 12 An- und Abfahrten während der Tageszeit von 2 PKW und einem Kleinbus zugrunde gelegt. Nach den der Gemeinde vorliegenden Unterlagen ist ein Nachtbetrieb nicht vorhanden, so dass die Situation zur Nachtzeit vollkommen unproblematisch ist und keiner weiteren Betrachtung bedarf. Aufgrund der zuvor genannten Gründe geht die Gemeinde davon aus, dass die Orientierungswerte nach wie vor unterschritten werden bzw. dass die Ergebnisse des Schallgutachtens nach wie vor zutreffen. Sie sieht daher keine Notwendigkeit für eine weitere Überprüfung. Zudem liegen die Immissionspegel des Autobahnlärms deutlich oberhalb der Immissionspegel des Gewerbebetriebes, so dass diese den Gewerbelärm tatsächlich überlagern.

Der Abstandserlass aus Nordrhein-Westfalen findet in Niedersachsen keine Anwendung. Es liegt zudem ein Gutachten vor, das sehr viel detaillierter auf die örtliche Situation eingeht, als die pauschalen Abstände des Erlasses.

Der Anregung zur Kennzeichnung des angrenzenden Bereiches als vorbelasteter Bereich wird nicht nachgekommen. Es wurde ein Hinweis ergänzt, dass von dem Betrieb Emissionen



ausgehen können, die auch auf das Plangebiet einwirken können und im Plangebiet wahrnehmbar sind.

- Die zentrale Polizeidirektion hat darauf hingewiesen, dass bislang keine Luftbilddauswertung stattgefunden hat.
- Kabel Deutschland hat auf ihre Leitungen im Plangebiet hingewiesen.
- Der Behindertenbeirat Oyten hat angeregt, bei der Herstellung der Verkehrsflächen taktil und optisch kontrastierend wahrnehmbare Orientierungs- und Leitsysteme vorzusehen. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Die Anregungen werden im Rahmen der Ausbauplanung überprüft.

5.2 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes wurde detailliert im Rahmen einer Erschließungsplanung ausgearbeitet.¹⁰ Die Erschließungsplanung liegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde. Das Plangebiet wird sowohl über einen inneren Erschließungsring als auch über einen Erschließungsstich erschlossen. Der Erschließungsring bindet an die Schulstraße und an den nördlich angrenzenden Amselweg an. Der Erschließungsring wird mit Breiten zwischen 4,6 und 6,5 m im Planteil festgesetzt. Von dem Ring zweigt in östlicher Richtung ein kurzer 6 m breiter Stich zur Erschließung weiterer Grundstücke im östlichen Plangebiet ab. Die Festsetzung der Verkehrsfläche basiert auf der Ausbauplanung.¹¹ Darin sind einzelne Stellplätze und Pflanzbeete in der Verkehrsfläche vorgesehen. Die genaue Aufteilung bleibt jedoch der Ausbauplanung vorenthalten und wird im Bebauungsplan nicht weiter festgesetzt.

Ein weiterer Erschließungsstich führt von der Lienertstraße in das Plangebiet hinein und erschließt einzelne Baugrundstücke separat. Er wird im Bebauungsplan in einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Er mündet in einer kleinen Wendeanlage.

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. In den Einmündungsbereichen in die Lienertstraße bzw. die Schulstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die daran anschließenden Grundstücke sind über die bestehenden Straßen bereits vollständig erschlossen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde für das Gesamtgebiet (einschließlich des Bebauungsplanes Nr 79 Teilbereich I) eine Verkehrsmengenabschätzung vorgenommen. Die Ergebnisse werden für das Gesamtgebiet nachstehend wiedergegeben. An Hand von Verkehrszählungen, die in vergleichbaren Gemeinden durchgeführt wurden, wurden spezifische Fahrtenzahlen ermittelt. Die Ergebnisse werden nachstehend zusammengefasst wiedergegeben. Für das Wohngebiet wurde als Grundlage die nachmittägliche mittlere Spitzenstunde gewählt. Diese Stunde hat erfahrungsgemäß die höchste Verkehrsbelastung am Tage. Weiterhin wurde angenommen, dass während der nachmittäglichen mittleren Spitzenstunde

¹⁰ Gemeinde Oyten B-Plan Nr 79 „Lienertstraße“ – Teilbereich II – Erschließungsplanung – Kurzerlauterung zur Vorplanung, Büro für Verkehrs- und Regionalplanung GmbH

¹¹ Gemeinde Oyten Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal B-Plan Nr 79 „Lienertstraße – Teilbereich II, Stand 05.01.2011



0,55 Fahrten zur Wohneinheit und 0,44 Fahrten von der Wohneinheit gemacht werden. Hierin sind Pendlerfahrten, Ver- und Entsorgungsfahrten sowie Einkaufsfahrten etc. inbegriffen. Der prognostizierte Anteil des Verkehrs während der nachmittäglichen mittleren Spitzenstunde beträgt erfahrungsgemäß für ländliche Wohngebiete etwa 10,6 % des DTV-Verkehrs (24 h-Verkehr (Faktor 9,47 x mittlerer nachmittäglicher Spitzenstunde))

Unter Ansatz der o g Annahmen lassen sich folgende Verkehrswerte prognostizieren.

	Mittlere nachmittägliche Spitzenstunde		DTV	
	Bei 35 WE	Bei 70 WE	Bei 35 WE	Bei 70 WE
Wohneinheiten				
Fahrzeuge	36	70	341	663

Die prognostizierten Verkehrsmengen sind auf die drei Zufahrten zu verteilen, so dass die Belastung der Altanlieger deutlich geringer ausfällt und sich auf die Altanlieger verteilt. Insgesamt ist die zusätzliche Belastung durch das Plangebiet für die Altanlieger nicht erheblich und daher zumutbar. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass 70 Wohneinheiten (das entspräche 2 Wohneinheiten je Wohngebäude) aufgrund der bestehenden Struktur in Oyten nicht realistisch sind und von daher eher die unteren Werte anzunehmen sind.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle Busbahnhof, die von den Linien 730 und 745 bedient wird. Mit der Linie 730 gibt es ein Fahrtenangebot in das Oberzentrum Bremen. Das Plangebiet wird durch die Haltestellen „Schulstraße“ und „Cloppenburgstraße“ erschlossen. Die Haltestelle „Schulstraße“ wird von der Linie 722 bedient. Das Angebot dieser Linie ist auf die Anforderungen der Schülerbeförderung ausgerichtet. Die Haltestelle „Cloppenburgstraße“ wird darüber hinaus auch von der Linie 730 angefahren. Durch diese Linie besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Bremen sowie nach Ottersberg.

5.3 Belange von Natur und Landschaft

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei Umsetzung der Planung sind folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu erwarten:

Schutzgut Boden. Während der Bauphase kann es zu Oberboden-Umlagerungen und Schadverdichtungen durch Ablagerung von Baumaterialien, Baufahrzeuge, Kräne etc. kommen. Aufgrund der temporären Art dieser Beeinträchtigungen und unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungseinflüsse auf den Boden werden diese Einwirkungen nicht als erhebliche Beeinträchtigungen eingestuft.

Durch Bodenabtrag und Flächenversiegelung für die Wohngebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen verliert der Boden fast vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als



Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Durch die Planung werden Neuversiegelungen von Grundflächen vorbereitet. Betroffen sind Pseudogley-Braunerden, Gley-Podsol unter landwirtschaftlicher Nutzung und im Bereich der Nutz- und Ziergärten Boden (evtl. Auftragböden) unter gärtnerischer Nutzung. Insgesamt weist der Boden im Plangebiet eine beeinträchtigte Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt auf. Dennoch sind die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen.

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

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft: Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen wird das Kleinklima verändert. Die Verdunstung wird verringert und die Temperaturschwankungen erhöht bei insgesamt wärmerer Durchschnittstemperatur. Besondere klimawirksame Landschaftsstrukturen sind nicht betroffen.

Über das Plangebiet hinausgehende Wirkungen/Anderungen sind nicht zu erwarten, so dass die Auswirkungen auf das Klima insgesamt nicht erheblich sind.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Die zukünftig versiegelten und überbauten Flächen gehen dauerhaft als Lebensräume von Arten und Lebensgemeinschaften verloren. Hiervon sind vorwiegend Acker- und Intensivgrünlandflächen von geringer oder sehr geringer Bedeutung betroffen. Ferner sind Garten bzw. Scherrasenflächen, halbruderaler Staudenflur oder Zierhecke tangiert. Die Überplanung dieser Biotoptypen der Wertstufen I und II werden nicht als erheblich eingestuft. Des Weiteren werden Obstbäume im Südosten des Plangebietes und im Nordosten überplant. Zudem wird evtl. ein Ahorn entfernt. Hier ist von einer erheblichen Beeinträchtigung von Arten und Lebensgemeinschaften im Plangebiet auszugehen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Die Aspekte eines durch intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichneten Bereichs werden durch Siedlungsaspekte (Wohnen) ersetzt. Da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, die nahezu von geschlossener Bebauung umgeben ist, wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgegangen.

Die nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. minimiert:

Standortwahl: Durch die Inanspruchnahme innerörtlicher und ringsum bereits bebauter Flächen, wird ein Wachstum des Ortes in die freie Landschaft vermieden.

Begrenzung der Versiegelung: Bei der Baugebietsplanung wird dem Minimierungsaspekt der Eingriffsregelung bezüglich der Reduzierung der Versiegelung insofern entsprochen, als durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 eine geringe Gesamtversiegelung zu erwarten ist.

Pflanzung von Obstbäumen: Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 vom Grundstückseigentümer je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Gehölze mit einem Stammumfang von mindestens 10 -12 cm zu pflanzen. Eine Auswahl von Obstgehölzen für die Pflanzmaßnahme ist in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Äpfel	Standortansprüche	Birnen	Standortansprüche
Prinz Albrecht von Preußen	breit anbaufähig	Bosc's Flaschen-Birne	anspruchlos
Bohnapfel "Großer Rheinischer Bohnapfel"	anspruchlos	Bunte Julibirne	geschützt
Danziger Kantapfel	anspruchlos	Frühe von Trévoux	nahrhaft, geschützt
James Grieve	breit anbaufähig	Gallerts Butterbirne	geschützt, nahrhaft, frisch
Geheimrat Dr. Oldenburg	geschützt	Süßkirschen	Standortansprüche
Geflammtter Kardinal	anspruchlos, windgeschützt	Große Schwarze Knorpel	Leichtere Böden, geschützt
Harbarts Renette	nicht nass	Kassins Frühe Herzkirsche	Relativ anspruchslos
Purpurroter Cosinot	anspruchlos	Schneiders Späte Knorpelkirsche	nährstoffreich
Kaiser Wilhelm	anspruchlos, windgeschützt	Werdersche Braune	nahrhaft
Krügers Dickstiel	anspruchlos	Sauerkirschen	Standortansprüche
Litauer Pepping	anspruchlos	Koröser Weichsel	anspruchlos
Maunzenapfel	keine besonderen Ansprüche	Ludwigs Frühe	anspruchlos
Ontario	anspruchlos	Schattenmorelle	nahrhaft, gut durchlüftet, eher trocken
Ostfriesischer Striebling	anspruchlos	Pflaumen/Zwetschgen	Standortansprüche
Roter Eiserapfel	breit anbaufähig	Graf Althans Reneklode	anspruchlos
Roter Hauptmann	auf allen Böden	Große Grüne Reneklode	anspruchlos
Wildeshauser Renette	auch leichte Böden	Hauszwetschge	feucht, nicht zu kühl, durchlässig

Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich, da entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung in der Umgebung des Plangebietes vorhanden.

besonderer Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Zur Umsetzung der Planung ist voraussichtlich die Beseitigung einzelner Gehölze erforderlich. Es ist nicht auszuschließen, dass betroffene Gehölze eine Funktion als Habitatstruktur für Brutvögel und/ oder Fledermäuse aufweisen.



Darüber hinaus sind Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu erwarten, da die zentral gelegenen Landwirtschaftsflächen intensiv genutzt werden und zudem Störeinwirkungen durch die umliegenden Siedlungsflächen aufweisen. Brutvorkommen von Wiesenbrütern (z.B. Kiebitz) sind hier nicht zu erwarten. Auch ein Gebäudeabriss, bei dem ebenfalls Lebensstätten von Brutvögeln und/ oder Fledermäusen betroffen sein könnten, ist für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Deshalb wird nachfolgend für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Fällung einzelner Gehölze berührt werden (können).

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Bei der Fällung von Gehölzen ist die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen und nicht fliegenden Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar, sofern zu dem Zeitpunkt besetzte Fledermaus-Quartiere oder Vogel-Brutplätze in den Gehölzen vorhanden sind.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchgeführt wird (sofern überhaupt besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So gear-tete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und bereits einer Nutzung unterliegt, die von der Störwirkung (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) der geplanten Wohnnutzung entspricht. Störeffindliche Tierarten sind deshalb im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge der Baumfällung möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs 5 BNatSchG). Dies ist hier gegeben, da lediglich die Fällung einiger weniger Gehölze unvermeidbar ist und in der unmittelbaren Umgebung weitere, vergleichbare Gehölze vorhanden sind. Auch langfristig gesehen wird die Lebensraumbedeutung durch die festgesetzte Anpflanzung von Obstgehölzen innerhalb der neu bebaubaren Grundstücke gesichert.



Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene möglicherweise bestimmte Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

□ Darstellungen des Landschaftsplans und Landschaftsrahmenplans

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden werden keine Aussagen bezüglich besonderer Anforderungen an Nutzungen für das Plangebiet und die Umgebung formuliert.

Im Entwicklungsplan für die Gemeinde Oyten werden für den Siedlungsbereich ebenfalls keine speziellen Aussagen getroffen.

Es bestehen keine der Realisierung der Planung grundsätzlich widersprechenden Aussagen.

5.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Landwirtschaft

Im Kreuzungsbereich Lienertstraße/Wächterstraße befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Auf der Hofstelle wird jedoch keine relevante Viehhaltung mehr betrieben. Der landwirtschaftliche Betrieb steht daher der Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete nicht entgegen.

Gewerbliche Lärmemissionen

Außerhalb des Geltungsbereiches, an der Lienertstraße befindet sich ein Busunternehmen, an der Schulstraße ein Malerbetrieb. Die von diesen Betrieben ausgehenden Schallemissionen und ihre Auswirkungen auf das Plangebiet wurden gutachterlich untersucht.¹² Die schalltechnische Untersuchung ist für den Bebauungsplan Nr 79, Teilbereich II, zu dem Ergebnis gekommen, dass im gesamten Plangebiet der für eine allgemeine Wohnnutzung heranzuziehende schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) zur Tagzeit unterschritten wird. Auch zur Nachtzeit (22:00 bis 6.00 Uhr) wird der schalltechnische Orientierungswert von 40 dB(A) im Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II, eingehalten.

Von den angrenzenden Gewerbebetrieben können jedoch Schallemissionen ausgehen, die auch auf das Plangebiet einwirken können und die innerhalb des Plangebietes wahrnehmbar sind.

Verkehrslärmimmissionen

Die Autobahn A 1 befindet sich in südlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 200 bis 400 m. Im Zuge des 6-streifigen Ausbaus der A 1 sowie der Planung der dichter zur BAB gelegenen Bebauung sind bereits umfangreiche aktive Lärmschutzmaßnahmen realisiert worden. Es wurde daher eine lärmtechnische Untersuchung erstellt.¹³ Darin wurden die Lärmimmissionen im Plangebiet hinsichtlich des Verkehrslärms der BAB 1 ermittelt und die

¹² TUV Nord, Anlagentechnik. Schalltechnisches Gutachten zu dem beabsichtigten Bebauungsplan Nr 79 „Lienertstraße“ der Gemeinde Oyten, Hannover August 2000.

¹³ IBA Ingenieurbüro Roland Anhaus, Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan Oyten Nr 79 II „Lienertstraße“ in Oyten, 21. Dezember 2010.



Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 bestimmt. Die wesentlichen gutachterlichen Aussagen werden in diese Begründung übernommen.

Die den Berechnungen zugrunde gelegten Verkehrszahlen der BAB 1 wurden von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr anhand des Verkehrsmodells Niedersachsen (VM-NI) erstellt. Das VM-NI berücksichtigt die Prognose der deutschlandweiten Verkehrsverflechtung 2025 des Bundes. Die Verkehrszahlen basieren auf der Straßenverkehrsanzahl 2005 und wurden auf den Prognosezeitraum 2025 hochgerechnet. Für die Anschlussstelle Oyten wurden die Verkehrszahlen verwendet, die dem 6-streifigen Ausbau der A 1 zugrunde lagen.

Straße	DTV Prognose 2025 in Kfz/ 24 h	LKW-Anteil tags/ nachts in %
BAB 1, östlich AS Oyten	80 750	22,7/ 55,2
BAB 1, westliche AS Oyten	83 600	22,3/ 54,2
AS Oyten, nördliche Rampe von HH	1 800	18,0/ 37,6
AS Oyten, nördliche Rampe nach HB	5 000	18,0/ 37,6
AS Oyten, südliche Rampe nach HH	1 600	11,7/ 23,4
AS Oyten, südliche Rampe von HB	4 700	11,7/ 23,4

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit Pkw/ Lkw wurde mit 130/ 80 km/ h, auf den Rampen mit 50 km/ h in Ansatz gebracht. Weiterhin wurden die vorhandenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes wurde mit freier Schallausbreitung gerechnet.

Der Beurteilung wurden die DIN 18005 und die 16. BImSchV zugrunde gelegt. Für Allgemeine Wohngebiete betragen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass tags im Bebauungsplangebiet der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) vollständig unterschritten wird. Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes geringfügig (unter 1 dB(A)) überschritten. Entsprechend gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II nach der DIN 4109. Da diese bei Neubauten bereits durch die Anforderungen an die Wärmdämmung erfüllt sind, sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Weiterhin haben die Gutachter festgestellt, dass nachts der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) bis etwa 50 m südlich der Lienenstraße überschritten wird. Die Überschreitungen betragen maximal 2 – 3 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet überschritten. Mit Ausnahme der straßenabgewandten Gebäudeseiten sind daher für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Luftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem

Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Gutachter haben weiterhin ausgeführt, dass von den vorgenannten Aussagen abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass ein niedrigerer Immissionspegel vorliegt (z. B. Abschirmung durch Gebäude).

Die gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt, in dem ein Hinweis aufgenommen wird, dass für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorgesehen werden sollten, wenn der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) überschreitet und der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Ggf. kann die Unterschreitung von 45 dB(A) durch einen Einzelnachweis mit Berücksichtigung der Baukörper erfolgen. Damit wird auf der Ebene der Bauausführung sichergestellt, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes vollständig erfüllt werden.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesautobahn- u. Landstraßenverkehr ausgehenden Emissionen können nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

5.5 Belange der Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes war Gegenstand der Erschließungsplanung.¹⁴ Die Ergebnisse werden nachstehend gekürzt wiedergegeben.

Schmutzwasser

In der Gemeinde Oyten gibt es ein zusammenhängendes Kanalisationsnetz. Das Kanalisationsnetz setzt sich zusammen aus Freigefälleleitungen für das hausliche Abwasser, die in Druckrohrleitungen enden. Die Druckrohrleitungen dienen als Transportleitung zur ca. 5 km entfernten Kläranlage.

In den vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Straßen sind Freigefälleleitungen vorhanden. Die vorhandenen Hausanschlüsse werden über Abzweige an die Freigefälleleitungen herangeführt. Für die Ableitung des Schmutzwassers der neuen Wohneinheiten soll ein Steinzeugrohr gewählt werden. Das neue Kanalnetz soll im Freigefälle zwischen 2 % und 0,5 % ausgeführt werden. An das bestehende Kanalnetz kann angeschlossen werden.

Regenwasser

Es wurde eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt¹⁵ und vier Sondierbohrungen vorgenommen. Bei der Auswertung der Bohrungen wurde festgestellt, dass im mittleren und westlichen Bereich des Bebauungsplanes eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht bzw. nur mit Bauwerken wie z. B. Rigolen mit Bodenaustausch möglich ist. Hier steht schwer durchlässiger Geschiebelehm an. In einem rd. 50 m breiten Streifen parallel zur Wächterstraße ist eine Versickerung möglich. Die Gutachter empfehlen daher den Bau eines Regenkanals in den Erschließungsstraßen mit Ableitung zur Wächterstraße. Ein

¹⁴ Gemeinde Oyten, B-Plan Nr. 79 „Lienertstraße“ – Teilbereich II – Erschließungsplanung – Kurzerläuterung zur Vorplanung, Büro für Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Dezember 2003

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



Anschluss der Baugrundstücke dieses Bereiches an den Regenwasserkanal sollte vorgesehen werden

Die Gemeinde Oyten setzt die gutachterlichen Empfehlungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II um. Ausgehend von den geplanten Erschließungsstraßen werden in Richtung Osten zur Wächterstraße hin zwei Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingetragen. Derzeit wird ein großräumiges Gesamtkonzept zur Ableitung des Oberflächenwassers erarbeitet. Dieses Gesamtkonzept sieht neben einem zeitnahen Ausbau der Wächterstraße mit der Erneuerung des Kanals auch die Schaffung von Regenrückhaltebecken vor. Der Kanal in der Wächterstraße soll entsprechend so dimensioniert werden, dass ausreichend Kapazitäten für eine Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers bestehen.

5.6 Belange der archäologischen Denkmalpflege

Am 30.3.2011 hat eine Probegrabung auf einem Teil der o.g. Fläche stattgefunden. Sie blieb ohne archäologische Befunde. Vereinzelt Scherbenfunde mögen darauf hindeuten, dass sich noch einzelne archäologische Befunde im Boden verbergen. Daher ist folgender Hinweis nach § 13 NDSchG zu beachten:

Nach § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind baubegleitende archäologische Beobachtungen notwendig. Der Baubeginn (das ist der Beginn aller Erdarbeiten, insbesondere das Abschieben des Mutterbodens) ist der Kreisarchäologie rechtzeitig vorher mitzuteilen. Sollten Fundbergungen nötig werden, ist der Kreisarchäologie dafür ausreichend Zeit einzuräumen. Das gilt sowohl für den Bau von Zuwegungen, Kanal, Leitungen usw., als auch für den Bau von Wohnhäusern.

5.7 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Eine Auswertung von alliierten Luftbildern zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition hat bislang nicht stattgefunden.

6 Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 wird den im Plangebiet vorhandenen und den angrenzenden relativ

lockeren Strukturen Rechnung getragen. Eine GRZ von 0,4 würde eine unangemessen hohe Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird für das WA 2, d.h. für die im zentralen Bereich des Plangebietes gelegenen, derzeit noch unbebauten Grundstücke, auf eins begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird auf 10,0 m, die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und aufgehendem Mauerwerk) auf 4,2 m begrenzt, jeweils zu messen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- und Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes notwendigen, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximale Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Quergiebel und Krüppelwalme. Damit werden zweigeschossige Wohnhäuser in den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes vermieden. Außerdem wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen im WA 2 auf höchstens eine Wohnung je angefangene 350 qm Grundstücksfläche begrenzt und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Darin gilt grundsätzlich eine offene Bauweise, abweichend sind jedoch Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen im WA 2 werden Mehrfamilienhäuser und unangemessen große Gebäudekörper vermieden. Mehrfamilienhäuser würden sich in die rückwärtige Lage und in den Bestand nicht einfügen und zudem zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen.

Im baulichen Bestand sind jedoch auch zweigeschossige Wohnhäuser realisiert. Daher wird für das WA 1 eine maximal zweigeschossige Bauweise und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Außerdem wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Darin gilt grundsätzlich eine offene Bauweise, abweichend sind jedoch Gebäudelängen bis 25 m zulässig. Mit den im WA 1 getroffenen Festsetzungen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, den realisierten Bestand über den Bebauungsplan abzusichern und die bestehende städtebauliche Struktur zu erhalten.

Zulässig sind im gesamten Plangebiet außerdem nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Festsetzung wird in Anlehnung an den Bestand im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten getroffen.

6.2 Grünplanerische Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 vom Grundstückseigentümer je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen. In den textlichen Festsetzungen ist eine entsprechende Auswahl an Gehölzen aufgeführt.

6.3 Verkehrsflächen, Garagen, Carports

Die Erschließung erfolgt über einen Erschließungsring und einen Erschließungsstich. Die Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Um einen gegliederten, offenen Straßenraum zu erzielen, sind im WA 2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m entlang der Verkehrsflächen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

Es werden zwei Müllsammelplätze im Planteil festgesetzt. Sie sind durch ein Müllfahrzeug anfahrbar.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt neben den städtebaulichen Zielen auch das Erscheinungsbild des Gebietes gestalterisch zu beeinflussen. Als einziges prägendes Gestaltungsmerkmal lässt sich aus der Umgebung das geneigte Dach feststellen. Dieses Gestaltungsmerkmal soll auch auf die zukünftige Neubebauung übertragen werden. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 des Bebauungsplanes Nr 79, Teilbereich II, der Gemeinde Oyten. Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Dachaufbauten, Kruppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderflucht der geplanten Gebäude sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten Gartenflächen anzulegen, auf denen überwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen sind. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z. B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Ver- und Entsorgung

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

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

Schmutzwasserentsorgung: Siehe Kap. 5.6

Müllbeseitigung: Der private Hausmüll wird auf den Grundstücken gesammelt und durch ein Entsorgungsunternehmen abgeholt. Es werden zwei Sammelplätze im Planteil festgesetzt. Sie sind durch ein Müllfahrzeug anfahrbar.

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

8. Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes beträgt ca. 47.910 qm, davon entfallen auf

Allgemeine Wohngebiete ca. 44.880 qm

Verkehrsfläche ca. 3.030 qm



9. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem § 2 (1) BauGB (VA)	26.01.2002
Bekanntmachung	04.03.2011
Anschreiben Träger öffentlicher Belange	10.03.2011
Beschluss öffentliche Auslegung (VA)	12.04.2010
Bekanntmachung	04.03.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	14.03. – 14.04.2011
Satzungsbeschluss	27.06.2011
Bekanntmachung	08.07.2011

Oyten, den 06.07.2011

Der Bürgermeister

