

Kopie

**Gemeinde Oyten
Landkreis Verden**

**Begründung zur 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1/II**

"Am Berg"

Inhaltsübersicht:

1. Anlaß und Zielsetzung
2. Zustandsbeschreibung
3. Plangrundlagen
4. Städtebauliche und gestalterische Konzeption
5. Natur und Landschaft
6. Verkehr
7. Grün
8. Maßnahmen zur Bodenordnung

1. Anlaß und Zielsetzung

Bedingt durch neue funktionale und städtebauliche Anforderungen ist eine Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1/II "Am Berg" in Teilen auch aus Gründen der Rechtssicherheit unumgänglich geworden.

- Auf der Fläche A (allgemeines Wohngebiet) sollen - ausgehend vom gültigen Bebauungsplan - die überbaubaren Flächen unter Anhebung der Ausnutzungsziffern ausgewiesen werden.
- Auf der Fläche B (allgemeines Wohngebiet) soll die vorhandene Bebauung auf dem Nachbargrundstück ergänzt und der Stellplatzbedarf von mindestens neun Gemeinschaftsstellplätzen aus der vorhandenen Bebauung (Flurstücke 136/274 bis 136/282) gedeckt werden.
- Auf der Fläche D (allgemeines Wohngebiet) soll der Bestand des Altenpflegeheimes Allerstraße 45 a auch nach dessen Umbau gesichert und Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen werden.
- Das vorhandene Gehölz und die Einzelbäume an der Südostgrenze des Flurstückes 136/258 auf der Fläche E (Grünanlage) sollen gesichert werden und als Abschluß des Hauptgrünzuges im Bebauungsplan Nr. 1/II dienen.

2. Zustandsbeschreibung

Die Größe der Fläche für die 3. Änderung beträgt ca. 2,25 Hektar. Die Lage des Gebietes befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/II "Am Berg" im südlichen Teil. Es umfaßt Teile der öffentlichen Grünfläche, der unbebauten Flächen an der "Allerstraße" und das Grundstück "Allerstraße 45 a".

Grenzen:

- Norden
Allerstraße (ausgebaut), Grundstücksgrenzen der Flurstücke 136/274 bis 136/282.
- Osten
Allerstraße (ausgebaut) und landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurstücke 381/217 und 380/217).
- Südwesten
öffentliche Grünfläche (Flurstück 136/161) und bebaute bzw. unbebaute Grundstücke an der "Elbestraße" (Flurstücke 136/227, 136/241, 136/242, 136/164, 136/173, 136/334, 136/331 und 136/243).

Topographie:

Das Gelände fällt leicht nach Süden ab. Auf den Flurstücken 136/258 und 136/165 befinden sich ein erhaltenswertes Gehölz und in Verlängerung der Allerstraße sechs großkronige Bäume.

3. Plangrundlagen

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohngebietsfläche und Grünfläche ausgewiesen. Dies wurde im gültigen Bebauungsplan aufgenommen. Es besteht ebenfalls Übereinstimmung mit den Zielen des Rahmenplanes Oyten.

4. Städtebauliche und gestalterische Konzeption

Das Baugebiet teilt sich in fünf Teilflächen, die entsprechend den unterschiedlichen Anforderungen und Lagen in der vorhandenen Bebauung im einzelnen betrachtet werden müssen:

Fläche A

Das Maß und die Art der Bebauung sollen sich an der bisherigen Ausweisung orientieren. Es wird die Tiefe der Bauflächen vergrößert, um so eine differenzierte Gestaltung der Bebauung unter Einbeziehung der erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen. Die Geschossigkeit wird der benachbarten zweigeschossigen Bebauung angepaßt. Die Bauhöhe muß aufgrund der Richtfunkverbindung unter 42 m ÜNN liegen.

In Anknüpfung an die vorhandene Bebauung wird eine maximal Firsthöhe von 9,00 m und eine maximale Traufhöhe von 6,00 m über Oberkante Straße (gemessen an der Straßenbegrenzungslinie am Grundstück) festgesetzt. Somit wird eine "echte" Zweigeschossigkeit nicht zu überschreiten sein. Die Firstrichtung ist parallel zur Straße.

Die Bebauung ist privat über Stichstraßen (Profil AA) bzw. "Pfeifenstiele" zu erschließen. Ein 5,0 m breiter Streifen wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen, um eine zusätzliche fußläufige Verbindung des Wohnquartiers mit dem Gehölz (Flurstück 136/258) zu ermöglichen (Begünstigte: Allgemeinheit bzw. Gemeinde Oyten und Ver- und Entsorgungsträger). Zwischen den Flächen A und B befindet sich eine zweigeschossige Reihenhauserzeile (neun Häuser), die, weil sie nicht eingemessen sind, nicht dargestellt werden konnten.

Fläche B

Die Reihenhauserzeile (Flurstücke 136/274 bis 136/282) soll bei entsprechender Tiefe der überbaubaren Fläche und zweigeschossiger Ausweisung einen städtebaulich gestalteten Abschluß erhalten. Die Bauhöhe muß aufgrund der Richtfunkverbindung unter 42 m ÜNN liegen.

In Anknüpfung an die vorhandene Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 9 m und eine maximale Traufhöhe von 6 m über Oberkante Straße (gemessen an der Straßenbegrenzungslinie am Grundstück) festgesetzt. Somit wird eine "echte" Zweigeschossigkeit nicht zu überschreiten sein. Die Firstrichtung ist parallel zur Straße.

Da die Bebauung an der vorhandenen Reihenhauserzeile anschließt, wurde hier die Form der geschlossenen Bauweise gewählt.

Die Gemeinschaftsstellplätze dienen zur Deckung des Stellplatzbedarfs der oben angeführten Reihenhauserzeile und der Wohnbebauung auf dieser Fläche.

Sie sind durch Bäume und Bepflanzung so zu gestalten, daß sie der Lage am Siedlungsrand und dem städtebaulichen Eckpunkt an der "Allerstraße" gerecht werden (geringe Versiegelung).

Fläche C

Der Bestand der Anlage der Deutschen Bundespost (Telekom) wird gesichert. Die Richtfunkverbindung (Nr. 371) wird nachrichtlich übernommen. Die Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Fläche D

Der Bestand der Bebauung wird gesichert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen nehmen darauf Rücksicht.

Der Gemeinschaftsstellplatz ist durch Bäume und Bepflanzung zum Siedlungsrand landschaftlich zu gestalten und zur vorhandenen Reihenhausbebauung durch dichte, knickartige Bepflanzungen abzapflanzen.

Fläche E

Siehe 7. Grün.

5. Natur und Landschaft

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Fläche A

Zum heutigen Zeitpunkt ist die Fläche A als Wiese mit aufkommender Ruderalvegetation (hauptsächlich Weiden- und Birken sämlinge) zu beschreiben. Das Alter der Sämlinge läßt auf einen letzten Schnitt der Wiese vor zwei Vegetationsperioden schließen.

Das hauptsächliche Vorkommen der Hochleistungsgräser *Festuca pratensis* und *Lolium perenne* etc. sowie eine Vielzahl von Schafgarben lassen auf verstärkte Stickstoffeinträge auf diesem Sandboden schließen.

Das Vorkommen gefährdeter Arten ist auszuschließen. Die Vernetzungsfunktion des Biotops ist direkt am Siedlungsrand liegend als gering zu bewerten, zumal es hier relativ isoliert liegt.

Auch der Stellenwert der Fläche für das Landschaftsbild ist als unbedeutend zu bewerten, da sie nach Norden, Westen und Osten von Bebauung und nach Süden von einem Eichenwäldchen eingegrenzt wird. Von den Anwohnern als Baulücke wahrgenommen, wird sie hauptsächlich zur Entsorgung ihrer Gartenabfälle genutzt. Insofern ist diese Fläche gering zu bewerten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes weist eine Erhöhung der GRZ auf dieser Fläche von 0,3 auf 0,4 aus, das heißt, es wird maximal 1/10 der Privatgrundstücke zusätzlich versiegelt. Die Erhöhung der GFZ von 0,4 auf 0,8 ist aus naturschützerischem Aspekt zu begrüßen, da die Naturgüter (Boden) sparsam zu nutzen sind (gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz). Insofern entspricht eine Erweiterung von Bauflächen in die Höhe den Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, zumal das Wohngebiet, hinter einem Eichenwald liegend, nicht das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Durch die Anlage einer Verbindung durch das Wohnquartier wird den Bewohnern der nördlich des Bebauungsplanes gelegenen Gebiete ein schnellerer Zugang zum Eichenwald und damit zur Naherholung ermöglicht. Dieses entspricht ebenfalls dem § 2 Abs. 12 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Zugang zu Landschaftsteilen, die sich nach ihrer Beschaffenheit für die Erholung besonders eignen, zu erleichtern ist.

Mit der Verlegung des Spielplatzes aus dem angrenzenden Eichenwald werden zudem Konflikte zwischen den erholungssuchenden Altenheimbewohnern und Kindern verhindert. Resümee: Es wird durch die Änderung des Bebauungsplanes das Höchstmaß der Versiegelung durch Gebäudekörper von bisher 1.581 qm auf 2.104 qm angehoben, das heißt, daß maximal 523 qm potentieller Hausgärten durch Häuser zerstört werden.

Fläche B

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan sind folgende Änderungen vorgesehen:

Es soll die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 136/274 bis 136/282 auf dem Abschnitt ergänzt werden.

Im Vergleich mit dem gültigen Bebauungsplan sind die durch Gebäudekörper maximal versiegelbaren Flächen identisch. Der Baukörper kann in der Änderung nur eine neue Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung bekommen. Bei hauptsächlich Nordwestwinden ist dies für das Plangebiet und für die Gemeinde klimatisch betrachtet irrelevant.

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Parkplätze sollen den Stellplatzbedarf der Flurstücke 136/274 bis 136/282 mit abdecken, das heißt, es werden mindestens neun Parkplätze entstehen. Mit Realisierung dieser Parkplätze wird die dort befindliche Wiese zerstört. Auch sie ist hauptsächlich gekennzeichnet durch die Hochleistungsgrasarten *Festuca pratensis* und *Lolium perenne*. Eine Ruderalisierung ist nicht erkennbar, obwohl die Wiese schon längere Zeit nicht mehr gemäht wurde. Auch diese Wiese hat nur eine geringe Biotopverbindungsfunktion, zumal sie von Wohnnutzung und intensiver Ackerbaunutzung umgeben ist. Eine Erholungsfunktion kann der Wiese aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und fehlender Nutzungsspuren nicht zugewiesen werden.

Durch die Ausweisung von mindestens neun Stellplätzen wird das Biotop zerstört, was mit Realisierung des gültigen Bebauungsplanes auch der Fall gewesen wäre, indem hier höchstens ein Hausgarten angelegt worden wäre. Statt des großen Hausgartens auf der Fläche B ist dieser Biotoptyp (Hausgarten) in dem benachbarten Gebiet entstanden, wo ansonsten die Parkplätze angelegt worden wären. Hausgärten zeichnen sich zudem in der Regel durch nicht heimische Pflanzen aus, so daß ihr Biotopwert nur gering angesetzt werden kann.

Fläche D

Das Vorstehende trifft auch für die Fläche D zu. Hier wird ein potentieller Hausgarten durch die Anlage eines Parkplatzes auf etwa 350 qm Fläche zerstört.

Fläche E

Auf den gesicherten Erhalt eines etwa 40jährigen Eichenwaldbestandes, welcher hier zur potentiellen natürlichen Vegetation zu zählen ist (Stieleichen/Birkenwaldgesellschaft), wird großer Wert gelegt. Dieser insbesondere in diesem ausgeräumten Gebiet selten gewordene Biotoptyp müßte durch die Anlage eines Spielplatzes auf einer mindestens 500 qm großen Fläche stark ausgelichtet werden. Dieses würde die Vielfalt des Biotops auf der Spielplatzfläche sehr einschränken. Eine Krautschicht hätte dort keine Möglichkeit mehr, sich zu entwickeln. Die Erhaltung der Vitalität eines solchen Biototyps ist der Anlage von Hausgärten vorzuziehen, insbesondere auch dann, wenn man den Erholungswert dieses Waldstückes für die Bewohner des Altenwohnheimes berücksichtigt.

Resümee: Insgesamt ist festzustellen, daß es sich um Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild handelt. Aufgrund der vorgenannten Situation ist hier jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

6. Verkehr

Das Bebauungsplangebiet Nr. 1/II "Am Berg" verfügt in der Allerstraße über eine ausreichend dimensionierte Wohnsammel- bzw. Wohnerschließungsstraße.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über private Stichstraßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (siehe Schnitte AA) und/oder als "Pfeifenstiel".

Die erforderlichen Gemeinschaftsstellplätze oder privaten Einstellplätze bzw. Garagen sind auf den Grundstücken nachzuweisen, gering zu versiegeln und zu begrünen.

7. Grün

1. Bepflanzung der Stichstraßen
 - Gleiche Baumart (standortgerechte Bäume: wie Eiche, Eberesche, Winterlinde, Feldahorn, Salweide oder Weißdorn),
 - Unterpflanzung zu den benachbarten Grundstücken mit Büschen und/oder Hecken.
2. Grundstücksgrenze - Flächen A, B, C und D -
 - Ergänzung der Bepflanzung zum Grünzug, teilweise wechselseitige Einbeziehung der gärtnerischen Gestaltung des Grünzuges und der Außenanlage der Bauflächen,
 - dichte, knickartige Abpflanzung der nördlichen Grundstücksgrenze.
3. Private Grüngestaltung - Flächen A, B und D -
 - Carports und Stellplätze (geringe Versiegelung durch wassergebundene Decke), Rasengittersteine mit Raseneinsaat, breite Pflasterfuge (größer als 2 cm oder gleichwertig).
 - Park- und Stellplätze sind mit je einem Baum/vier Stellplätze zu begrünen,
 - Zäune mit senkrechter Teilung, Höhe kleiner als 1 m,
 - bevorzugt Heckenbepflanzung,
 - ein blühender Baum je Grundstück/Wohneinheit bzw. je vier Stellplätze (A) (Weißdorn, Obstbäume oder Zierkirsche),
 - Fassadenbegrünung empfehlen,
 - Müllboxen in Gebäude integrieren oder eingrünen (letzteres gilt auch für sonstige freistehende Müllsammelstellen bzw. -behälter).

4. Gehölz (Flurstück 136/258) - Fläche E -
 - Das Gehölz wird im nördlichen Teil über Wege mit "Allerstraße" und "Elbestraße" öffentlich zugänglich. Der übrige Teil des Gehölzes soll - abgesehen von erforderlichen Pflegemaßnahmen - sich selbst überlassen bleiben.
 - Der Baumbestand ist zu pflegen, insbesondere am Siedlungsrand zu sichern und frühzeitig durch Ersatzpflanzungen zu erhalten.
 - Anlage eines Kinderspielplatzes.
5. Spielplätze
 - Für Kleinkinder bis sechs Jahre ist ausreichende Spielmöglichkeit auf den Privatgrundstücken vorhanden.

8. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen A, B und D befinden sich zur Zeit im privaten Besitz, die Fläche C befindet sich im Besitz der Deutschen Bundespost und die Fläche E (Grünzug) im Eigentum der Gemeinde Oyten.

Hinweis:

Auf der südöstlichen Teilfläche des Flurstückes 136/258 wurden nach Angaben des Landkreises Verden die umweltschädlichen Ablagerungen beseitigt und die Fläche rekultiviert.

Oyten, den 01.07.1994

gez. Meier

L.S.

gez. Hartmann

Meier
Bürgermeister

Hartmann
Gemeindedirektor

Gemeinde Oyten
Der Gemeindedirektor

Oyten,

Hiermit wird beglaubigt, daß die vorstehende Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II "Am Berg" (bestehend aus 8 Seiten A 4) übereinstimmt.

Im Auftrag: