

GEMEINDE OYTEN

Bebauungsplan Nr. 77
"Kirchweg"

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan : 1 : 5000

plan
kontor städtebau

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

INHALTSVERZEICHNIS**I Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77**

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	3
3	Planungsvorgaben	4
3 1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3 2	Flachennutzungsplanung	4
3 3	Bebauungsplanung	4
3 4	Sonstige Planungen	5
4	Bauliche Nutzung	6
4 1	Bestand	6
4 2	Planung	6
5	Immissionen	8
6	Natur und Landschaft	9
6 1	Vorgaben der Landschaftsplanung	9
6 2	Bestand Natur und Landschaft	10
6 3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	12
6 4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes	13
6 5	Kompensation	13
7	Verkehr	16
8	Infrastruktur	16
9	Altlasten	17
10	Kosten	18
11	Flächenbilanz	18
12	Hinweise	18

II Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**III Verfahrensvermerke**

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 77

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Oyten ist bemüht, der anhaltenden Wohnbaulandnachfrage in der Gemeinde auch dadurch gerecht zu werden, dass innerörtliche Baulandreserven der Bebauung zugeführt werden. Beim vorliegenden Geltungsbereich handelt es sich um eine Fläche, im Bereich des alten Ortskernes, deren Randbereiche schon seit langem bebaut sind. Durch eine weitere Bebauung auf den bisher als Hausgärten genutzten Flächen können Vorteile, die sich aus der Lage im Ort ergeben, genutzt werden. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Erschließung der Neubaugrundstücke privat erfolgen soll und die vorhandenen Leitungen und öffentlichen Straßen entsprechend ausgebaut sind. Alle öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sind im Ort auf kurzem Wege zu erreichen. Zur Sicherung einer geordneten Bebauung ist es nun erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Da keine öffentliche Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen ist, handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs 3 BauGB.

2 LAGE

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden vom Kirchweg und im Osten von der Dorf- und Wächterstraße begrenzt. Im Westen liegt die Grenze zum gemeindeeigenen Kindergarten und im Süden begrenzen die Grundstücke an der Lienertstraße den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,74 ha.

Seine Lage und die genaue Abgrenzung sind aus dem Übersichtsplan und der Planzeichnung ersichtlich.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im RROP des Landkreises Verden von 1996 hat die Gemeinde Oyten die Aufgabe eines Grundzentrums zugewiesen bekommen. Hierbei handelt es sich um einen Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Die Entwicklungsschwerpunkte im Landkreis sind die Gemeindeteile mit zentralörtlichen Funktionen.

In diesen Entwicklungsschwerpunkten sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen und täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Das Grundzentrum Oyten hat außerdem Entlastungsfunktionen für die benachbarten Ober- und Mittelzentren zu übernehmen. Durch die Bereitstellung weiterer Baumöglichkeiten in der Ortsmitte des Grundzentrums Oyten können diese Ziele der Regionalplanung umgesetzt werden.

Der Geltungsbereich selber hat keine Aufgabenzuweisung erhalten. Es handelt sich um einen innerörtlichen Bereich ohne eigene Flächenaufgabe.

Die Gemeinde Oyten gehört zum Ordnungsraum und durch ihre Lage auf der Verkehrsachse Bremen-Rotenburg hat sie die besondere Aufgabe, Möglichkeiten zur ÖPNV-orientierten Siedlungsstruktur zu schaffen. Diese Siedlungsstruktur ist zu ergänzen und qualitativ zu verbessern.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten von 1983 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

3.3 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich ist bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde erfasst worden.

3.4 Sonstige Planungen

Für die Gemeinde Oyten wurde 1994 ein Gemeindeentwicklungsplan erarbeitet, der für den Ortsteil Oyten und den alten Dorfbereich einige Planungshinweise gibt. Es wird empfohlen, im Rahmen der laufenden Bauleitplanung gestalterische Festsetzungen zum Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen, Baumgruppen, Gebäuden und Ensembles zu treffen. Hierbei sind insbesondere alte Hofstellen, die noch vorhanden sind, zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich ist in der Entwicklungsplanung als Teil des Entwicklungsgebietes OY 6 mit der Realisierungsstufe „kurzfristig realisierbar“ vorgesehen. Außerdem ist es Zielsetzung der Entwicklungsplanung, ortsbildprägende ökologisch wertvolle Grundpotentiale zu sichern und weiter zu entwickeln. Hierbei werden in Oyten insbesondere Grünflächen, Baumgruppen und Solitärbaume für die ehemalige Dorflage genannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vier größere Bäume vorhanden, die das Ortsbild prägen. Die beiden Kastanien, die Linde und die Eiche werden als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt und können so u. a. für das Ortsbild gesichert werden.

4 BAULICHE NUTZUNG

4.1 Bestand

Entlang der vorhandenen Straße befindet sich eine Einzelhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise. Die Gebäude werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt vom Kirchweg, sowie von der Dorf- und Wächterstraße.

Während sich entlang der genannten Straßen das Bild einer lückenlosen Bebauung bietet, sind die Gartenbereiche weitgehend unbebaut. Lediglich auf einem Grundstück zwischen Kirchweg und Drosselweg hat bereits die Bebauung eines ehemaligen Gartengrundstücks stattgefunden. Es handelt sich dabei um ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Garage.

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich an der Lienertstraße verdichtete Bauformen als Reihenhäuser und im Geschosswohnungsbau, die aber innerhalb der Umgebung untypische Bauformen darstellen.

Die Umgebung des Geltungsbereiches wird aber durch die heterogenen Struktur der ehemaligen dörflichen Bebauung geprägt, in dem sowohl noch alte Bauernhäuser als auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Feuerwehr und Kindergarten neben Wohnhäusern unterschiedlicher Bauzeiten zu finden sind.

4.2 Planung

Ziel der Planung ist es, in den hinteren Gartenbereichen eine lockere Bebauung in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern zu ermöglichen. Auf den ehemaligen Gartenflächen soll nun eine Bebauung erfolgen, aber ein größerer Gartenanteil soll hier die Bebauungsdichte bestimmen.

Im gesamten Geltungsbereich wird als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dass durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: Maß der Nutzung) in zwei Bereiche geteilt wird, die mit „Allgemeines Wohngebiet WA1“ und „Allgemeines Wohngebiet WA 2“ bezeichnet werden.

Auch die vorhandene Bebauung wird durch diesen Bebauungsplan überplant. Dieser Bereich war zuvor als in Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB anzusehen. Art und Umfang der möglichen Bebauung, die über diesen Bebauungsplan geregelt wird, sollen in etwa der vorhandenen Bebauung entsprechen (Allgemeines Wohngebiet WA 1). Die Bebauung kann mit höchstens zwei Vollgeschossen erfolgen, bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5. Die Bebauung soll also auch in diesen Randbereichen nicht weiter verdichtet werden. Auch die bisher im Geltungsbereich vorherrschende Bauform als Einzelhaus soll beibehalten werden. Die Nutzung als Doppelhaus fügt sich in die Struktur noch ein und wird deshalb ebenfalls zugelassen.

Diese Bauformen sollen nun auch das Bild der zur Bebauung anstehenden Gartenbereiche bestimmen (Allgemeines Wohngebiet WA 2). Die Neubauten sollen sich jedoch der vorhandenen Bebauung am Straßenrand unterordnen, so dass hier nur eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,25 zugelassen wird. Da das Erschließungskonzept mit den privaten Erschließungswegen wenig leistungsfähig ist, wird auch die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die über diese Wege erschlossen werden, begrenzt. Pro Wohngebäude sind in Einzelhäusern nur zwei Wohnungen zulässig und in Doppelhaushälften ist nur eine Wohnung erlaubt.

Die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 orientieren sich am baulichen Bestand und dessen Ausrichtung zum Straßenraum. Die Überbauung der bisherigen Gartenflächen wird durch die Festsetzung von einzelnen überbaubaren Flächen geordnet. Als nicht überbaubare Flächen verbleiben zusammenhängende Gartenflächen während die Hauptgebäude nebeneinander in Zeilen errichtet werden können. Auf diesem relativ eng begrenzten Raum werden also die möglichen Freiflächen angeordnet, so dass eine lockere Bebauung in zweiter und dritter Reihe entsteht.

5 IMMISSIONEN

Im Geltungsbereich liegen keine Immissionen vor, die die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigen konnten. Die Entfernungen zu den erheblich larmemittierenden Schallquellen der Landesstraße und Bundesautobahn und die Abschirmeffekte sind groß genug, dass die Orientierungswerte aus dem Beiblatt der DIN 18005 Schallschutz im Stadtebau eingehalten werden. Der Schallimmissionsplan der Gemeinde Oyten zeigt für den Geltungsbereich Werte von ≤ 55 dB(A) tags und ≤ 45 dB(A) nachts.

Landwirtschaftliche Immissionen liegen in diesem ehemals dörflichen Gebiet ebenfalls nicht vor. An der Dorfstraße liegt in östlicher Richtung noch ein landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Emissionen den Geltungsbereich allerdings nicht berühren. Eine Beeinträchtigung des Betriebes ist durch die nun mögliche Bebauung des Bereiches nicht gegeben, da die Nachbarschaft von Wohnnutzung an der Dorfstraße und landwirtschaftlichem Betrieb seit langem gegeben ist und sich durch die Planung keine neue Qualität der Nachbarschaft einstellen wird.

Gewerbebetriebe größeren Umfangs, die bei der Planung zu berücksichtigen waren, sind in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

Das Kapitel umfasst eine Bestandserhebung in dem in der folgenden Karte gekennzeichnete Gebiet, für welches neue Baurechte begründet werden sollen. Des Weiteren ist für dieses Gebiet der auf Grund des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt zu beschreiben und zu bewerten. Die Bearbeitung wurde im Oktober/November 1998 vorgenommen.

Erhebung, Darstellung und Bewertung erfolgen auf der Grundlage der Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLO, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/94, S. 1 - 60, Hannover 1994). Auf dieser Veröffentlichung basieren insbesondere die Tabelle im Anschluss des Kapitels und die darin vorgenommenen Bewertungen.

6.1 Vorgaben der Landschaftsplanung

Es ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden aus dem Jahre 1995 (LRP) zu berücksichtigen. Dieser macht in den Themenkarten „Wichtige Bereiche“ folgende Aussagen zum Geltungsbereich der Satzung bzw. dessen Umgebung:

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit / Landschaftsbild
„Historische Gebäude und Siedlungsstruktur“
- Boden
„Siedlungsfläche (Versiegelung/künstlicher Bodenauftrag)“
- Grundwasser
*„Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt stark beeinträchtigt“ und
„Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung > 50 %“*
- Oberflächenwasser
Keine Darstellung
- Arten und Lebensgemeinschaften
Keine Darstellung

In den Planungskarten „Schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft“ und „Anforderungen an Nutzungen“ sind keine Aussagen zum Geltungsbereich der Satzung enthalten.

In Kapitel 8 „Anforderungen an Nutzungen“ des Landschaftsrahmenplanes werden u.a folgende allgemeine Anforderungen formuliert:

„Um die Flächeninanspruchnahme mit ihren negativen Folgen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes einzugrenzen, sind flächensparende Bauweisen zu fördern. In der Siedlungsplanung sollten zunächst Möglichkeiten der Innenentwicklung überdacht werden, allerdings nur unter besonderer Beachtung des innerörtlichen Freiraumschutzes.“ (LRP, S. 474)

Diese Anforderung wird in nahezu gleichem Wortlaut auch als Hinweis an die Bauleitplanung auf Seite 553 im Landschaftsrahmenplan dargelegt

6.2 Bestand Natur und Landschaft

Die örtliche Bestandsaufnahme der in der folgenden Karte als „Fläche für die neue Baurechte begründet werden“ markierten Fläche zeigt, dass sämtliche Teilflächen als Hausgärten genutzt werden und in den Strukturen eine große Ähnlichkeit aufweisen, so dass eine differenzierte Kartierung und Bewertung der Teilflächen nicht erforderlich ist.

Sämtliche Gärten unterliegen einer relativ intensiven Pflege. Dies zeigt sich in Form von kurz gemähten Rasenflächen, in denen kaum Kräuter enthalten sind und auch durch die gejäteten Beete. Ein beträchtlicher Teil der Gartenflächen wird von Fichten und anderen Koniferen, die, bis auf eine Kiefer, nicht standortheimisch sind, eingenommen.

Im Bereich des Flurstücks 31/6 befinden sich westlich des vorhandenen Wohnhauses folgende erhaltenswerte Bäume, die in der Karte dargestellt sind: eine Stieleiche mit einem Stammdurchmesser von 60 cm und einem Kronendurchmesser von 10 m, eine Winterlinde mit einem Stammdurchmesser von 40 cm und einem Kronendurchmesser von 8 m sowie zwei Rosskastanien mit Stammdurchmessern von 40 cm und Kronendurchmessern von 8 m bzw. 9 m.

Darüber hinaus sind insgesamt ca zehn Laubbaume mit Stammdurchmessern von 15 bis 30 cm der Arten Sandbirke, Berg- und Spitzahorn, Walnuss, Esche und Rosskastanie vorhanden. Des Weiteren sind sechs mittelgroße Obstbaume und ca 15 kleine Obstbaume vorhanden.

Schatzungsweise nehmen die beschriebenen Nutzungs- bzw Vegetationstypen von der Gesamtfläche von rund 8 600 m² die folgenden Flächenanteile ein: Scherrasen 4 200 m², Gemüse- u Staudenbeete 2 300 m², Koniferen 1 000 m², Laubgehölze einschl Obstbaume 1 100 m². Diese Zuordnung entspricht der senkrecht projizierten Fläche, das heißt, die Rasen- bzw sonstigen Flächen unter den Baumkronen bleiben unberücksichtigt.

6.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur in soweit zu beachten, als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. Auf welchen Flächen dies der Fall ist, geht aus der Karte hervor. Die übrigen Bereiche waren Innenbereiche nach § 34 BauGB und auf solche Bereiche ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem § 8a BNatSchG).

Für die Beurteilung der Umweltwirkungen eines Bauvorhabens ist die Grundflächenzahl (GRZ) ein wesentlicher Indikator. Da in dieser Satzung eine GRZ von 0,25 festgesetzt wird, ist davon auszugehen, dass bei einer relevanten Gesamtfläche von rd 8 555 m² dies ca 2 139 m² sind, die mit Hauptgebäuden überbaut werden können.

Darüber hinaus ist für die Beurteilung der Umweltwirkungen wesentlich, in welchem Umfang Flächen für die Erschließung und für Nebengebäude (Garagen, Stellplätze, Gartenterrassen etc.) in Anspruch genommen werden. Hierfür werden zusätzlich 50 % der Flächen für Hauptgebäude in Ansatz gebracht, das sind ca 1 069 m². Insgesamt ist somit von einer Versiegelung von ca 3 208 m² auszugehen und damit der Wertverlust um eine Stufe.

In diesem Umfang werden bisherige Gartenflächen mit Gebäuden, Zufahrten, Stellplätzen, Garagen, Terrassen usw überbaut. Von den übrigen Gartenflächen wird während der Bauzeit ebenfalls ein erheblicher Anteil für Baugruben, Baustofflagerung usw in Anspruch genommen, jedoch anschließend wieder als Gartenfläche hergestellt, so dass diese Beeinträchtigungen nur als vorübergehend anzusehen sind. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind in der Tabelle dargelegt.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

Die besonders erhaltenswerten Bäume (eine Stieleiche, eine Winterlinde und zwei Rosskastanien) werden im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Überbaubare Flächen, die bisher noch nicht bebaut sind, werden erst in einer Entfernung von 10 m zum Stamm festgesetzt, so dass auch der Wurzelbereich möglichst wenig durch Bebauung beeinträchtigt wird. Außerdem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass sämtliches Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist, wodurch sowohl die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung wie die Zusatzbelastung der Vorflut vermieden wird.

6.5 Kompensation

Die Kompensation für die kleineren Laubbäume, die möglicherweise aufgrund der Planung entfernt werden, erfolgt durch die Neuanpflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken. Es wird textlich festgesetzt, dass je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein Laubbaum in der Pflanzperiode nach Erteilung der Baugenehmigung zu pflanzen ist. Sollten die dieser Betrachtung zu Grunde liegenden 8.555 m² Fläche in Baugrundstücke aufgeteilt werden, so sind 18 Bäume zu pflanzen. Dies entspricht in etwa den im Gebiet vorhandenen kleineren Bäumen, die bei Realisierung der Planung gefährdet werden könnten

Die Kompensation der erheblichen Eingriffe in den Boden erfolgt durch eine Extensivierungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches. Der Eingriff hat einen Umfang von ca. 3.208 m² versiegelter Fläche. Unter Anwendung des Kompensationsmodells des NLÖ wird der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den Boden mit dem Faktor 0,3 ermittelt, das heißt, bei Aufwertung um eine Wertstufe ist eine Kompensationsfläche von 962 m² erforderlich.

Für eine schutzgutbezogenen Maßnahme findet sich in der Gemeinde aber zurzeit keine geeignete Fläche, die zu entsiegeln wäre. Eine zunächst geplante Maßnahme an der L 168 an der Bahnüberführung in der Nähe der Anschlussstelle Mahndorf der A 27 kann wegen der dort vorhandenen starken Kontaminierung der Fläche nicht durchgeführt werden.

Daher greift die Gemeinde Oyten zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auf eine Fläche am Viehmark Staukanal zurück (Gemarkung Bassen, Flur 2, Flurstück 85/1, Größe 1,54 ha), die bereits in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Innere Pflanzenhöfe“ zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen herangezogen wird. Die-

se Fläche hat die Gemeinde vom Amt für Agrarstruktur Verden (AfA) erworben, um die Durchführung der geplanten Maßnahmen sicherzustellen

Nach Auskunft des AfA Verden war die Fläche vom AfA zuvor für eine intensive Grünlandbewirtschaftung verpachtet worden. Luftbildern aus dem Jahre 1995 ist zu entnehmen, dass die Fläche zu dieser Zeit umgebrochen wurde. Aktuell hat sich die untersuchte Kompensationsfläche nach vermutlich wenig intensiver bis extensiver Nutzung als Mähwiese zu einem artenreichen, mesophilem Grünland feuchter Standorte entwickelt. Zum Untersuchungszeitpunkt (Juni 2000) befand sie sich in einem ungenutzten Zustand. Als dominant vorkommende Grünlandarten finden sich Wolliges Honiggras und Großer Sauerampfer. Sie werden u.a. begleitet von den Arten Wiesen-Rispengras, Ruchgras, Wiesen-Fuchsschwanz, Knäuelgras, Weiche Trespe, Rotschwengel, Löwenzahn, Kriechender und Scharfer Hahnenfuß. Als Grünlandarten, die auf feuchte bis nasse Standortbedingungen angewiesen sind, wurden Rohrglanzgras, Flatterbinse, Mädesüß, Wiesen-Schaumkraut, Kuckucks-Lichtnelke, Wiesen-Segge und Schlank-Segge festgestellt.

Das Rohrglanzgras bildet in den tieferliegenden Bereichen in der Nähe des Viehmark-Staukanals ausgedehnte Bestände. Die parallel zum Graben verlaufende Grenze der Kompensationsfläche wird von einer Schwarzerlen-Baumreihe begleitet. Auf Grund des aktuellen Nutzungsstatus der für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Fläche als intensiv verpachtetes Grünland, das vor wenigen Jahren umgebrochen wurde, wird sie der Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung) nach BREUER (1994) zugeordnet.

Als sinnvolles Ziel für diese Fläche wird die Entwicklung von artenreichem Grünland feuchter Standorte mit dem Vorkommen der charakteristischen, heutzutage meist rückläufigen und gefährdeten Grünlandarten angestrebt. Um dieses Ziel zu erreichen werden folgende Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen

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

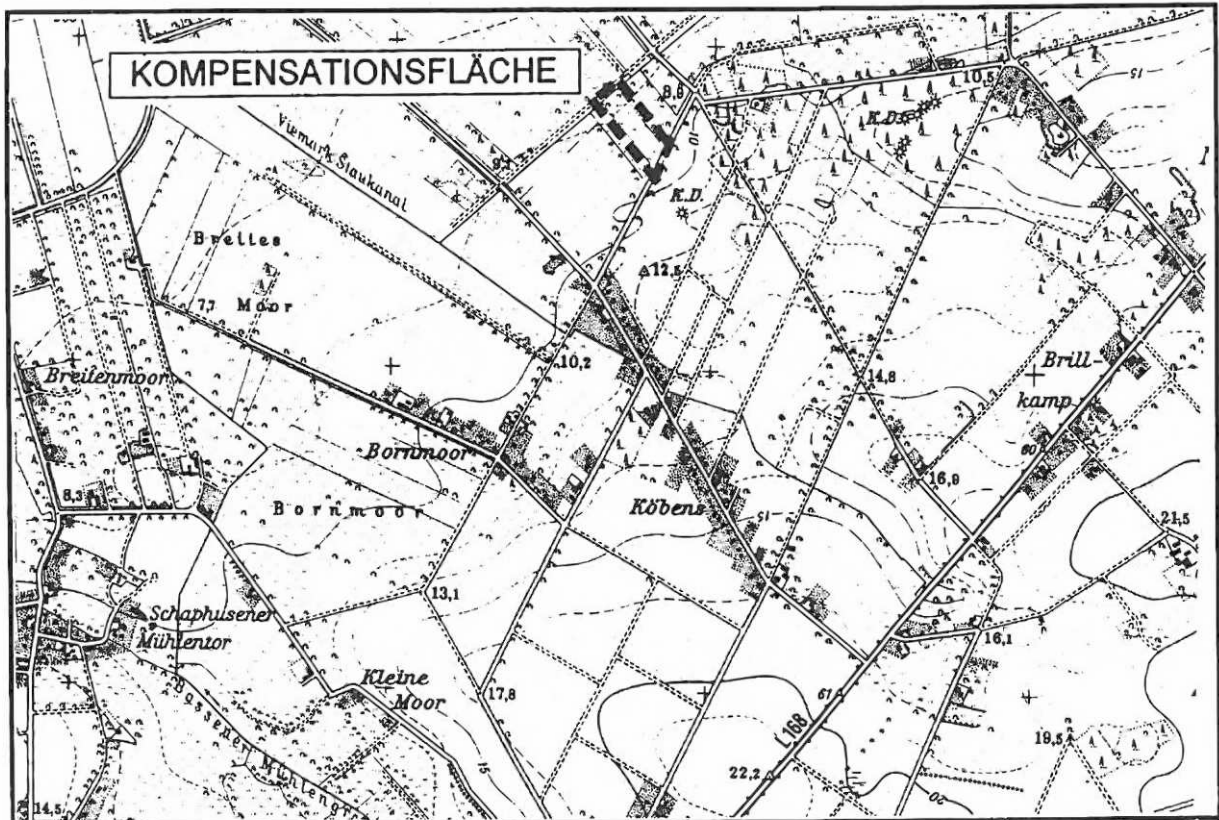
Für die Kompensation von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 vorbereitet werden, wurden 5.789 m² für die Kompensation von erheblichen Eingriffen in den Boden (1 867 m²) und Eingriffe in Arten und Lebensgemein-

schaften (3.922 m²) auf dieser Fläche verwendet. Das heißt, es verbleiben noch 9.611 m², auf denen Kompensationsmaßnahmen für andere Planungen durchgeführt werden können.

Von dieser Gesamtmaßnahme sollen nun 962 m² für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan Nr. 77 „Kirchweg“ verursacht werden, angerechnet werden. Die anteilmäßige Kostenübernahme der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77, die durch diese Planung neue Baurechte erhalten, hat die Gemeinde durch städtebauliche Verträge geregelt. Die städtebauliche Verträge wurden im Herbst 2000 abgeschlossen und können auf Anforderung bei der Gemeinde eingesehen werden.

Da das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist, treten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers oder des Oberflächenwassers (als Vorfluter) auf. Auch das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Neubebauung nicht erheblich beeinträchtigt, da sich die Neubebauung der vorhandenen Bebauung unterordnen wird und die ortsbildprägenden Großbäume erhalten werden.

Abbildung Lage der Fläche für Kompensationsmaßnahmen



7 VERKEHR

Die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung wird durch die Gemeindestraßen Kirchweg, Dorfstraße und Wächterstraße erschlossen. Ein Grundstück wird über den im Süden gelegenen Drosselweg erschlossen, von dem auch ein Fußweg zum Kindergarten führt. Diese Straßen sind Teil des flächenhaften Systems der Tempo-30-Zonen im Gemeindegebiet.

Im Geltungsbereich ist bereits ein Wohngebäude vorhanden, das durch einen Privatweg erschlossen wird, weil das Baugrundstück nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegt.

Die öffentlichen Straßen sind nicht Teil des Geltungsbereiches und auf Grund dieser Planung sind an ihnen auch keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.

Die Grundstücksteile, die nun zusätzlich bebaut werden können, sollen über Privatwege auf den jeweiligen Grundstücken erschlossen werden. Diese Wege münden dann zwischen den vorhandenen Gebäuden auf die o.g. Straßen. Über Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten von den derzeitigen Grundstückseigentümern wird die verkehrliche Erschließung der hinteren Grundstücksteile sichergestellt. Bei der Herstellung der privaten Erschließungswege ist zu beachten, dass für Gebäude, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden, eine nach DIN 14 090 bemessene Feuerwehrezufahrt angelegt werden muss (§ NBauO i.V.m. § 2 DVNBauO).

Eine gemeinsame öffentliche Erschließung bietet sich auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigentumsverhältnisse nicht an. Mit relativ geringem Aufwand kann aber unter Berücksichtigung der vorhandenen Häuser die Erschließung des Gebietes privat geregelt werden.

8 INFRASTRUKTUR

Eine ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt. Bei den Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Leitung nicht beschädigt werden. Mit den verschiedenen Leitungsträgern sind über eine Netzerweiterungen und Anschlüsse rechtzeitig Abstimmungen zu treffen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalsystem der Gemeinde Oyten mit Anschluss an die Gemeinschaftskläranlage Oyten/Ottersberg

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserleitung in der erforderlichen Menge sichergestellt. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verrieseln. Die im Geltungsbereich bereits vorhandenen bebauten Grundstücke sind nicht an den gemeindlichen Kanal angeschlossen. Die Grundstückseigentümer müssen hier bereits Vorkehrungen zur Versickerung des Regenwassers treffen. In diesem Gebiet kann möglicherweise nur eine Flächen- oder Muldenversickerung zur Ausführung kommen, da die Grundwasserflurabstände hier bei Einhaltung der Forderungen des ATV-Arbeitsblattes nichts anderes zulassen. Auch die Möglichkeit einer Rückhaltung und gedrosselten Ableitung ist von Vorhabenträgern zu prüfen.

Die Beseitigung von Hausmüll erfolgt zentral durch den Landkreis Verden. Die Müllbehälter der Anlieger der geplanten Privatwege sind an den öffentlichen Straßen bereitzustellen, da die Müllfahrzeuge die privaten Stichwege nicht befahren werden. Da der Verlauf der privaten Zufahrten noch unklar ist, werden aber Stellplätze für die Müllbehälter nicht im Plan vorgesehen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt worden, da ausreichend Spielmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden und geplant sind. Über den Kirchweg und die Jahnstraße sind Spielmöglichkeiten bei der Schule zu nutzen. Dort ist der Spielplatz jederzeit zugänglich. Außerdem wird ein ,allerdings privater, Kinderspielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Ortsmitte - Süd“ geplant. Die Gemeinde wird einen Ausnahmeantrag gem. § 5 Nds. Spielplatzgesetz stellen, um auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichten zu können.

9 ALTLASTEN

Über das Vorkommen von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen der Gemeinde Oyten keine Hinweise vor.

10 KOSTEN

Da keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind und die Grundstück nicht von der Gemeinde erworben werden, entstehen für die Gemeinde keine Kosten durch die Planung.

11 FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet WA 1	0,66 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 2	1,08 ha
Gesamtfläche	1,74 ha

12 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds GVBl. S. 517)

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

II BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Gemeinde örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO. Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen Teil des älteren Ortskernes von Oyten handelt und das geneigte Dach als typisches Gestaltungsmerkmal in diesem Bereich vorherrscht, sollen auch die neuen Gebäude sich dieser Gestaltung anpassen und mit geneigten Dächern versehen werden. Die Dachneigung für Hauptgebäude muss daher zwischen 30 und 55 Grad liegen. Für Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden können Ausnahmen gewährt werden, soweit sie schon andere Dachneigungen aufweisen.

III VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 77 öffentlich in der Zeit vom 04.12.2000 bis zum 04.01.2001 ausgelegen.

Oyten, den 26. 04. 2001



Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Oyten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 77 in der Sitzung am 23.04.2001 beschlossen.

Oyten, den 26. 04. 2001



Gemeindedirektor

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Flächen auf denen Baurechte im Bereich des Bebauungsplanes Nr 77 „Kirchweg“ der Gemeinde Oyten neu begründet werden				
Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte				
Schutzgut	Ausprägung Größe und Wert der betroffenen Bereiche () Wertstufe (WS) nach NLO 1994	Voraussichtliche Beeinträchtigungen / Erheblichkeit im Sinne von § 7 Abs 1 N NatG (WS = Wertstufe nach NLO)	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen
Arten und Biotope	Hausgarten mit folgenden geschätzten Flächenanteilen Scherrasen 4 200 m ² (3) Gemüse- u Staudenbeete 2 300 m ² (3) Koniferen 1 000 m ² (3) Laubgehölze einschl Obstbaume 1 100 m ² (2) In letzter Kategorie sind folgende besonders bemerkenswerte Einzelbaume enthalten 1 Eiche Stammdurchmesser 60 cm 1 Linde Stammdurchmesser 40 cm 2 Kastanien Stammdurchmesser 40 cm	Es werden 25 % der Grundstücksflächen überbaut (GRZ 0 25) und davon weitere 50 % für Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze versiegelt Die übrigen Flächen werden nach Fertigstellung der Gebäude wieder als Garten angelegt bzw bleiben unverändert Eine erhebliche Beeinträchtigung stellt die Inanspruchnahme der Flächen mit Laubgehölzen (WS 2) dar Der Eingriff ist insoweit erheblich, als Flächen dieser Kategorie überbaut werden Die Beanspruchung der übrigen Flächen (WS 3) stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes dar	Die vier besonders erwähnten erhaltenswerten Bäume werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt	Die verbleibende erhebliche Beeinträchtigung, indem festgesetzt wird dass je angefangene 500 m ² Grundstücksfläche ein großkroniger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist oder alternativ zu jedem dieser Bäume zwei Obstbaume zu pflanzen sind Darüber hinaus verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden	Das Bodenprofil wurde nicht untersucht Nach Vegetationsstruktur und allgemeiner Kenntnis steht ein Naturboden eiszeitlichen Ursprungs an der durch anthropogene Nutzung stark überprägt wurde Bodenversiegelungen bestehen in geringem Umfang durch Gartenwege(2)	Von rund 8 555 m ² Gesamtfäche werden 25 % durch Gebäude und weitere 12,5 % durch Nebenanlagenversiegelt Die übrigen Flächen bleiben als Garten erhalten, bzw werden wieder als Garten hergestellt Die Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist in einem Umfang von 3 208 m ² erheblich		Kompensationsbedarf 3 208 x 0 3 = 962 m ² Kompensationsmaßnahme externe Sicherung und Entwicklung von feuchtem Grünland
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich der Satzung nicht vorhanden	Durch die Überbauung von Grundflächen kann es zu einer Beeinträchtigung von außerhalb gelegenen Oberflächengewässern kommen wenn das Niederschlagswasser abgeleitet und dadurch die Vorflut belastet wird	Die Beeinträchtigung dieses Schutzgutes wird durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vermieden	
Grundwasser	Nach dem Landschaftsrahmenplan ist die Grundwassersituation stark beeinträchtigt da die Grundwasserneubildung durch Versiegelung um mehr als 50 % reduziert ist	Durch die zusätzliche Überbauung von 3 208 m ² wird die Grundwasserneubildung potentiell zusätzlich erheblich beeinträchtigt	Es wird festgesetzt dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist	
Luft / Klima	Die Flächen sind auf Grund ihres geringen Umfanges und der allseitig umgebenden Bebauung von geringer Bedeutung (3)	Keine erhebliche Beeinträchtigung		
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Gebiet ist rundum von Bebauung unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Baustile umgeben Ein in besonderer Weise regionaltypisches Ortsbild ist in diesem Bereich nicht gegeben Die neu zu bebauenden Flächen stellen sich als Garten der vorhandenen Randbebauung dar (3)	Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt Durch die Nutzung der von Bebauung umgebenen Flächen wird der Bedarf an landschaftsbeanspruchenden Siedlungsflächen verringert Es entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung Die ortsbildprägenden Baume werden erhalten		