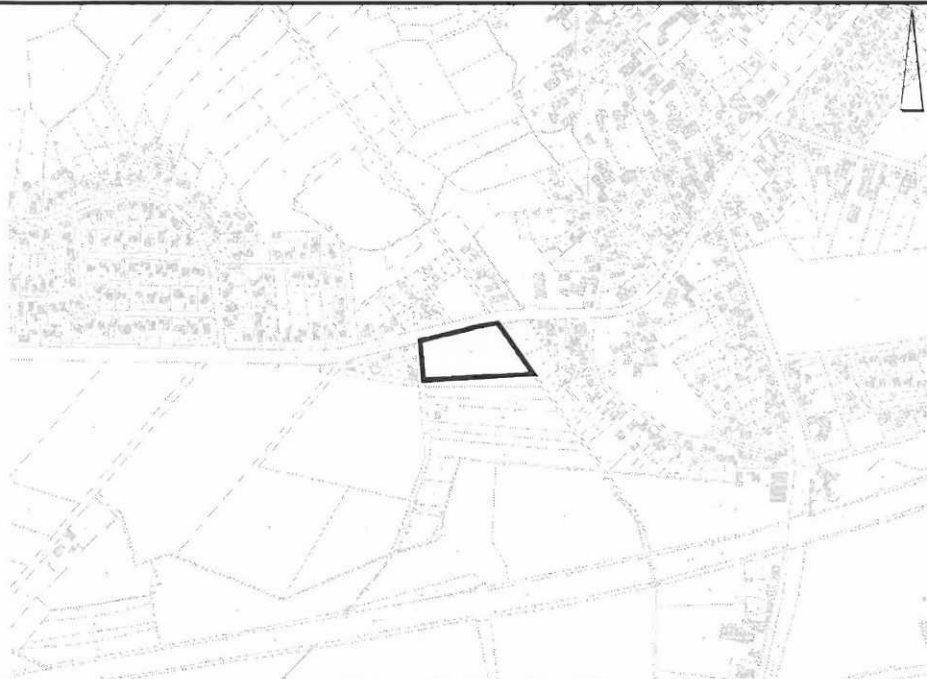


# Gemeinde Oyten

## Landkreis Verden

### Bebauungsplan Nr. 101

### „Feuerwehr Bassen“



Begründung

August 2013



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
www.nwp-ol.de

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73
- info@nwp-ol.de

**Gliederung:****Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	1
1.4	Geltungsbereich des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>3</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	3
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	5
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	5
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	5
3.2	Belange von Natur und Landschaft	6
3.3	Verkehrliche Belange	6
3.4	Immissionsschutzrechtliche Belange	7
3.5	Belange der Ver- und Entsorgung	7
3.6	Belange der Oberflächenentwässerung	8
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Grünplanerische Festsetzungen	9
4.4	Verkehrliche Festsetzungen	9
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>10</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	10
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	10



---

**Teil II: Umweltbericht**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>11</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	11
1.2	Ziele des Umweltschutzes	11
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>14</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	15
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	20
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>23</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	23
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	23
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23



## **Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 101 soll ein Neubau der Feuerwehr durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich abgesichert werden. Anlass für die Planung sind die fehlenden räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort, insbesondere Freiflächen für Übungen im Freien.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 101 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Östlich grenzt direkt der Bassener Mühlengraben an. Das Gelände fällt in Richtung Mühlengraben ab. Nördlich an das Plangebiet grenzen ein Fuß- und Radweg sowie die Große Straße (Landesstraße L 168) an. Westlich des Plangebietes befindet sich ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg, der auf der östlichen Seite von einzelnen Bäumen gesäumt ist. Die südlich angrenzenden Flächen werden als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Auf der nördlichen Seite der Landesstraße, am Wacholderweg, befinden sich ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser. Nordöstlich des Plangebietes sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Westlich schließen weitere Wohnhäuser an.

Die nördlich angrenzende Landesstraße L 168 führt in westlicher Richtung nach Oyten und in nordöstlicher Richtung nach Ottersberg.

#### **1.4 Geltungsbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Ortsteiles Bassen. Der Geltungsbereich wird im Westen durch einen unbefestigten Weg (Flurstück 179/129), im Norden durch die Parzelle der Landesstraße L 168 (Flurstück 326/12) und im Osten durch den Bassener Mühlengraben begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 67/3. Im Süden grenzt das Flurstück Nr. 65 an den Geltungsbereich an.



Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes in der Gemeinde ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Verden 1998 trifft für das Plangebiet keine Darstellungen.

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich am östlichen Rand - parallel zum Bassener Mühlengraben - wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Westlich angrenzend werden ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft, nördlich gemischte Bauflächen und östlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert. Im Zuge der 24. Flächennutzungsplanänderung soll der westliche Teil dieses Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und der zentrale Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

### Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Nördlich der Landesstraße befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 „Mühlengraben/ B 75“. Der Bebauungsplan Nr. 33 setzt für die nördlich befindlichen Wohnhäuser Mischgebiete mit maximal zwei Vollgeschossen fest.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt innerhalb des Plangebietes den Neubau der Feuerwehr. Die Feuerwehr ist bislang nordöstlich des Plangebietes, ebenfalls an der Landesstraße L 168 innerhalb der Ortslage ansässig. Der Neubau ist erforderlich, weil der bisherige Standort beengt ist und keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bietet. Insbesondere fehlen Flächen für Übungen im Freien. Der neue Standort im Plangebiet verfügt über gute Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung der Feuerwehr. Er ist über die Landesstraße L 168 direkt erschlossen und befindet sich innerhalb der Ortslage. Eine direkte Erschließung über die L 168 ist jedoch nur für Einsatzfahrten zulässig. Die übrigen Verkehre sollen über den westlich angrenzenden Weg abgewickelt werden. Der Neubau des Feuerwehrgebäudes soll im westlichen Teil des Plange-



bietes errichtet werden. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Freiflächen für Übungen stehen im zentralen Teil des Plangebiets zur Verfügung. Letztere Flächen werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Übungswiese“ festgesetzt. Der östliche Teil des Plangebietes wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche soll als Extensivgrünland entwickelt werden.

In südlicher Richtung grenzt freie Landschaft an. Zur Eingrünung des Plangebietes wird daher ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt und mit Pflanzgebot versehen.

Die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten nicht entwickelbar. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Lediglich am östlichen Rand wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel geändert. Im Rahmen der 24. Änderung wird für den westlichen des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und für den zentralen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

- Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen hat Hinweise zur Luftbildauswertung vorgebracht.
- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass die Befestigung des Einmündungsbereichs der Ortsstraße auf einer Ausbaulänge von 50 m und einer entsprechenden Breite, gem. RStO 01 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen), der Bauklasse III vorzusehen sei. Nach Abstimmung des Knotenpunktbereichs L 168/Ortsstraße seien die ggf. erforderlichen baulichen Maßnahmen hinsichtlich der planungsrechtlichen Absicherung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen sei der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsauditverfahrens der Auditphase 2 zu unterziehen. In dem Einmündungsbereich der Ortsstraße zur L168 sei ein Sichtdreieck gem. RASt 06 mit den Schenkellan-



gen 10 m / 70 m anzulegen. Dies sei textlich festzusetzen. Die Straßenbaubehörde hat weitere Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht.

Die Gemeinde hat dazu abgewogen, dass es sich um eine öffentlich gewidmete Straße handelt. Sie dient bereits heute der Erschließung der angrenzenden bebauten Grundstücke. Derzeit erkennt die Gemeinde in Anbetracht der zu erwartenden geringen zusätzlichen Frequentierung keinen Bedarf für einen Ausbau. Die Feuerwehrkameraden treffen sich lediglich einen Abend in der Woche. Davon fahren höchstens 10 Personen mit dem Auto vor. Sollte sich zukünftig abzeichnen, dass ein Ausbau erforderlich ist, ist der Ausbau auch ohne Einbezug in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich.

Bei dem Sicherheitsauditverfahren handelt es sich um ein formalisiertes Verfahren, das die Belange der Verkehrssicherheit eines Straßenentwurfs in allen Arbeitsschritten - von der Planung und dem Entwurf über den Bau bis zur Verkehrsfreigabe - durch eine unabhängige Person, den sog. Auditor, optimal berücksichtigen soll. Das Sicherheitsaudit setzt damit zumindest einen Vorentwurf der Ausführungsplanung voraus. Das Sicherheitsaudit ist auf der Ebene der Ausführungsplanung und nicht auf Ebene der Bauleitplanung angesiedelt. Die Gemeinde Oyten überprüft die Notwendigkeit eines Sicherheitsauditverfahrens auf Ebene der Ausführungsplanung.

Die Festfestsetzung von Sichtdreiecken ist nicht möglich. Der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB ist abschließend. Die nebenstehenden Anmerkungen werden jedoch als Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

- Der Landkreis Verden hat ausgeführt, dass er der Planung nur zustimmt, wenn bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem vorgenannten Grundwasserstand ein Abstand von  $\geq 1,00$  m eingehalten werden kann.

Die Stellungnahme wird im Zuge der Entwässerungsplanung berücksichtigt.

- Der Landkreis hat weiterhin ausgeführt, dass Ergänzungen um die Inhalte zum Bassener Mühlengraben - auch auf der Grundlage des Gutachtens „Entwicklungsplan Natur und Landschaft“ – erforderlich sind. Auch müssten die Inhalte aus der Bodenansprache für den östlichen Planteil und die Inhalte des Entwässerungskonzeptes genannt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 4 müsste um die Zulässigkeit zur Anlage von Versickerungsmulden ergänzt werden.

Die Ergebnisse der Gutachten werden – weitmöglichst - in dem Bebauungsplan (Umweltbericht) zusammengefasst. Bezüglich der Bodenprofile ist anzumerken, dass sich die Bodenbohrungen nur auf den westlichen Teil beziehen (im Bereich der Bauflächen), so dass keine Hinweise zur Klärung der Niedermoorauflage im östlichen Teil getroffen werden können.

Die Entwässerungseinrichtungen sollen auf der Gemeindebedarfsfläche selber geschaffen werden. Eine Änderung der textlichen Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

- Der Landkreis hat angeregt, die geplante Aus-der-Nutzungnahme einer Fläche unmittelbar am Graben zeichnerisch dazulegen, damit insbesondere abgeklärt werden kann, wie zu-



künftig die Unterhaltung dieses Abschnittes organisiert werden kann. Zudem sollten Ausführungen zum Brandschutz ergänzt werden.

Wie aus der Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes Untere Wümme hervorgeht, ist ein Räumstreifen von 5 m von Bepflanzungen etc. freizuhalten. Daher ist der Gewässerrandstreifen erst im Anschluss daran umzusetzen, so dass eine ungestörte Entwicklung gewährleistet werden kann. (Konkrete Festlegung auf Ausführungsebene in Absprache mit dem Landkreis und dem Unterhaltungsverband)

Die Begründung wurde um Aussagen zum Brandschutz ergänzt.

- Der Trinkwasserverband Verden und die EWE Netz GmbH haben auf ihre Leitungen im Plangebiet aufmerksam gemacht.

Die Leitungen wurden im Planteil eingetragen.

- Der Unterhaltungsverband Untere Wümme hat darauf hingewiesen, dass ein 5 m breiter Räumstreifen entlang des Bassener Mühlengrabens ohne Anpflanzungen einzuhalten ist, um die Gewässerunterhaltung durchzuführen.

Die Anregung wird berücksichtigt.

- Der Beauftragte für Menschen mit Behinderung der Gemeinde Oyten hat Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht.

### **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 11.04.2013 wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

### **3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

- Der Landkreis Verden hat Hinweise und Anregungen zur schadlosen Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers gegeben. Diese Hinweise sind unter Punkt 3.6 ergänzt worden.
- Desweiteren wurden einzelne Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB inhaltsgleich wiederholt. Da sich für die Gemeinde inhaltlich keine neuen Aspekte ergeben haben wird auf die Ausführungen unter 3.1.1 verwiesen.



### 3.2 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind – wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes – im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich beschrieben und bewertet. An dieser Stelle werden deshalb nur einzelne besonders relevante Aspekte aufgeführt. Auf die ausführlichen Darstellungen im Umweltbericht sei verwiesen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden: Durch die Planung werden in begrenztem Umfang bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Eine Erweiterung der Feuerwehrtechnischen Zentrale ist jedoch am bisherigen Standort nicht durch Maßnahmen der Nachverdichtung umsetzbar.

Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen: Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen wird durch die Standortwahl unmittelbar an der Landesstraße sowie der baulichen Vorbelastung sowie durch Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen vorgenommen. Als Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffsfolgen werden innerhalb des Plangebietes die Neuanlage einer Feldhecke, Freihaltung einer privaten Grünfläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Verträglichkeit mit FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten. Durch die Planung werden weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete in ihren Erhaltungszielen oder ihrem Schutzzweck berührt. Die Verträglichkeit der Planung ist gegeben.

Bestimmungen des besonderen Artenschutzes. Wie in Kap. 1.3 des Umweltberichtes näher dargelegt, ist die Umsetzung der Planung mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes vereinbar.

### 3.3 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet liegt direkt an der Landesstraße L 168. Eine direkte Erschließung des Plangebietes über die L 168 ist lediglich für Einsatzfahrten der Feuerwehr zulässig. Entlang der Landesstraße wird daher ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Anlage einer zweckgebundenen Zu- und Abfahrt für die Einsatzfahrten der Feuerwehr ist zulässig. Die übrigen Fahrten werden über den westlich gelegenen Weg abgewickelt. Der Weg mündet unmittelbar nordwestlich des Plangebietes in die L 168. Bei der L 168 handelt es sich grundsätzlich um eine leistungsfähige Straße, die geeignet ist, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Über die L 168 ist das Plangebiet auf kurzem Wege an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden.

Die Feuerwehrkameraden treffen sich lediglich einen Abend in der Woche. Davon fahren höchstens 10 Personen mit dem Auto vor. Zudem ist mit ca. 25 Feuerwehreinsätzen im Jahr zu rechnen. Die Gemeinde Oyten geht in Anbetracht dieser geringen plangebietsinduzierten Verkehrserzeugung davon aus, dass ein Ausbau des Knotenpunktes sowie z. B. eine Linksabbiegespur oder eine Lichtsignalanlage nicht erforderlich sind. Sollte sich zukünftig wider Erwarten ein solcher Bedarf abzeichnen, wird die Gemeinde entsprechend reagieren.

Die erforderlichen Stellplätze sollen innerhalb des Plangebietes angelegt werden.



Die südlich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Grundstücke können über das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz weiterhin erschlossen werden

In dem Einmündungsbereich der Ortsstraße zur L168 ist ein Sichtdreieck gem RAST 06 mit den Schenkellängen 10 m / 70 m anzulegen. Das Sichtdreieck ist von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Neuanpflanzungen entlang des Landesstraßengeländes sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

### **3.4 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich nördlich des Plangebietes, am Wacholderweg, sowie westlich des Plangebietes, an der Landesstraße L 168. Die nördlich gelegenen Wohnhäuser liegen in einer Entfernung von ca. 30 Metern, die westlich befindlichen Wohnhäuser ca. 20 Meter zum Rand des Geltungsbereiches. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Wohnnutzung im planerischen Außenbereich in einer Entfernung von ca. 40 Metern. Die nördlich gelegenen Wohnhäuser sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt, der Bebauungsplan Nr. 33 setzt für diese Wohnhäuser Mischgebiete fest. Für die westlichen Wohnhäuser werden im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, diese Wohnhäuser sind dem planerischen Außenbereich zuzuordnen. Den in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Wohnhäusern ist entsprechend der Schutzanspruch von Mischgebieten beizumessen.

Die durch die Realisierung der Planung verursachten Geräuschemissionen werden sich im Wesentlichen auf verkehrliche Emissionen beschränken. Diese werden durch an- und abfahrende Fahrzeuge der Feuerwehrleute und die gelegentlichen Einsatzfahrten der Feuerwehr verursacht. Zudem werden Lärmemissionen bei den sporadischen Übungen der Feuerwehr im Freien hervorgerufen. Insgesamt ist nur mit einer relativ geringen Geräuschemission zu rechnen. Aufgrund der relativ geringen Geräuschemission werden immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht erwartet. Auch derzeit befindet sich die Feuerwehr innerhalb der Ortslage. In der Vergangenheit sind hier keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen Wohnnutzungen und Feuerwehr bekannt geworden.

### **3.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz. Das Planungsgebiet kann an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch örtliche Versorgungsträger.



Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises gewährleistet.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter. Das Leitungsnetz bedarf einer entsprechenden Erweiterung.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Im Bereich der Zufahrt ist die Errichtung von Überflurhydranten zur Löschwasserversorgung beabsichtigt.

Auf dem Flurstück 67/2 lastet eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Trinkwasserverbandes Verden mit dem Recht zur Verlegung und Betrieb einer Trinkwasserleitung. Die Leitung ist im Planteil eingetragen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Stromleitung der EWE Netz GmbH. Die Leitung ist im Planteil eingetragen.

### **3.6 Belange der Oberflächenentwässerung**

Es liegt eine Baugrunduntersuchung vor.<sup>1</sup> Demnach liegen unter einer ca. 0,40 m tiefen Mutterbodenschicht Fein- und Mittelsande vor. Ein Konzept zur Oberflächenentwässerung wurde erstellt.<sup>2</sup> Demnach wird das Regenwasser der Dächer und der befestigten Hofflächen auf dem Baugrundstück in Mulden bzw. Rigolen versickert.

Der Landkreis Verden hat im laufenden Verfahren dargelegt, dass eine Rigolenversickerung wegen der Nähe zum Bassener Mühlengraben nicht möglich / zulässig sein wird, weil das Grundwasser zu hoch ansteht. Es bleibt folglich, wenn denn eine Versickerung möglich / zulässig ist, nur eine Flächen- oder Muldenversickerung umzusetzen. Weiterhin sei die Bodendurchlässigkeit durch einen Sickerversuch nachweisen.

Die Hinweise sind im Zuge der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu prüfen und in die Planungsunterlagen einzustellen. Die grundsätzliche Möglichkeit zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wird hierdurch jedoch nicht berührt.

### **3.7 Kampfmittel**

Die vorhandenen Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

---

<sup>1</sup> Grundbaulabor Bremen, Feuerwehr Bassen, Sondierbohrungen; 03.02.2012

<sup>2</sup> Architekturbüro Bischoff, Fischerhude



## 4. Inhalte der Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Feuerwehr zu schaffen, wird der westliche Teil des Geltungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig:

- Bauliche Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Feuerwehr

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Plangebiet in die Landschaft einbinden zu können bzw. deren Erlebbarkeit nicht übermäßig einzuschränken, werden maximal ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Bezugsebene für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante Fahrbahn der nördlich angrenzenden Landesstraße 168, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zur baulichen Anlage. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO.

### 4.3 Grünplanerische Festsetzungen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte und mit M 1 gekennzeichnete Fläche im östlichen Geltungsbereich ist als Extensivgrünland zu entwickeln und zu erhalten. Zum östlich angrenzenden Bassener Mühlengraben ist eine etwa 10 m breite Sukzessionsfläche - im Anschluss an den erforderlichen Räumstreifen - als Gewässerrandstreifen aus der Nutzung zu nehmen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Übungswiese ist als Rasenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche am südlichen Rand ist zur Eingrünung des Plangebietes auf 5 m Breite eine einreihige Gehölzpflanzung mit beidseitig vorgelagertem Saum neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt etwa 1,0 m. Es sind die Gehölzarten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

#### Pflanzliste Gehölzpflanzung

<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide

*Sambucus nigra*

Schwarzer Holunder

#### 4.4 Verkehrliche Festsetzungen

Das gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB entlang der Landesstraße L 168 festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot gilt nicht für Einsatzfahrten der Feuerwehr. Die Anlage entsprechender zweckgebundener Zu- und Abfahrten zur Landesstraße ist zulässig.

### 5. Städtebauliche Daten

#### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 10.420 qm. Davon entfallen auf:

Gemeinbedarfsfläche; Zweckbestimmung Feuerwehr	2.890 qm
Private Grünfläche „Übungswiese“	1.290 qm
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5.890 qm
Anpflanzfläche	350 qm

#### 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (VA)	19.03.2012
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.13/2013	30.03.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	11.04.2013
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 22.03.2013	
Beschluss über die öffentliche Auslegung	28.05.2013
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.23/2013	07.06.2013
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	17.06. – 18.07.2013
Satzungsbeschluss (Rat)	26.08.2013

Oyten, den 12. FEB. 2014

Der Bürgermeister



## Teil II: Umweltbericht

### 1. Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Abwägung einzustellen.

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 101 „Feuerwehr Bassen“ bezweckt die Gemeinde Oyten, den Neubau der Feuerwehr durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich abzusichern. Außerdem wird eine private Grünfläche, Zweckbestimmung Übungswiese, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Zu diesem Zweck werden innerhalb des 1,04 ha großen Geltungsbereichs folgende Festsetzungen getroffen:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| • Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr                                   | 2.886 m <sup>2</sup> |
| • private Grünfläche, Zweckbestimmung Übungswiese  | 1.290 m <sup>2</sup> |
| • Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 5.888 m <sup>2</sup> |
| • Anpflanzfläche   | 350 m <sup>2</sup>   |

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 [4] und § 2a BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Naturschutzgesetz und den Umweltschutzgesetzen sowie den Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.



Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, ... Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. § 1 a Abs. 2 BauGB	Mit der Planung werden zwar bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, jedoch handelt es sich um bereits durch Siedlungsstrukturen vorbelastete Flächen zwischen Wohnbauflächen im Außenbereich und dem Ortsrand, unmittelbar an der Landesstraße
Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ... § 1 a Abs. 3 BauGB	Zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs werden innergebietliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.
Den Erfordernissen des <b>Klimaschutzes</b> soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden § 1 a Abs. 5 BauGB	Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass zum Graben im Osten ein Saum von Bebauung als Frischluftschneise freigehalten wird und als Dauergrünland extensiv genutzt werden soll. Zudem erfolgen Eingrünungsmaßnahmen im Süden, so dass mit Erhalt des Grünstreifens und der Gehölzpflanzung weiterhin eine nächtliche Kaltluftbildung / Frischluftbildung gewährleistet wird, die der Verschärfung der kleinklimatischen Situation, die durch Versiegelung zu erwarten ist, entgegenwirkt. Zudem wird durch die Ausweisung der Maßnahmefläche (Extensivgrünland) die Luftaustauschbahn freigehalten und durch eine Dauergrünland-Extensivnutzung die Kaltluftbildung gefördert.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes § 1 Abs 7 b BauGB	In der Umgebung des Plangebietes finden sich weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete. Die Verträglichkeit der Planung mit dem Schutzgebietsnetz Natura 2000 kann vorausgesetzt werden.
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</b>	



<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 die biologische Vielfalt,</li><li>2 die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li><li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li></ol> <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</p> <p>§ 1 Abs 1 BNatSchG</p>	<p>Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven Ackernutzung nur eine geringe biologische Vielfalt auf, insgesamt gilt gem. Landschaftsrahmenplan für das Gebiet ‚allgemeine Bedeutung‘</p> <p>Zwar gehen mit den erforderlichen Bodenversiegelungen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einher, die als erheblich einzustufen sind, die jedoch durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen innergebietlich ausgeglichen werden können.</p> <p>Die landschaftliche Eigenart kann trotz Bebauung parallel der Landesstraße durch Eingrünungsmaßnahmen nach Süden und Festsetzung einer offenen Grünfläche nach Osten weitgehend aufrechterhalten werden.</p>
<p>. für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen</p> <p>§ 1 Abs 3 Nr 3 BNatSchG</p>	<p>Zur Regulierung der Oberflächenentwässerung wurde derzeit ein Konzept erstellt – unter Berücksichtigung der innergebietlichen Versickerungsmöglichkeiten Demnach wird das Regenwasser der Dächer und der befestigten Hofflächen auf dem Baugrundstück in Mulden bzw. Rigolen versickert.</p>
<b>Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden (2008)</b>	
<p>Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden wird als Zielkonzept die „Sicherung und Verbesserung der Ortsrandlagen“ hervorgehoben.</p>	<p>Die Entwicklung der Feuerwehr erfolgt in einem von Siedlungsansätzen vorgeprägten Bereich (Wohnbebauung südlich der Großen Straße) und ist auf den westlichen Teilbereich begrenzt, so dass der offene Niederungscharakter zum Bassener Mühlengraben freigehalten und einer standortgerechten Extensivnutzung zugeführt wird</p>
<b>Entwicklungsplan Natur und Landschaft der Gemeinde Oyten (2002)</b>	
<p>Im Entwicklungsplan von Oyten wird der Entwicklungsbereich Niederung Bassener Mühlengraben (LB 2) abgegrenzt, in dem entsprechend der ausgeprägten Schutzgüter Leitbilder und Maßnahmen vorgeschlagen werden. Diese umfassen für den Standort im Wesentlichen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Standortgerechte Bodennutzung,</li><li>• Entwicklung von Pufferzonen und gewässerandstreifen,</li><li>• Freihalten angenommener Luftaustauschbahnen</li><li>• Sicherung und Entwicklung von Pufferzonen zu angrenzender Intensivnutzungen</li><li>• Keine Siedlungsentwicklung</li><li>• Eingrünung von Siedlungsrändern</li></ul>	<p>Neben der Ausweisung einer auf den westlichen Teilbereich beschränkten Gemeinbedarfsfläche werden dem Leitbild folgend folgende Grünflächen ausgewiesen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Umwandlung der Ackernutzung in Rasenflächen (Übungswiese) und Extensivgrünland (M1)</li><li>• Entwicklung von ungestörten Sukzessionsflächen parallel des Mühlengrabens</li><li>• Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf die westliche Teilfläche,</li><li>• Entwicklung eine standortgerechten Laubgehölzhecke zur Einbindung</li></ul>



### 1.3 Ziele des Artenschutzes

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Hierzu gehören z. B. Fledermäuse und alle heimischen Vogelarten. Artenschutzrechtlich relevante Arten anderer Tiergruppen sind wegen der Biotopausstattung, der Lage und der Lebensraumsprüche nicht zu erwarten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ausschließlich ackerbaulich genutzte Fläche, die Straßenbäume an der Landesstraße und dem Stichweg befinden sich innerhalb der Verkehrsflächen, so dass eine direkte Betroffenheit durch die vorliegende Planung nicht anzunehmen ist. Während für die Ackerflächen in unmittelbarer Lage an der Landesstraße und der Bebauung nur eine sehr geringe Bedeutung für Arten des Offenlandes prognostiziert wird, können die Gehölze im weiteren Umfeld potentiell eine Funktion als Brut- und Fortpflanzungsstätte für Gehölzbrüter bzw. Fledermäuse aufweisen, eine direkte, planungsbezogene Betroffenheit ist jedoch nicht gegeben.

Der schmale, offene Gewässersaum weist ebenfalls nur eine geringe Bedeutung für bodenbrütende Vogelarten des Offenlandes auf.

#### □ Artenschutzrechtliche Verbote

Es ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Dieser artenschutzrechtliche Verbotstatbestand ist durch Vermeidung von Gehölzverlusten und Betroffenheiten von ausschließlich ackerbaulichen Nutzflächen weitgehend auszuschließen.

Aufgrund der vorbelasteten Lage am Siedlungsrand mit der verkehrsreichen Landesstraße sind keine störempfindlichen Tierarten im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwarten. Das artenschutzrechtliche Störverbot wird durch die Planung nicht berührt.

Es liegen keine näheren Kenntnisse zu Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten im Plangebiet vor

Ein Verlust von Gehölzen ist planungsbedingt nicht zu erwarten, so dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbewohnende Tierarten betroffen sind.



Soweit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von artenschutzrechtlich relevanten Tieren der Ackerbiotop (insbesondere offenlandbrutende Vogelarten) innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend vorhanden sein sollten, kann auf Grundlage von § 44 Abs. 5 BNatSchG davon ausgegangen werden, dass das artenschutzrechtliche Verbot der Planung ebenfalls nicht entgegensteht, da die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (u.a. durch Entwicklung der Maßnahmeflächen).

#### **Fazit**

Da im Plangebiet weder eine potentielle Funktion als Brutrevier und Quartierspotential abzuleiten ist, ist sowohl eine Tötung von Individuen, als auch die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auszuschließen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Population durch Störungen ist hier aufgrund der Bestandssituation ebenfalls nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange stehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Planung somit nicht entgegen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und der näheren Umgebung für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben.

#### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet wird überwiegend als Acker (A) genutzt. Nach Norden zur Landesstraße ist ein nach Osten breiter auslaufender grasreicher Saum (Böschung zur höher gelegenen Straße) ausgebildet. Die Landesstraße wird von einem straßenparallelen Radweg und von Straßenbäumen gesäumt. Weiter im Norden grenzt die Wohnbebauung am Wacholderweg an.

Im Osten wird das Gebiet von einem Graben (FGZ) begrenzt, der im Regelprofil, überwiegend gradlinig ausgebaut ist. Es handelt sich um den Bassener Mühlengraben, einem Ordnungsgewässer, welches am Plangebietsrand offen und gehölzfrei ist. Im südlichen Verlauf kommen verstärkt Gehölze begleitend auf.

Im Süden und Südwesten schließen sich weitere Acker- und Grünlandflächen an. Im Westen schließt an den Stichweg Wohnbebauung an. Dieser Weg wird von drei einzelnen Straßenbäumen zum Plangebiet hin gesäumt.

Im **Landschaftsrahmenplan** wird der Raum aufgrund der Biotoptypen als „Gebiet mit allgemeiner Bedeutung“ ausgewiesen. Angrenzend kommen im Niederungsbereich des Mühlengra-

bens Biotope von mittlerer Bedeutung hinzu. Ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung ist in einer Entfernung von etwa 500 Metern nördlich das „kleine Moor“(vermoorte Niederung).

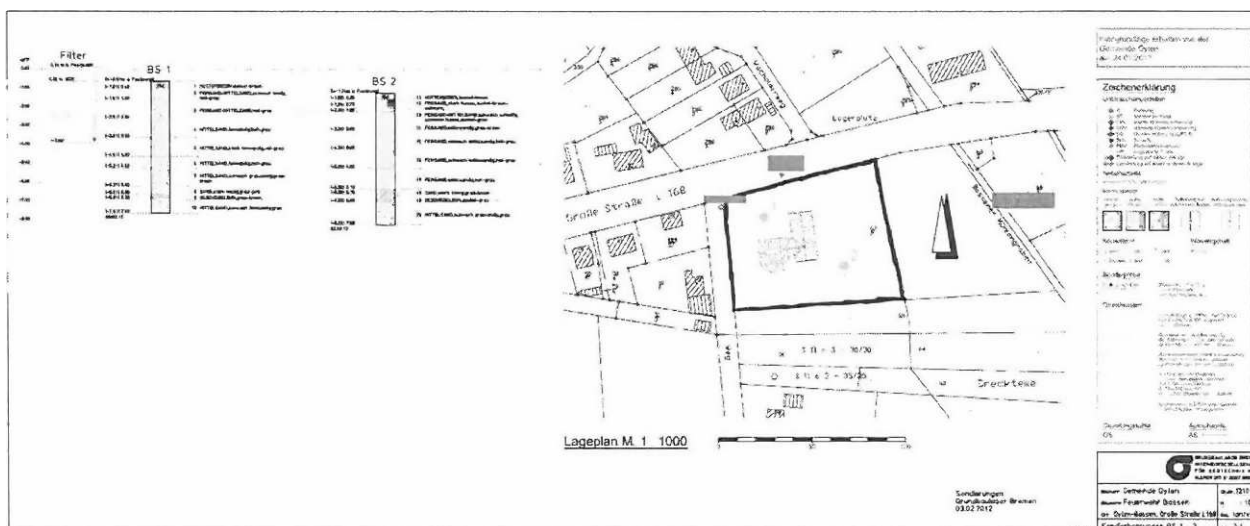
Aufgrund der Biotop- und Naturraumausstattung wird der Niedermoorbereich südlich von Bassen bis zum Hollenmoor etc. als landschaftsschutzwürdig dargestellt, deren nördlichster Bereich auch bis zum Plangebiet reicht.

Spezielle Artenhilfsprogramme sind für das Plangebiet nicht aufgezeigt, jedoch für den nördlichen Bereich am Mühlengraben (Wiesenbrüter, Weißstorch) sowie im Süden.

## □ Boden

Im Plangebiet sind gemäß Bodenkarten des NLWKN<sup>1</sup> drei verschiedene Bodentypen ausgeprägt. Während im Westen ein Gley-Podsol in das Gebiet hineinragt, wird der mittlere Bereich von einem Gley-Erdniedermoor bestimmt und der östliche Bereich unterliegt einem reinen Erd-Niedermoor. Gemäß Bodenübersichtskarte BÜK 50 handelt es sich im Untergrund um fluviatile Ablagerungen (Sande), über denen sich Niedermoor torfe gebildet haben. Im Westen schließen sich Pseudogley-Braunerden auf Sanden an.

Für das Plangebiet sind aber auch spezielle Bodenprofile für den westlichen Teilbereich (s.u.) erstellt worden. So sind unter einer Mutterbodenschicht Fein- und Mittelsande ausgebildet, in tieferen Lagen befindet sich eine zwischengelagerte Geschiebelehmschicht.<sup>2</sup> Für den östlichen Teilbereich liegen keine Bodenbohrungen vor.



Nach Auswertung des Landschaftsrahmenplanes (Verden 2008) sind keine naturnahen Moorböden oder alte Waldstandorte im Plangebiet betroffen, die als wertvolle Böden zu bewerten wären.

1 NIBIS Kartenserver Geodatenzentrum Hannover, Cardo.map3

2 Grundbaulabor Bremen, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Feb. 2012



## □ Wasser

Nach den Daten des Geodatenzentrums Hannover ist im Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate mit 51 – 100 mm/Jahr sehr niedrig. Im westlichen Anschlussgebiet mit den Braunerden hingegen ist mit 251 – 300 mm/Jahr eine hohe Grundwasserneubildung zu erwarten. Der Grundwasserstand wird lt. Bodenerkundungskarte mit 3 bis 10 dm unter Flur angegeben, wobei aufgrund Beschaffenheit und Mächtigkeit von einem mittleren Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Schichten auszugehen ist. Nach den Bodenbohrungen des Grundbaulabors aus Februar 2012<sup>3</sup> liegt der Grundwasserstand bei etwa -2,30 m unter Festpunkt (FP 0,00m an OK Fußweg).

An Oberflächengewässer verläuft nur östlich außerhalb des Plangebietes der Bassener Muhlengraben, Gewässer 2. Ordnung.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden wird das Gebiet um den Muhlengraben als Überschwemmungsbereich dargestellt. In den Umweltkarten Niedersachsen des NLWKN sind jedoch keine Überschwemmungsgebiete festgelegt (weder vorläufig noch einstweilig gesichert).

## □ Klima und Luft

Niedersachsen wird in drei klimaökologische Regionen eingeteilt, namentlich den kustennahen Raum, den Geest- und Bordebereich sowie das Bergland und Bergvorland. Es handelt sich um großräumige Gebiete mit ähnlichen klimatischen und lufthygienischen Gegebenheiten, die fließend ineinander übergehen<sup>4</sup>.

Klimaökologisch ist der betrachtete Bereich dem kustennahen Raum zuzuordnen. Charakteristisch sind

- ganzjährig gute Austauschbedingungen,
- geringe mittlere jährliche Immissionsbelastungen bei den wichtigsten Luftschadstoffen,
- allgemein gedämpfte mittlere jährliche Temperaturamplitude,
- erhöhte Niederschlagstätigkeit,
- nur selten Bereiche mit besonderen lokalklimatischen Bedingungen (z. B. Dünen, Geestränder, geschlossene Mulden mit nassen Böden).

Lokal bedeutende Klimaaspekte umfassen im Wesentlichen die Biotopausstattung, einschließlich wichtiger Frischluftentstehungsgebiete und Kaltluftzonen. Hier sind vor allem der Niederschlagsbereich des Muhlengrabens und die sich im Süden anschließenden großräumigen Moorbereiche wertvolle Klimabereiche. Im Norden hingegen reicht die Bebauung bis nahe an den Graben heran.

Untersuchungen zur Luftqualität liegen nicht vor. Mit der Autobahn im Süden und der Landesstraße unmittelbar im Norden liegen in der näheren Umgebung Quellen für verkehrsbürtige Luftschadstoffe. Aufgrund der günstigen Luftdurchmischung sind jedoch kaum lokale Belastungssituationen zu erwarten.

---

<sup>3</sup> Grundbaulabor Bremen, Feb. 2012

<sup>4</sup> Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 4/ 1999



### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Landesstraße L 168 (Große Straße), die von Westen kommend Oytzen mit dem Ortsteil Bassen verbindet. Nordlich schließt ein Wohngebiet, westlich Wohnbebauung an. Auch weiter südlich ist eine Wohnbebauung vorhanden.

Das Plangebiet selbst unterliegt einer intensiven Ackernutzung (Maisanbau) und reicht bis an den hochstaudenreichen Saumbereich des gradlinig verlaufenden Bassener Muhlengrabens an. Direkt östlich des Muhlengrabens beginnt die Bebauung von Bassen mit Wohnbebauung, einer Hofstelle und einer Backerei etc.

In ca. 450 m Entfernung südlich des Plangebietes ist, dem Verlauf des Muhlengrabens folgend, die Autobahn A 1 zu sehen.

Das Relief ist leicht bewegt und fällt zum Muhlengraben ab.

### **Mensch**

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Wohnnutzungen, jedoch kommen unmittelbar anschließend Einfamilienhausnutzungen vor (Außenbereich an der Große Straße Nr. 21, 23, 29 und 30 sowie Bebauungsplan Nr. 33, Wohnbebauung am Wacholderweg).

Zudem grenzt unmittelbar nordlich die Landesstraße L 168 als überregionale Verbindung zwischen Oytzen und Ottersberg an.

Der Bereich ist von untergeordneter Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Parallel der Landesstraße verläuft jedoch ein Rad- und Fußweg.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Als sonstiges Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche zu nennen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren ackerbaulichen Nutzung des Plangebietes auszugehen. Der Zustand der Umweltschutzgüter würde sich voraussichtlich nicht wesentlich ändern.

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

Nachfolgend werden die Auswirkungen, die bei Realisierung der Planung zu erwarten sind, für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben.

Das Plangebiet der 101. Bebauungsplanänderung umfasst im Westen die Gemeinbedarfsfläche mit dem Bau der Feuerwehr, daran schließt sich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Übungswiese‘ an, die als Rasenfläche einer extensiven Nutzung unterliegt. Zur südlichen Abgrenzung ist eine dreireihige Geholzanpflanzung vorgesehen. Zum Niederungsbereich



des Bassener Mühlengrabens ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, auf der die Entwicklung von Dauergrünlandflächen extensiver Nutzung bzw ein gewasserparalleler Sukzessionssaum umgesetzt werden soll. Mit dieser Aufteilung des Plangebietes ist im Westen ein versiegelungsbedingter Eingriff in die Naturhaushaltsfunktionen verbunden, zum anderen ist im Osten mit der Grünland- und vor allem der Maßnahmefläche ein innergebietlicher Ausgleich möglich

#### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Bei Durchführung der Planung werden im Gebiet Ackerflächen teils in versiegelte und überbaute Flächen umgewandelt, teils in Grün- und Maßnahmeflächen. Da es sich hier um einen intensiv genutzten Ackerstandort in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße handelt, ist die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften gering, ein erheblicher Eingriff ist auch in Bezug auf den geringen Umfang der betroffenen Fläche nicht abzuleiten.

#### **Boden**

Mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche werden Neuversiegelungen im Umfang von rund 2.300 m<sup>2</sup> (bei einer anzunehmenden Versiegelungsrate von 80 % der Gemeinbedarfsfläche) ermöglicht. Hierdurch werden die anstehenden Böden überbaut und die Bodenfunktionen des belebten Oberbodens weitgehend unterbrochen. Die Neuversiegelungen stellen somit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden dar, die jedoch durch Maßnahmen (Rücknahme der Ackernutzung (Maisanbau) mit Aufhebung der Nutzung innerhalb der Maßnahmefläche) ausgeglichen werden kann.

#### **Wasser**

Auf den künftig versiegelten Flächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden. Da jedoch nur in begrenztem Umfang Flächen versiegelt werden und eine Regenrückhaltung bzw Versickerung innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist, sowie die Ausweisung einer Maßnahmefläche parallel des Mühlengrabens erfolgt, werden keine signifikanten Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt prognostiziert.

Oberflächengewässer sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen, bzw der Bassener Mühlengraben wird durch die Festsetzung einer vorgelagerten Maßnahmeflächen zusätzlich vor Einträgen geschützt

#### **Klima und Luft**

Durch die Versiegelung und Überbauung von Grundflächen verändert sich das Mikroklima innerhalb des Plangebietes: Die Kaltluftbildung der Flächen wird unterbunden, die Wärmespeicherung erhöht. Aufgrund der begrenzten Größe der Neuversiegelungen und der insgesamt günstigen Luftdurchmischung mit Erhalt und Entwicklung des Niederungsbereiches parallel des Mühlengrabens ist jedoch davon auszugehen, dass diese Effekte kaum wahrnehmbar und deshalb nicht erheblich sein werden.



Erhebliche Beeinträchtigungen der Luft durch Schadstoff-Emissionen gehen mit der Durchführung der Planung ebenfalls nicht einher

#### **Landschaftsbild**

Mit Umsetzung der Planung wird der Siedlungsbestand auch auf der Südseite der Landesstraße ergänzt, jedoch unter Aussparung des offenen Grabenverlaufes und der Sicherung einer grabenparallelen Maßnahmenfläche. Somit wird die Bebauung zwar in die Landschaft hinein verlagert, aber nur in dem durch Siedlungsansätze bereits vorbelasteten Raum. Mit der Freihaltung des Niederungsbereiches sind die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild nicht als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen.

#### **Mensch**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch von der geplanten Nutzung ausgehende Lärmemissionen sind nicht zu erwarten. Die maßgeblichen Regelungen zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen vor Lärm sind einzuhalten.

Nachteilige Auswirkungen auf Erholungsnutzungen sind ebenfalls nicht zu befürchten.

#### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Kulturgüter vorhanden.

Als sonstiges Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche zu nennen, die bei Umsetzung der Planung auf einer Teilfläche dauerhaft der ackerbaulichen Nutzung und Produktion entzogen wird. Da das Plangebiet bzw. die für die Bebauung beanspruchte Fläche nur einen begrenzten Flächenumfang, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Sachgüter prognostiziert.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

#### **Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen sichergestellt:

- **Standortwahl:** Im Plangebiet sind keine besonderen Wertigkeiten des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes vorhanden. Die Inanspruchnahme von Funktionen oder Bereichen mit besonderer Bedeutung wird vermieden.
- **Flachenaufteilung:** Die nach Westen ausgerichtete Gemeinbedarfsfläche grenzt an bestehende Strukturen an und ist über eine vorhandene Stichstraße an die Landesstraße angeschlossen. Der östliche, zum Bassener Mühlengraben überleitende Bereich wird von Bebauung freigehalten und als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung



von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dementsprechend wird dem Leitbild aus dem Entwicklungsplan Natur und Landschaft für die Niederung Bassener Mühlengraben in wesentlichen Grundzügen entsprochen.

- Regenrückhaltung: Das auf den künftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann hier plangebietsintern zur Versickerung gebracht werden, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Oberflächenwasserabfluss minimiert werden.
- Gebäudehöhe: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9 m begrenzt, um die Auswirkungen im Landschaftsbild zu vermindern. Zudem wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

#### □ Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes gesichert:

- Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird auf 5.888 m<sup>2</sup> eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (Maßnahme M 1). Zum Schutz des Gewässers vor Einträgen und zum Ausgleich der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen ist ein etwa 10 m breiter Gewässerparalleler Streifen aus der Nutzung zu nehmen (Sukzession auf mind. 805 m<sup>2</sup>). Dieser ist unmittelbar an den für die Gewässerunterhaltung erforderlichen, fünf Meter breiten Räumstreifen umzusetzen. Aufgrund der derzeitigen intensiven Ackernutzung ist eine Ansaat mit standortgerechten Grünlandarten vorzunehmen, später ist eine natürliche Entwicklung ohne Bodenbearbeitung und Pflege auf dem Gewässerrandstreifen einzuleiten (Sukzession). Die verbleibende Fläche ist als Niederungsgrünland extensiv zu pflegen.
- Die der Gemeinbedarfsfläche angeschlossene private Grünfläche ist ebenfalls mit einer Grünlandmischung anzusäen und unterliegt als Rasenflächen einer Nutzung als Übungswiese.
- Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist zur weiter südlich gelegenen Wohnbebauung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine fünf Meter breite Anpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (gemäß folgender Pflanzliste) vorgesehen. Dieser einzeilig anzulegenden Gehölzpflanzung in einem Pflanzabstand von etwa 1,0 m ist ein beidseitiger Saum vorzulagern, um einen naturnahen Bestand zu erzielen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

#### Pflanzliste Gehölzpflanzung

<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder



Auch durch diese Maßnahme wird die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufgewertet, eine ungestörte Bodenentwicklung ermöglicht und eine randliche Eingrünung der geplanten Bebauung erzielt.

### □ Eingriffs-Bilanzierung

Die Bilanzierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt nach dem Bilanzierungsansatz des Landkreises Verden. Da es sich ausschließlich um einen intensiv genutzten Ackerstandort handelt, mit allgemeiner bzw. geringer Bedeutung des Biotoptyps, wird die erhebliche Beeinträchtigung über den zu erwartenden Versiegelungsgrad, bezogen auf das Schutzgut Boden, in die Bilanzierung eingestellt.

#### **Eingriffsbilanzierung Schutzgut Boden**

Der Umfang der bei Umsetzung der Planung zu erwartenden Neuversiegelungen ergibt sich entsprechend der Festsetzungen folgendermaßen:

**Gemeinbedarfsfläche:** Gesamtgröße 2.886 m<sup>2</sup>, davon rd. 80 % versiegelbar<sup>5</sup> => rd. **2.310 m<sup>2</sup>**

Gemäß den Vorgaben zur Eingriffsbilanzierung sollen versiegelungsbedingte Eingriffe in Böden ohne besondere Bedeutung im Verhältnis 1 : 0,5 (versiegelte Fläche : Kompensationsfläche) ausgeglichen werden. Somit beläuft sich der Kompensationsbedarf für den Boden im vorliegenden Fall auf 1.155 m<sup>2</sup>. Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplans sollen zum Ausgleich vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen umgesetzt werden, ansonsten eine `Aus-der-Nutzungnahme` des entsprechenden Bodentyps

Als Maßnahme zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden innerhalb des Plangebietes folgende Festsetzungen getroffen:

- Anpflanzung einer landschaftstypischen Laubgehölzanpflanzung in einem 5 m breiten Streifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze (Gesamtanpflanzung auf 350 m<sup>2</sup>); Mit der Anpflanzung wird eine dauerhafte, ungestörte Bodenentwicklung gewährleistet.
- Zur vollständigen Kompensation wird auf der östlichen Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine gewässerparallele Sukzessionsfläche auf rd. 805 m<sup>2</sup> aus der Nutzung genommen.

In Kombination beider Maßnahmen ist eine vollständige Kompensation innergebietlich zu erzielen.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der Lage und der Erschließungsmöglichkeit an die Landesstraße ist eine räumliche Planungsalternative innerhalb des Plangebietes nicht möglich bzw. sinnvoll, da mit der Ausrich-

---

<sup>5</sup> Versiegelungsumfang abgeleitet aus Konzept



tung der Gemeinbedarfsfläche im Westen der östliche Teilbereich als Niederungsbereich zum Bassener Muhlengraben offengehalten werden kann und somit der Übergang in die freie Landschaft aufrecht zu erhalten ist

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

Die Angaben im Umweltbericht wurden auf Grundlage folgender Verfahren und Quellen zusammengestellt

- Landschaftsrahmenplan, Landkreis Verden (2008),
- Entwicklungsplan Natur und Landschaft, Gemeinde Oyten (2002),
- Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (NLfB), Boden in Niedersachsen, digitale Bodenkarte 1 : 50 000 und Bodenubersichten, 1999
- Grundbaulabor Bremen (2012),
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 4/99

Relevante Schwierigkeiten ergaben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring) Folgende Maßnahmen zum Monitoring sind vorgesehen

- Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sowie Hinweise auf Altablagerungen werden den zuständigen Behörden gemeldet
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr 101 bezweckt die Gemeinde Oyten die Umsiedlung der Feuerwehr Bassen, unmittelbar an die Landesstraße L 168. Zu diesem Zweck werden innerhalb des 1,04 ha großen Gebietes Flächen für den Gemeinbedarf, eine private Grünfläche, Zweckbestimmung Übungswiese, eine Fläche für Anpflanzungen und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen



Aktuell stellt sich das Gebiet als Ackerfläche dar. Landschaftlich handelt es sich um einen Übergangsbereich von lockerer Bebauung zum Ortsteil Bassen. In der Umgebung sind einzelne Wohnnutzungen in Außenbereichslage vorhanden. Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die Landesstraße L 168 an, im Osten begrenzt der Bassener Muhlengraben das Plangebiet.

Bei Umsetzung der Planung werden versiegelungsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden verursacht. Für die übrigen Umweltschutzgüter werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen prognostiziert.

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen tragen die Standortwahl, die Sicherung der Grün- und Maßnahmenflächen im Übergang zum offenen Grabenverlauf, Maßnahmen zur Regenrückhaltung und die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe bei. Außerdem wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Als Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen werden innerhalb des Plangebietes die Neuanlage einer Laubgehölzanpflanzung und die Entwicklung einer Rasenfläche sowie Entwicklung von Extensivgrünland und einer gewasserbegleitenden Sukzessionsfläche vorgesehen. Weitere externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig.

Die im Umweltbericht zusammengestellten Angaben beruhen auf einer Geländebegehung im März 2013 und auf der Auswertung allgemeinverfügbarer Quellen. Relevante Schwierigkeiten ergaben sich nicht.

Als Maßnahmen zum Monitoring werden die einschlägigen Vorgaben zum Umgang mit unvorhergesehenen Bodenfunden und unvorhergesehenen Hinweisen auf Bodenverunreinigungen beachtet. Zudem ist eine Begutachtung des Bereichs ca. 3 - 5 Jahre nach Umsetzung der Planung vorgesehen.