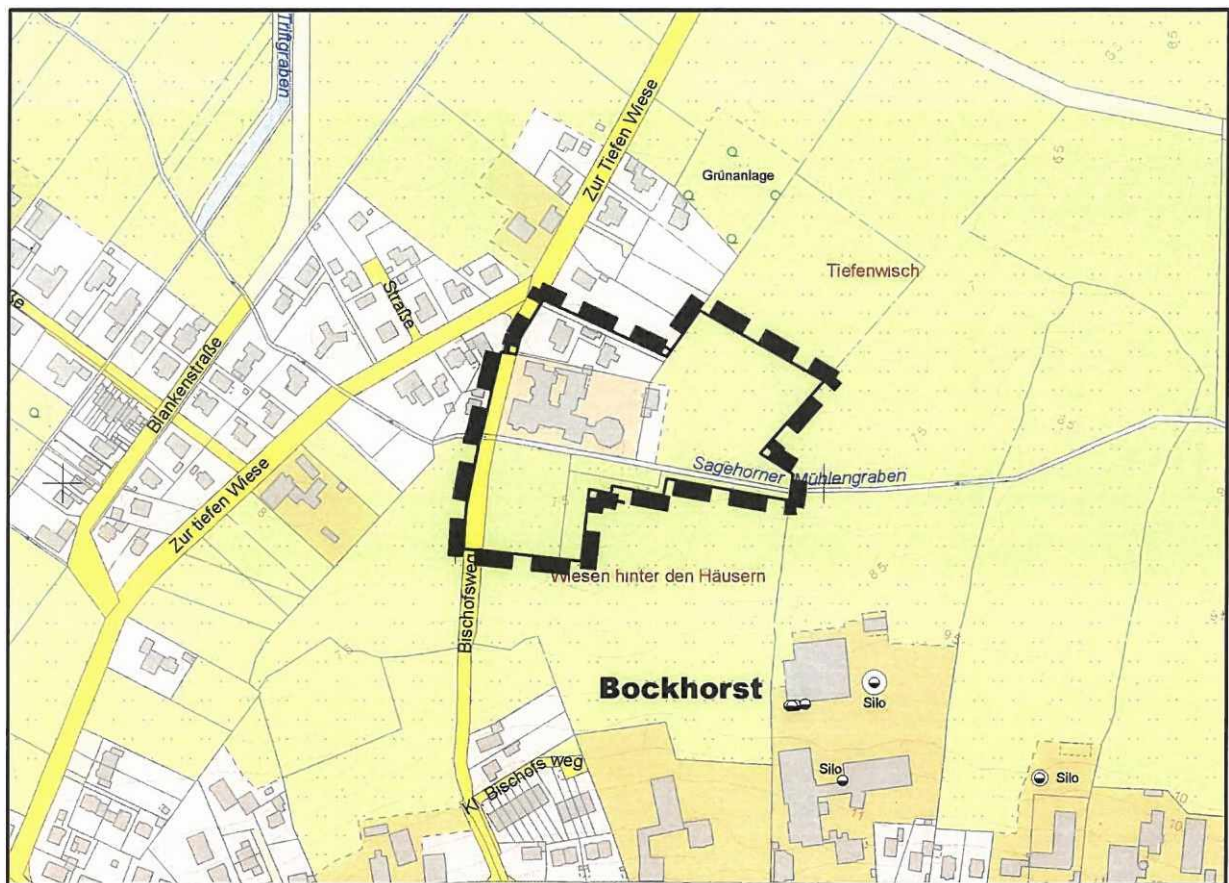


GEMEINDE OYTEN

Bebauungsplan Nr. 47 II
„Seniorenpflegeheim Hasch“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL.....	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung.....	2
	A.2 Ortliche Situation	2
	A.3 Planungsvorgaben	3
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
	B.1 Bauliche Nutzung	6
	B.2 Verkehr	8
	B.3 Immissionsschutz.....	8
	B.4 Immissionen durch den Betrieb des Pflegeheims	10
	B.5 Natur und Landschaft.....	10
	B.6 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur.....	16
C	UMWELTBERICHT	18
	C.1 Einleitung.....	18
	C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	20
	C 2 1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	20
	C 2 2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit	26
	C 2 3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter	28
	C 2 4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	28
	C 2 5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
	C 2 6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	29
	C 2 7 Wechselwirkungen	29
	C.3 Zusätzliche Angaben	30
	C 3 1 Beschreibung technischer Verfahren	30
	C 3 2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	30
	C 3 3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	30
	C 3 4 Zusammenfassung	30
D	ABWAGUNGSERGEBNISSE	31
E	DATEN	34
	E.1 Stadtebauliche Werte	34
	E.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen	34
	E.3 Verfahrensvermerke	34

Bearbeitungsstand Urschrift

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Oyten befindet sich im Ortsteil Sagehorn-Bockhorst ein Pflegeheim, das seit mehreren Jahren besteht und das in der Vergangenheit mehrfach erweitert und umgebaut wurde. Zuletzt war dafür im Jahr 2004 die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (Nr. 47 I Neuaufstellung), mit der weitere Anbaumöglichkeiten geschaffen wurden. Als neue Nutzung sollte damals eine Altenpflegeschule hinzutreten, die südlich des Bassener Mühlengrabens vorgesehen wurde, wo sich auch schon eine Stellplatzanlage befand.

Das Projekt der Pflegeschule wurde allerdings zwischenzeitlich nicht verwirklicht, da genügend andere Ausbildungsmöglichkeiten genutzt werden konnten. Das Baugebiet südlich des Bassener Mühlengrabens kann nun stattdessen besser als Erweiterungsfläche für das vorhandene Pflegeheim genutzt werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist dazu eine Änderung der zulässigen Nutzungsart erforderlich, um auch hier den Betrieb eines Pflegeheimes als Wohnnutzung zu ermöglichen. Gleichzeitig erfolgt eine geringfügige Erweiterung des Baugebietes nach Osten.

Um den Pflegebetrieb zu erleichtern, wird eine bauliche Verbindung zwischen Altbau im Norden und Neubau im Süden ermöglicht. Dazu kann der durch das Plangebiet verlaufende Bassener Mühlengraben überbaut werden.

Die Gemeinde nutzt hier die Möglichkeit den Anforderungen, die von einer alternden Gesellschaft gestellt werden, im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zu werden, indem moderne Pflegeplätze an einem etablierten Standort angeboten werden können. Dabei ist nicht geplant, die Anzahl der bereits vorhandenen Pflegeplätze von 75 zu erhöhen. Sondern durch den Umbau des vorhandenen Gebäudes und den Neubau können Wohnmöglichkeiten nach den neuesten Ansprüchen an die soziale und medizinische Versorgung der pflegebedürftigen Bewohner geschaffen werden, in dem mehr Fläche zur Verfügung gestellt werden kann.

Da Änderungen im bestehenden Plan an den überbaubaren Flächen und eine Nutzungsänderung mit erweitertem Baugebiet vorgenommen werden, ist eine Neuaufstellung des gesamten Plans erforderlich, um die inhaltlich zusammengehörende Planung in einem Geltungsbereich planungsrechtlich zu ordnen.

Für die Planung sind durch die Erweiterung des Plangebietes erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten, so dass auch weitere Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

A.2 Örtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet, im Ortsteil Sagehorn-Bockhorst, am „Bischofsweg“, der die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet. Die östliche und südliche Grenze verläuft über Freiflächen. Im Norden schließt vorhandene Bebauung den Geltungsbereich ab.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits Gebäude. Neben dem Altenpflegeheim als zusammenhängender Hauskomplex Nr. 21 - 25 sind noch drei einzelne Wohnhäuser vorhanden. Dazwischen liegen Hausgärten und Gehölze. Bei den Einfamilienhäusern handelt es sich um eingeschossige Gebäude, deren Dachgeschosse auch zu Wohnzwecken genutzt wird. Das Gebäude des Altenpflegeheimes ist durch An- und Umbauten aus ehemals getrennten Häusern entstanden. Die Gebäudehöhe liegt bei 3,20 m für die Traufhöhe und 9,0 m für die Firsthöhe, wobei das 2. Obergeschoss optisch als Dachgeschoss in Erscheinung tritt.

Südlich des Pflegeheimes verläuft der Bassener Mühlengraben (Gewässer II. Ordnung). Südlich des Grabens befindet sich eine geschotterte Stellplatzanlage, um die ein Pflanzstreifen angelegt wurde.

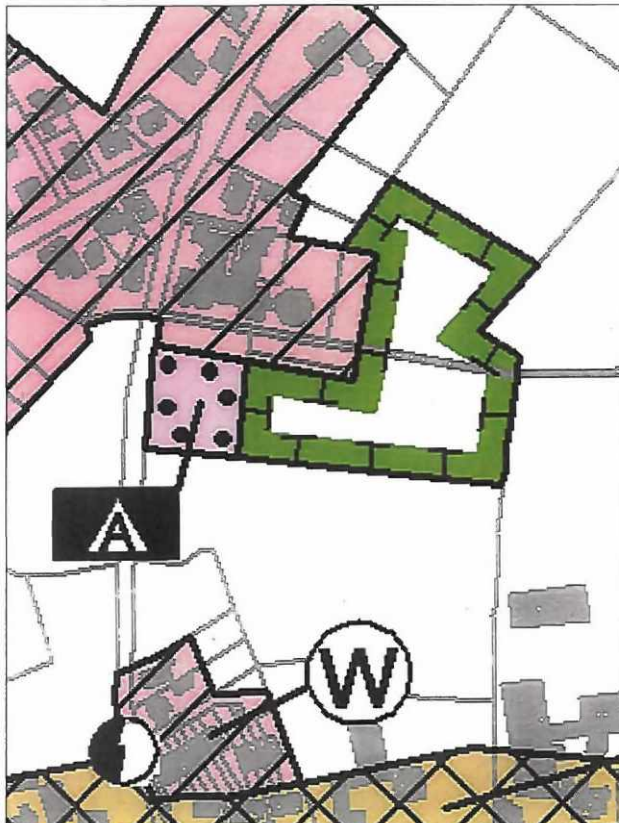
Daran schließt sich eine als Weide genutzte, unbebaute landwirtschaftliche Fläche an, die teilweise auch zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich unbebaute Bereiche mit Gehölzstrukturen. Darin liegen am Graben einige vernässte Bereiche.

Die Bebauung in der Umgebung an der Straße „Zur tiefen Wiese“ und „Bischofsweg“ wird ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt. Südlich des Geltungsbereiches schließt sich ein als Weide genutzter Bereich an, in dem keine Bebauung vorhanden ist. Im Süden beginnt die dörfliche Bebauung erst wieder an der Bockhorster Dorfstraße.

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Flächennutzungsplanung



links: Ausschnitt aus dem FNP
oben: 25. Änderungsbereich
beide ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 II wird der Flächennutzungsplan im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sowie teilweise der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Wohnbauflächen geändert (25. FNP-Änderung).

Damit kann der Bebauungsplan Nr.47 II aus dem so geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde in seinen Darstellungen entwickelt werden.

A.3.2 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 II bzw. Teile davon waren seit 1986 bereits mehrfach Gegenstand der Bauleitplanung der Gemeinde Oyten. Vorgesehen war nördlich des Bassener Mühlengrabens eine wohnbauliche Entwicklung, in der die Einrichtung eines Pflegeheimes Teil der Nutzung war.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47I Erweiterung (B 47I Erw) im Jahr 2000 wurden erstmals auch Flächen südlich des Grabens für eine Stellplatzanlage in Anspruch genommen. Daneben wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Planung aufgenommen, um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes eingriffsnah auszugleichen.

Im Jahr 2004 erfolgte mit der 16. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47I Neuaufstellung (B 47I Neu) ein weiterer Schritt in die Vorbereitung der baulichen Nutzung südlich des Bassener Mühlengrabens, in dem dort eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeschule“ geplant wurde. Im Zuge dieser Planung wurden im nördlichen Bereich die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet neu geordnet, um Anbaumöglichkeiten für das vorhandene Pflegeheim zu schaffen. Um Kompensationsflächen für die zusätzlich zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu schaffen, wurde die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach Norden erweitert.

Der Bebauungsplan Nr. 47I Neu enthielt im Wesentlichen folgende Festsetzungen (BauNVO 1990):

- **Allgemeines Wohngebiet**
 - Grundflächenzahl GRZ 0,4
 - Geschossflächenzahl GFZ 0,8
 - max. Traufhöhe 4 m , max. Firsthöhe 10 m
 - abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m zulässig
 - durchgehende nicht überbaubare Fläche, im Bereich des Grabens zurückweichend
 - Erhalt von Anpflanzungen
 - Maßnahmen zur Grabenaufweitung
- **Fläche für Gemeinbedarf „Altenpflegeschule“**
 - Grundflächenzahl GRZ 0,4
 - Geschossflächenzahl GRZ 0,8
 - Traufhöhe max. 4 m, Firsthöhe max. 10m
 - offene Bauweise

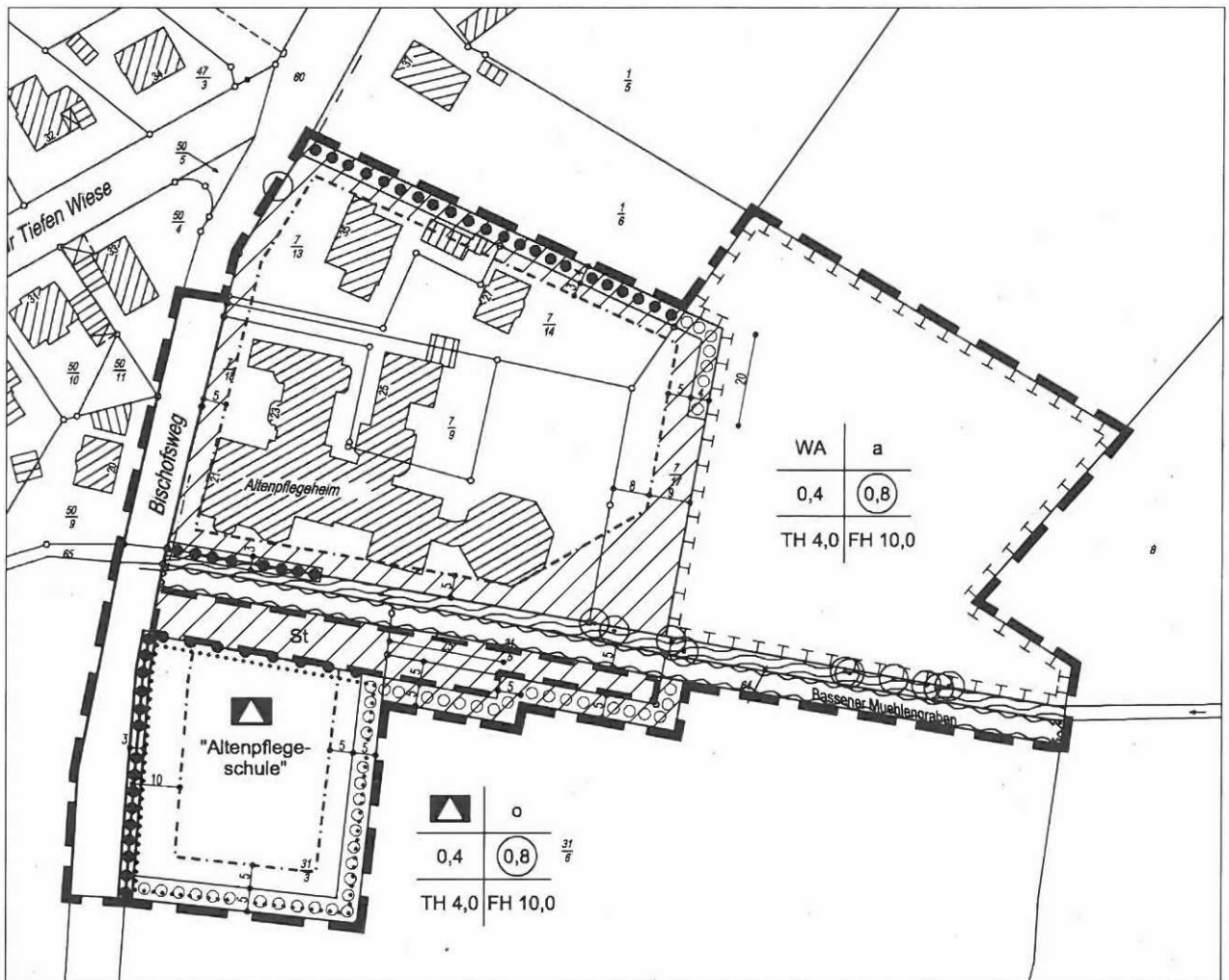
Der Verlauf des Bassener Mühlengrabens war als Gewässer mit begleitendem Gewässerrandstreifen auf der Südseite des Grabens festgesetzt.

Zwischen Graben und Fläche für Gemeinbedarf waren Stellplätze und Feuerwehrezufahrten festgesetzt worden.

Der südliche Bereich ist im Süden und Osten mit einer 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgeben. Vorhandene Gehölze waren als zu erhalten festgesetzt.

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft waren die vorhandenen Uferabflachungen und Kolke am Mühlengraben als zu erhalten festgesetzt. Auf der Restfläche sollten mindestens fünf Gehölzgruppen angepflanzt werden und die Fläche sollte daraufhin der eigenen Entwicklung überlassen bleiben.

Bebauungsplan Nr. 47 I Neuaufstellung (ohne Maßstab)



B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich nördlich des Bassener Mühlengrabens erfolgt keine Änderung zur Art der Nutzung. Es bleibt hier bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Ergänzt wird nun allerdings eine Gliederung des Baugebietes mit den Bezeichnungen WA1 und WA2. Während es sich bei dem WA1 um ein weitgehend (zu den weiteren Einschränkungen siehe unten) nach § 4 BauNVO zu nutzendes Wohngebiet handelt, sind im WA2 nur Wohngebäude für pflegebedürftige Menschen zulässig.

Mit dieser Einschränkung erfolgt nun südlich des Bassener Mühlengrabens ebenfalls die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes WA2. Die Änderung der Art der Nutzung südlich des Grabens ist erforderlich, um die planerische Zielsetzung, nämlich die Erweiterung des Wohn- und Pflegeheimes zu ermöglichen, in der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Das Baugebiet wird dazu im Süden auch um 720 qm nach Osten erweitert.

Mit der einschränkenden Festsetzung zur Nutzung nur auf Personen mit besonderem Wohnbedarf im Bereich des Bestandes und der nun möglichen Erweiterung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich bei dem baulichen Bestand im WA2 bereits um ein Pflegeheim handelt. Mit dieser Festsetzung kann außerdem gesichert werden, dass das Ziel der Planung nach einem verbesserten räumlichen Angebot für die Pflegeeinrichtung, erreicht werden kann. Die hier gegebenen relativ umfangreichen Baumöglichkeiten in Ortsrandlage werden damit mit der vorhandenen Pflegeeinrichtung verbunden. Die Gemeinde sieht den Bedarf an Pflegeplätzen aufgrund der alternden Gesellschaft und sie will solche Einrichtungen unterstützen. In dem langen Zeitraum, in dem bereits für das Gebiet Bauleitplanung betrieben wurde, war das vorhandene Pflegeheim immer Ausgangspunkt für Planungen, die eng mit dessen Betrieb verbunden waren. Die Überschreitung des Grabens sowie die Planung in einem geruchsmäßig vorbelasteten Bereich wurden von der Gemeinde immer standortbezogen nur vor diesem Hintergrund betrieben. So soll nun auch in dieser Planung dieser Bezug weiter gesichert werden.

Bezüglich der zulässigen Nutzungsarten wird eine weitere Einschränkung in den Plan aufgenommen, da hier auch ausnahmsweise keine Tankstellen (i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) zugelassen werden sollen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets über den Bischofsweg und die Gemeindestraße Zur Tiefen Wiese bietet dafür keine geeigneten Voraussetzungen.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bezüglich der Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen unverändert bei 0,4 bzw. 0,8. Dies sind die Obergrenzen für diese Art von Baugebiet gem. § 17 BauNVO, die für die bereits vorhandenen Gebäude sowie den zu erwartenden relativ großen Baukörper ausgeschöpft werden müssen.

Statt einer Beschränkung der Gebäudeföhe wird nun im gesamten Bebauungsplan die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt. Dem Pflegeheim wird damit nicht nur eine Erweiterungsmöglichkeit in der Fläche, sondern auch in der Höhe gegeben, da eine dritte Ebene als Nicht-Vollgeschoss ge-

nutzt werden kann. Dies gilt auch für bauliche Erweiterungen in die Dachgeschossebene im WA 1. Damit kann eine weitere Ausdehnung mit Inanspruchnahme von Flächen vermieden werden.

B.1.3 Bauweise

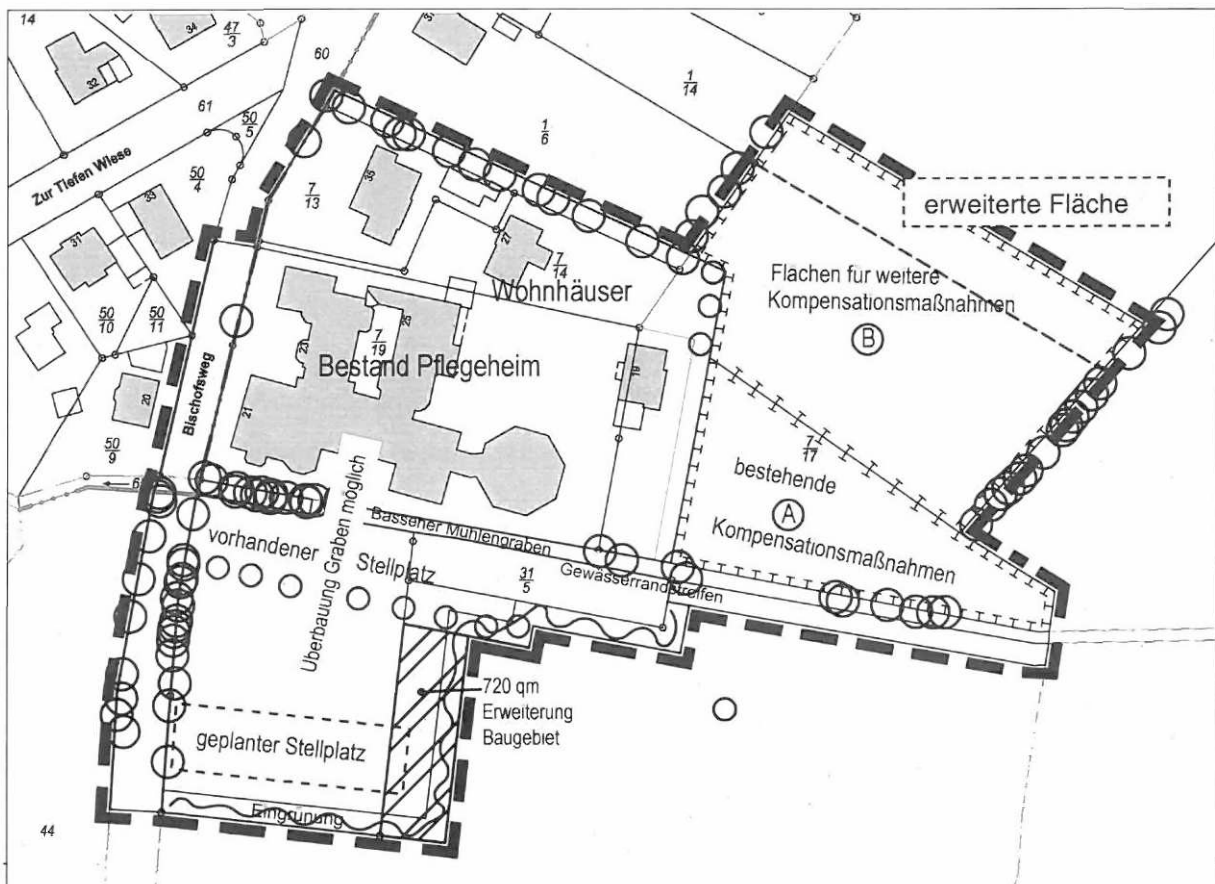
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden können. Die Gebäude selbst müssen aber mit Grenzabstand nach NBauO errichtet werden. Das vorhandene Pflegeheim hat nach mehrfachen Erweiterungen bereits eine Länge von über 70 m. Die vorhandene Erweiterung nach Süden soll auch baulich mit dem Altbau verbunden werden, so dass auch in diese Richtung die Errichtung von größeren Baukörpern zugelassen wird, um die Erweiterungsmöglichkeiten nicht einzuschränken.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt nun so, dass nördlich des Bassener Mühlengrabens die überbaubare Fläche Richtung Graben und nach Osten erweitert wird. Damit werden an diesem Standort bei gleichbleibender GRZ Spielraum bei der Platzierung der Gebäude geschaffen.

Für den nun planerisch vorbereitete Neubau südlich des Bassener Mühlengrabens wird das bisherige Baufenster nach Norden verschoben und entsprechend der Gebietserweiterung nach Osten erweitert. Wesentlich für den Betrieb des Pflegeheimes ist es, eine bauliche Verbindung des Altbaus mit dem Neubau herstellen zu können. Dazu ist es erforderlich, einen Zwischenbau über den Bassener Mühlengraben zu bauen. Damit können Betriebsabläufe besser organisiert werden und Wege zwischen den beiden Baukörpern können barrierefrei überwunden werden. Die überbaubare Fläche wird daher über dem Graben auf einer Breite von 8 m festgesetzt.

Übersichtsplan zum Bestand und Elementen der Planung (ohne Maßstab)



B.2 Verkehr

Der Geltungsbereich beinhaltet einen Teil des „Bischofsweges“ und wird von diesem Weg auch erschlossen. Die Anbindung an den übergeordneten Verkehr findet über die Gemeindestraße „Zur Tiefen Wiese“ statt, die dann in die Kreisstraße 2 (Holzdamm, Am Triften) mündet.

Der bereits bebaute Teil des Plangebiets wird über verschiedene Zufahrten vom Bischofsweg aus erschlossen. Nordlich des Grabens befinden sich Hauszufahrten, aber auch Stellplätze werden erschlossen.

Über eine Zufahrt südlich des Grabens werden weitere Stellplätze angefahren und hier befindet sich auch die Zufahrt zum Wohnhaus Nr. 19 nordlich des Grabens. Dazu wird eine bereits bestehende Grabenverrohrung genutzt, die auch als Feuerwehrezufahrt für den rückwärtigen Gebäudeteil des Pflegeheims dient.

Die südlich des Grabens vorhandenen Stellplätze sollen nun verlagert werden, da nun ein Neubau mit Verbindungsgang in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Gebäudes auf der Fläche der vorhandenen Stellplätze ermöglicht wird. Dafür wird südlich der nun festgesetzten überbaubaren Flächen eine Fläche für eine Stellplatzanlage vorgesehen, deren Anbindung an den Bischofsweg neu hergestellt wird. In diesem Zusammenhang ist auch eine Feuerwehrumfahrung vorzusehen, die nicht nur einen Neubau absichert, sondern auch mit einer Zuwegung nach Norden der Anfahrt des rückwärtigen Altbaus dient.

In etwa 750 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich auf der Kreisstraße 2 „Am Triften“ die Bushaltestelle „Oyten Abzw. Bockhorst“, die von Bussen des Verkehrsverbundes Bremen-Niedersachsen (VBN) bedient wird. Hier bestehen Fahrtmöglichkeiten in die Richtungen Oyten-Zentrum, Achim und Ottersberg.

B.3 Immissionsschutz

B.3.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Da sich südlich des Plangebietes an der Bassener Dorfstraße mehrere landwirtschaftliche Betriebe befinden, wurde von der Gemeinde eine geruchstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben und im Februar 2014 durch die Ingenieurgesellschaft Zech erstellt.

Berücksichtigt wurden dabei 4 landwirtschaftliche Betriebe, die innerhalb von 600 m um das Plangebiet liegen. In die Berechnung eingeflossen sind Tierbestandszahlen und Lüftungstechniken nach Angabe des Landkreises Verden.

Durch das Gutachten wird die relative Häufigkeit des Auftretens von Geruchswahrnehmungen ermittelt und als Flächenwert gemäß GIRL (Geruchsimmissionen – Richtlinie Niedersachsen) eingetragen. Nach GIRL tritt in Wohn- und Mischgebieten eine erhebliche Belastigung auf, wenn der Immissionswert (IW) 0,10 (entspricht 10% der Jahrsstunden) überschreitet. Für Gewerbe- und Industriegebiete gilt der Wert von 0,15. Für Dorfgebiete, in denen häufiger landwirtschaftliche Gerüche vorkommen, können auch höhere Werte zur Anwendung kommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde der von der GIRL genannte Wert von 0,10, an denen höchstens eine Geruchswahrnehmung stattfinden soll, teilweise überschritten. In der südlichsten Ecke liegt der Wert bei 0,15, im nördlichen Teilbereich liegt er zwischen 0,08 und 0,09. Die nach der Richtlinie zu tolerierenden Immissionen werden also für Wohngebiete im Süden überschritten. Jedoch werden die Werte, die in Dorfgebieten noch zu akzeptieren wären, eingehalten.

Im Bereich des vorhandenen Pflegeheimes wird ein Wert von 0,11 erreicht, d.h. der Schwellenwert wird nur wenig überschritten. Im Bereich der überbaubaren Fläche des Erweiterungsbaus werden Werte von 0,12-0,13 erreicht. Der höchste Wert liegt im Bereich von Stellplätzen und Feuerwehrzufahrten.

Bereits bei den vorangegangenen Planungen wurde von der Gemeinde dieser Immissionskonflikt in der Planung berücksichtigt und in die Abwägung über die zulässigen Nutzungsarten eingestellt. Die im Jahr 2000 ermittelten Werte, damals noch über eine olfaktorische Messung durch Begehung, lagen teilweise über den jetzt berechneten Werten und verteilten sich anders im Gebiet.

Bei der Berechnung waren die Tierbestandszahlen und Lüftungstechniken nach Angabe des Landkreises Verden zu berücksichtigen. Der Gemeinde ist allerdings bekannt, dass die tatsächlichen Besatzzahlen unter diesen Werten liegen, da die aktiven landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf einige Hofstellen in geringerem Umfang betrieben werden. Es ist also möglich, dass die tatsächliche Geruchsbelastung im Gebiet geringer ausfällt. In die Abwägung hat die Gemeinde aber den untersuchten Wert einzustellen.

Unter Zurückstellung der Belange des vollen Immissionsschutzes, in dem ein Wohngebiet in einer vorbelasteten Situation festgesetzt wird, und unter Zurückstellung der landwirtschaftlichen Belange, die eine Erweiterung in nördlicher Richtung im gewissen Umfang einschränken, wird nun die Wohnnutzung weiter nach Süden vorgeschoben.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets mit Wohngebäuden nur für pflegebedürftige Menschen ist eng an den vorhandenen Standort gebunden, so dass ein Alternativstandort in einem weniger belasteten Bereich nicht in Frage kommt. Die weniger belasteten Bereiche östlich des Wohnheimes weisen bereits eine hohe natürliche Wertigkeit auf und sind für weitere naturschutzfachliche Maßnahmen vorgesehen.

Für die Landwirte stellen die in der Umgebung auch neben dem Pflegeheim vorhandenen Wohnnutzungen bereits einschränkende Faktoren dar, so dass mit dieser Planung keine erheblichen Nachteile bei der Ausschöpfung von betrieblichen Entwicklungspotentialen begründet werden.

Im Übrigen können gemäß Begründung und Auslegungshinweisen zu Nr. 3.1 der GIRL in Einzelfällen beim Übergang von Außenbereichen zu geschlossener Wohnbebauung höhere Immissionswerte möglich sein. In genau festgelegten Übergangsbereichen können Zwischenwerte bis maximal 15 % der Jahresstunden zu Beurteilung herangezogen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen solchen Übergangsbereich und die errechneten Werte liegen zwischen 10 % und 15%, so dass hier ein Abwägungsbereich ausgeschöpft werden kann.

Um für Bauleute diesen Übergangsbereich und die hier vorliegenden Werte deutlich zu machen, wird auf der Planzeichnung das Ergebnis der geruchstechnischen Untersuchung dargestellt.

B.3.2 Immissionen durch den Betrieb des Pflegeheims

Für die Planung zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr 47I wurde 2004 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um zu ermitteln, ob in der Umgebung erhebliche Belastungen durch den Betrieb und die Erweiterung des Pflegeheims entstehen würden. Dabei wurde Lärm berücksichtigt, der durch PKW, Zulieferverkehr und Belüftungseinrichtungen entsteht. Für die Beurteilungspunkte in der Nachbarschaft wurde festgestellt, dass die Richtwerte der TA Lärm zwar am Tage auch bei einer Zunahme von PKW - Verkehr sicher eingehalten werden, aber es in der ungünstigsten Nachtstunde zu Überschreitungen durch Stellplatz- und Lieferverkehr kommen kann. Daraufhin wurde ein Stellplatz südlich des Mühlengrabens angelegt, der in der Nacht und in den frühen Morgenstunden genutzt wird. Es wurde außerdem der Lieferverkehr auf die Tageszeit (6 -22 Uhr) gelenkt. Durch Auflagen in einer inzwischen erteilten Baugenehmigung für An- und Umbauten wurden diese Nutzungszeiten abgesichert.

Bezüglich der nun geplanten Erweiterung südlich des Pflegeheims ist nun eine Verbesserung der Situation hinsichtlich der Benutzung des südlichen Stellplatzes zu erwarten, da dieser in seiner Lage weiter nach Süden geschoben wird und dort auch die Zufahrt für diesen Stellplatz angelegt wird. Der Stellplatz als Emissionsquelle rückt also von Immissionspunkten im Norden ab und verliert so an Bedeutung hinsichtlich einer möglichen Lärmbelastung außerhalb des Plangebietes.

Es wird weiterhin erforderlich sein, dass zum Schichtwechsel um 6 Uhr morgens der nun weiter südlich gelegene Parkplatz angefahren wird und dass nachts keine Anlieferungen im nördlichen Teil des Pflegeheimes stattfinden.

B.4 Natur und Landschaft

B 4 1 Bestand

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet auf der Grenze zwischen der Achim- Verdener Geest (630) und der naturräumlichen Einheit Achim Badener Geestinsel (630 00) und der Wummeniederung (631) bzw. der Fischerhuder Niederung (631 00).

Im Folgenden werden neben der örtlichen Bestandsaufnahme die Inhalte des Landschaftsrahmenplanes (LRP) für den Landkreis Verden - soweit sie für das Planungsgebiet von Bedeutung sind – dargestellt (teilw. Stand 1995 und Fortschreibung 2008).

Arten und Biotope

In der Karte Wichtige Bereiche - Arten und Lebensgemeinschaften werden im LRP die unbebauten Flächen des Planungsgebietes als Bereich mit sehr geringer Bedeutung eingestuft.

Das für die Bebauung vorgesehene Grünland entspricht in seinem gegenwärtigen Zustand einem sonstigen feuchten Extensivgrünland (GEF), es wurde im Frühjahr 2014 beweidet (w).

Der Bassener Mühlengraben wurde als „schnellfließender Graben“ (FGF) kartiert, er wird von einer bereichsweise lückigen und überwiegend schmalen Bach- und Uferstaudenflur (UFB) begleitet. Diese weist im Bereich der vorgesehenen Überbauung keine nennenswerten Pflanzenarten auf. Da der Durchlass des Bassener Mühlengrabens am Bischofsweg defekt ist, hat sich im Grabenbett eine große Schlammmenge angesammelt und die Fließgeschwindigkeit geht gegen null. Die über dem Schlamm stehende Wasserlamelle beträgt z. T. nur wenige cm. Bei längerer Trockenheit dürften Teilbereiche auch trocken fallen. Das Gewässer ist in seinem gegenwärtigen Zustand als hypereutroph einzuordnen, Algenmatten und faulende Pflanzenreste haben zu einem ökologisch pessimalen Zustand dieses Grabenabschnitts geführt.

Zwischen dem südlich gelegenen Stellplatz und dem Graben befindet sich ein ca. 2 m breiter gepflegter Scherrasen (GRR).

Am Bischofsweg und direkt südlich des vorhandenen Gebäudes befinden sich Baumreihen (HBA) aus Erlen. Am Rand des Stellplatzes wurde eine lockere Bepflanzung angelegt (BZN).

Bewertung Arten und Lebensgemeinschaften: Für den Grünlandbereich südlich des Grabens (GEF), erfolgt die Einstufung zur Wertstufe III allgemeine Bedeutung. Der Scherrasen und die Bepflanzung BZN werden mit I bewertet (geringe Bedeutung), der Graben mit II. (Nach V. DRACHENFELS (2012)

(Weiteres siehe dazu den Fachbeitrag von Dipl. Biol. V. Moritz: Bebauungsplan Nr. 47 II – Seniorenpflegeheim Hasch: Biotoptypen, Grabenfauna, Bäume und Artenschutz, Juni 2014).

Boden/Wasserkreislauf

Soweit nicht bereits durch die Bebauung verändert, steht im Plangebiet der Bodentyp Moorgley an. Die Grundwasserneubildungsrate wird im LRP als gering eingestuft. Die Funktionsfähigkeit des Grundwassers ist als stark beeinträchtigt dargestellt. Das Retentionsvermögen der Böden für Oberflächenwasser wird als gering eingestuft.

Bewertung Boden: Der Boden im Plangebiet ist im Bereich des Grünlandes und der Kompensationsflächen von allgemeiner Bedeutung. Im Bereich der Bebauung ist er von geringer Bedeutung.

Wasser

In der Karte Oberflächenwasser des LRP wird der Mühlengraben als beeinträchtigtes Fließgewässer mit einem naturfernen/naturfremden Ausbauzustand eingestuft. Diese Einschätzung wird durch die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung bestätigt.

Bewertung Wasser:

Für Oberflächenwasser und Grundwasser ist der Geltungsbereich von geringer bis allgemeiner Bedeutung.

Klima/Luft

Das Grünland und die Kompensationsflächen wirken klimatisch ausgleichend. Ein Kaltluftabfluss entsteht jedoch in dem ebenen Gelände nicht. Die bebauten Flächen sind ohne Bedeutung für dieses Schutzgut.

Bewertung Klima/Luft:

Die unbebauten Teile des Plangebietes sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft, die bebauten Teile von geringer Bedeutung.

Landschaftsbild

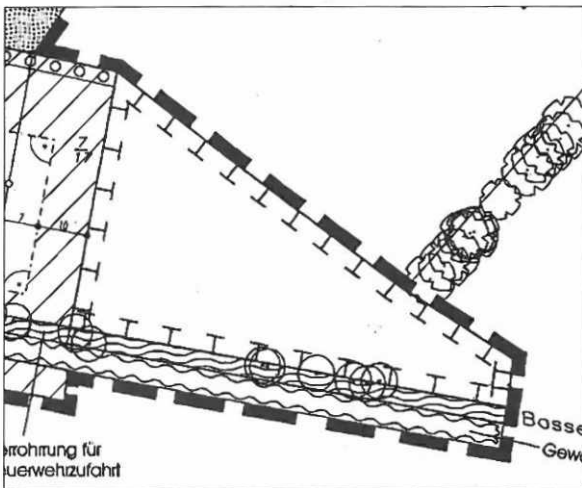
Das Plangebiet liegt in einer Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung (im LRP rote Darstellung, GG 25). Die Einstufung ergibt sich aus dem Vorhandensein von vielfältigen Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Naturnähe. Naturraumbezogene Nutzungen sowie topographische Merkmale sind erkennbar. Prägende und gliedernde Gehölzbestände sind vorhanden. Für das Planungsgebiet muss diese Beschreibung allerdings stark eingeschränkt werden, da die vorhandene Bebauung auch mit Stallanlagen das Landschaftsbild in den Randbereichen stört und das Plangebiet selbst bebaut ist.

Bewertung Landschaftsbild: Das Landschaftsbild des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Bebauung von geringer Bedeutung. Die angrenzende Niederungslandschaft hat jedoch eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Da die im Verlauf des letzten Jahrzehnts angelegten Eingrünungen ihre volle Wirkung noch nicht erreicht haben, wirkt derzeit die Bebauung noch weit in die Umgebung. Die bebauten Teile des Planungsgebietes sind von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild, die neu angelegte Eingrünung und die außerhalb dieser gelegenen Bereiche weisen derzeit eine Vorbelastung durch die Bebauung auf.

Vorhandene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

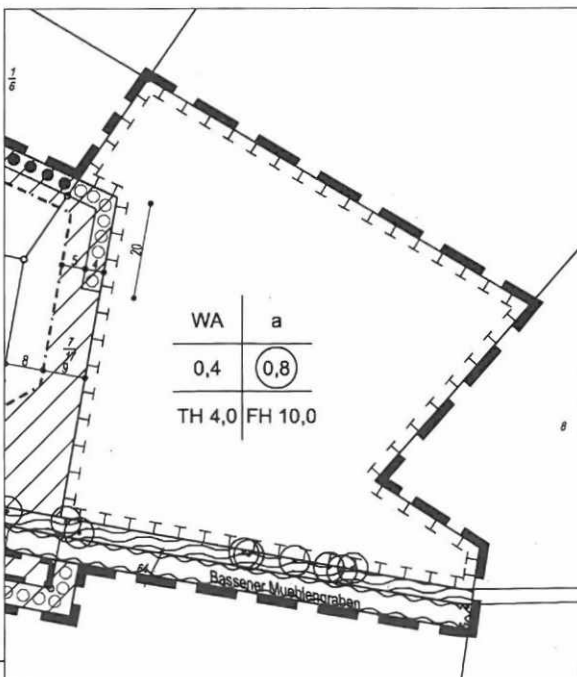
Für die verschiedenen Bebauungspläne, die in diesem Bereich aufgestellt wurden, wurden auch jeweils Kompensationsmaßnahmen geplant und nach dem Stand der baulichen Realisierung auch umgesetzt. (Anpflanzung von Gehölzgruppen und natürliche Sukzession). Die geplanten Uferabflachungen und Kolke erwiesen sich in der Umsetzung nicht als praktikabel und so verblieben feuchte Bereiche ohne Verbindung zum Graben. Gehölzanpflanzungen und Beendigung der Weidenutzung wurden teilweise auch über den eigentlich festgesetzten Bereich hinaus durchgeführt. Im nördlichen Teil der festgesetzten Fläche wurden die geplanten Maßnahmen bisher nicht umgesetzt, da das auslösende Vorhaben (Bau der Pflegeschule) nicht realisiert wurde. Informationen über die Biotoptypen, die sich im Maßnahmebereich entwickelt haben, gibt der Fachbeitrag von Dipl. Biol. V. Moritz: Bebauungsplan Nr. 47 II – Seniorenpflegeheim Hasch: Biotoptypen, Grabenfauna, Bäume und Artenschutz, Juni 2014.

Maßnahmefläche und textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 47I Erweiterung



Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Uferabflachungen und Kolke am Mühlengraben unter Erhaltung der vorhandenen Bäume herzustellen. Auf der Restfläche sind mindestens zwei Gehölzgruppen (Art und Qualität siehe textliche Festsetzung Nr. 3) anzupflanzen und die Fläche ist daraufhin der eigenen Entwicklung zu überlassen. Für die baulichen Maßnahmen am Mühlengraben ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Über die Durchführung der Maßnahme ist mit dem Eingriffsverursacher ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Maßnahmefläche und textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 47I Neuaufstellung



Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Uferabflachungen und Kolke am Mühlengraben zu erhalten. Auf der Restfläche sind mindestens fünf Gehölzgruppen (Art und Qualität siehe textliche Festsetzung Nr. 3) anzupflanzen und die Fläche ist daraufhin der eigenen Entwicklung zu überlassen. Über die Durchführung der Maßnahme ist mit dem Eingriffsverursacher ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur in soweit zu beachten, als sie durch neue Bau-rechte entstehen, die bisher im Plangebiet nicht gegeben waren (gem. § 18 BNatSchG).

zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Im vorliegenden Geltungsbereich bestehen, bis auf einen kleinen Erweiterungsteil im Südosten, be-reits Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 47I Neu. Über diesem Rechtsstand hinaus sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 47II folgende zusätzliche Beeinträchtigungen des Na-turhaushaltes zu erwarten:

- o 720 qm neu betroffenes Grünland (GEF) (15 m Erweiterung des Baugebietes nach Osten)
- o 550 qm jetzt als WA festgesetzter Gewässerrandstreifen (GRR) (vorher keine Eingriffsfläche)
- o von diesen insg. 1270 qm können 762 qm versiegelt werden
- o 30 qm Grabenüberbauung (bisher nur 2 Grabenquerungen vorhanden)
Der Graben (FGZ) kann an einer 3. Stelle in 8 m Breite überbaut werden.
- o Beseitigung von Bäumen (HBA), die bisher als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt waren
 - 6 Schwarzerlen am Graben
 - 1 Schwarzerle am Bischofsweg
 - 2 Eschen am Parkplatz

Bis auf die oben genannten Bäume werden die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen im Wesentli-chen nicht verändert. Es werden am Graben/Bischofsweg zwei weitere Bäume als zu erhalten festge-setzt und der Gehölzbestand am Graben im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird abgesichert.

Den südlichen Teil des Geltungsbereiches umfasst an der Ost- und Südseite weiterhin ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Baumen und Sträuchern (862 qm).

Die vorgesehene Überbauung des Bachabschnitts auf 8 m Länge wird aus ökologischer Sicht nicht als kritisch angesehen. Eine Entschlammung des Grabens mit Abtransport des Schlammguts würde den Zustand des Grabens deutlich verbessern. Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der Verlust des Gewässer-Abschnitts als Lebensraum für Lurche, Libellen und von Pflanzenarten der Gewässerufer ausgeglichen.

Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen

Durch die Festsetzung von Pflanzflächen wird eine landschaftsgerechte Eingrünung der Bauflächen erreicht, dadurch wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

Die Gemeinde stellt hier die Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in den Graben zurück, da der Graben auf einer Länge von ca. 100 m bereits dreimal verrohrt (Bischofsweg, Feuerwehrzufahrt Pflegeheim, Grundstückszufahrt Haus Nr. 19) ist. Die erneute Überbauung des Grabens kann aufgrund der Fest-setzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 II zwischen den vorhandenen Verrohrungen stattfinden, d.h. es ist nur ein bereits eingeschränkt natürlicher Graben betroffen. Die Überbauung des Grabens wurde fachgutachterlich als „nicht kritisch“ angesehen, wenn bestimmte Maßnahmen zur Verbesserung des Grabens auf dem anbaufreien Abschnitt des Grabens und weitere Kompensationsmaßnahmen durch-geführt würden (Bebauungsplan Nr. 47 II Seniorenpflegeheim Hasch: Biotoptypen, Grabenfauna,

Bäume und Artenschutz, Dipl.Biol. Volker Moritz, Juni 2014) Der Graben weist hier keine so hohe Qualität auf, die wegen einer nun möglichen, weiteren Überbauung auf 8 m eine so aufwändige Kompensationsmaßnahme, wie die Herstellung eines neuen, natürlichen Grabenverlaufes auf ca 300 m Länge, erforderlich machen würde.

Kompensation der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

Mit der jetzt vorliegenden Planung ergeben sich folgende über den bisherigen Planungsstand hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft

- Beseitigung des Biotoptypes GEF auf 720 qm als Teil des WA2 südlich des Grabens
- Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Bodens und des Wasserkreislaufes durch Aufschüttung bzw Überbauung auf 1.270 qm
- Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope durch Grabenverrohrung auf 30 qm.
- Anbringung von zwei Vogelnistkästen (Holzbeton: Nistkasten: 32 mm und 40 mm Lochweiten) und einer Fledermausquartierkasten (Holzbeton: Ganzjahreshöhle)

Im Bebauungsplan sind zwei Bereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Maßnahmenbereich A umfasst den Bereich der bereits in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 47I Erw durchgeführten Maßnahmen, insbesondere der Feuchtbereiche am Bach.

Daran schließt sich der Bereich B an, in dem die bisher noch nicht durchgeführten Maßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 47I Neu und die nun zusätzlich erforderlichen Maßnahmen zusammengefasst werden. Im Nordosten des Geltungsbereiches werden zusätzlich zu der bisher im Bebauungsplan Nr. 47I Neu festgesetzten Fläche 1.277 qm Grünland in den Geltungsbereich aufgenommen. Dazu wird der Geltungsbereich um die entsprechende Fläche nach Norden erweitert.

Für den Maßnahmenbereich B werden die bisher geplanten und nun zusätzlich erforderlichen Maßnahmen in die textliche Festsetzung Nr 6 zusammengefasst. Als Gesamtmaßnahme soll das Feuchtgrünland in eine Sukzessionsfläche ohne Weidenutzung mit Gehölzen und einer Wasserfläche umgewandelt werden. Dazu gehören die bisher nach Bebauungsplan Nr. 47I Neu vorgesehenen Bepflanzungen und Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung. Ergänzt werden Maßnahmen für zusätzliche Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 47 II Zur Kompensation des Eingriffs in den Graben wird auf 30 qm dieser Fläche eine wasserführende Mulde ausgehoben Die Beseitigung der genannten Einzelbäume wird kompensiert, indem 9 Erlen am Rand der genannten Mulde gepflanzt werden. Als vorgezogene Maßnahme des Artenschutzes sind 2 Vogelnistkästen und ein Fledermauskasten an Bäumen am Graben anzubringen

B.4.3 Artenschutz

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen Können diese Baurechte aber nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bau-

ungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Plangebiet geschützte Arten betroffen sein könnten, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes daher unabhängig von der Eingriffsregelung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Einschlägig ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG, der dem Schutz besonders geschützter Arten und streng geschützter Arten gilt. Darunter fallen die im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten sowie alle europäischen Vogelarten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

Im Mai 2014 wurde nach zwei Begehungen eine Potentialabschätzung für geschützte Arten vorgenommen. (Weiteres siehe dazu den Fachbetrag von Dipl. Biol. V. Moritz: Bebauungsplan Nr. 47 II – Seniorenpflegeheim Hasch: Biotoptypen, Grabenfauna, Bäume und Artenschutz, Juni 2014).

Anlässlich der beiden Kartierdurchgänge wurden am Graben Grasfrösche nachgewiesen; im östlichen Teil, der nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, auch Erdkröten, von denen auch Larven gefunden wurden. In Stillgewässer nördlich des Grabens leben zudem Grünfrösche (wohl Wasserfrösche). Die Lurchvorkommen im Graben beruhen im Wesentlichen auf dem Umstand, dass er hier Stillgewässereigenschaften aufweist (=> fehlende Fließgeschwindigkeit = stehendes Wasser, Schlammsubstrat). Da Laich und/oder Larven im Grabenabschnitt, der überbaut werden soll, nicht nachgewiesen wurden und hier auch keine geeigneten Reproduktionshabitate vorhanden sind, wird nicht davon ausgegangen, dass Amphibien-Fortpflanzungsstätten bei der Planumsetzung betroffen sind.

Entsprechend seiner jetzigen Ausprägung haben sich auch einige allgemein weit verbreitete Libellenarten im hiesigen Bereich des Bassener Mühlengrabens eingefunden: (20.05.2014) => Frühe Adonislibelle (dominant), daneben auch Große Pechlibelle (einzelne, Art wird hier häufig sein) und Hufeisen-Azurjungfer (einzelne).

Fischvorkommen wurden in diesem Bachabschnitt nicht festgestellt.

Die Erlen am Graben wurden unter artenschutzrechtlichen Aspekten näher betrachtet. Sie weisen mehrere kleinere Höhlen auf. Eine Erle weist auch eine größere Höhle auf, die von Kleinvögeln oder Fledermäusen zur Brut (oder zum Schlafen) oder als Quartier genutzt werden könnte. Dauerhaft genutzte Vogelnester befinden sich nicht auf den Bäumen.

Da es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (wozu Fledermäuse u. Vögel gehören) aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), muss i. S. von § 44 Abs. 5 BNatSchG dafür gesorgt werden, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies wird durch Aufhängung von zwei Vogel-Nistkästen (Holzbeton-Nistkästen) und einem Fledermaus-Quartierkasten (Holzbeton) im Baumbestand am Bassener Mühlengraben, ca. 100 m östlich des Eingriffsbereichs, erfüllt (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen). Des Weiteren werden die entfernten Bäume durch Nachpflanzungen ersetzt, wodurch sich aber erst auf Sicht von 30-40 Jahren Höhlenmöglichkeiten ergeben.

In Bezug auf die Arten am und im Gewässer ist bei Ausführung von Bauarbeiten außerhalb der Reproduktions- und Nutzungsphase (Sommerlebensraum), d. h. Ausführung vom 15. Oktober bis 20. März, nicht zu erwarten, dass Lurche getötet werden. Sollte während der Reproduktions- bzw. Nut-

zungszeit gebaut werden, müssen etwaige Froschlurche zuvor aus dem betroffenen Gewässerabschnitt entnommen und in nicht betroffene Bereiche umgesetzt werden. Im Übrigen ergibt sich aus den Ausführungen in § 44 Abs. 5 BNatSchG, dass in Bezug auf die Lurcharten (Erdkröte, Grasfrosch, Wasserfrosch) bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vorliegt, da sie nicht in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 oder 2 BNatSchG aufgeführt sind.

B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Da es sich bei dem Plangebiet um einen teilweise bebauten Bereich handelt, in dem auch die Nutzung des Altenpflegeheimes schon seit längerer Zeit betrieben wird, sind alle erforderlichen Leitungen im Bischofsweg vorhanden, um das Gebiet mit Strom, Gas und Telekommunikation zu versorgen. Außerdem befindet sich im Bischofsweg ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Für die Nutzung südlich des Grabens sind erforderliche Leitungen bis zu diesem Grundstück zu verlängern.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Verden. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

Wasserwirtschaft

Die geplante Bebauung sieht eine Anbindung über einen Verbindungstrakt zum Pflegeheim nördlich des Bassener Mühlengrabens vor. Für die geplante Verbindung wird der Graben in diesem Bereich auf einer Länge von rd. 8,0 m mit einem Rohrdurchlass DN 1000 verrohrt. Diese Verrohrung hat keinen Einfluss auf die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mühlengrabens. Bei einer Verrohrung mit einem Rohr DN 1000 auf 8 m ist keine Verschlechterung der hydraulischen Funktionsfähigkeit zu erwarten, da die beiden vorhandenen Verrohrungen ebenfalls diese Größe haben und der Durchlass am Bischofsweg nur eine Größe von DN 800 hat. Die wasserrechtliche Genehmigung wird von dem Bauherrn vor Satzungsbeschluss eingeholt.

Niederschlagswasser

Die Dach- und Grundstücksentwässerung des Pflegeheims auf dem Flurstück 7/19 erfolgt über die Fläche bzw. über Grundleitungen in den Bassener Mühlengraben und in den verrohrten (DN 600) Straßenseitengraben im Bischofsweg.

Da die Fläche südlich des Bassener Mühlengrabens bebaut werden soll, ist für die Entwässerung die DIN 1989-100 zugrunde zu legen und die Grundstücksentwässerung durch geeignete Entwässerungseinrichtungen sicherzustellen. Dazu gehören auch ein Überflutungsnachweis für ein 30jähriges Regenerignis auf der Fläche sowie der Nachweis einer Rückhaltung auf dem Grundstück.

Die bebaubare Fläche hat eine Größe von rd. 3.300 m², davon sind rd. 1.800 m² für eine Bebauung möglich, während rd. 1.500 m² für Parkplatznutzung und Feuerwehrumfahrt befestigt werden können.

Der Abfluss von den versiegelten Flächen in den Mühlengraben beträgt rd. 26 l/s. Bei einer Drosselabflussspende von 1,5 l/s x ha beträgt der zulässige Drosselabfluss rd. 0,5 l/s. Dafür ist eine Rückhal-

tung von rd. 75 m³ erforderlich. Die Anlage einer Rückhaltung kann sowohl über ein offenes bzw. mehrere offene Becken, Gräben oder Mulden gestaltet werden. Dies richtet sich nach der Erschließung des Grundstücks und der geplanten Entwässerung der befestigten Flächen.

C UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

In der Gemeinde Oyten bestehen seit einigen Jahren Baurechte in einem etwas dezentral gelegenen Baugebiet im Ortsteil Sagehorn-Bockhorst, die bisher nur zum Teil umgesetzt wurden. Durch bauliche Änderungen und Neubau ist im Plangebiet ein vorhandenes Pflegeheim vergrößert worden und ein neues Wohnhaus ist entstanden. Diese Bebauung befindet sich unmittelbar am Bassener Mühlengraben. Südlich des Grabens sind die Baurechte nur zur Herstellung eines Parkplatzes genutzt worden. Die hier mögliche Bebauung durch eine Pflegeschule hat nicht stattgefunden. Da eine solche Einrichtung an dieser Stelle nicht mehr erforderlich ist, soll hier nun die Erweiterung des Pflegeheimes ermöglicht werden. Dazu wird die Art der Nutzung von Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Pflegeschule) in Allgemeines Wohngebiet geändert. Das Baugebiet wird geringfügig nach Osten erweitert und die überbaubaren Flächen werden angepasst, so dass auch eine bauliche Verbindung über den Bassener Mühlengraben hergestellt werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Bezug auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse geändert, da nun zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die Grund- und Geschossflächenzahlen bleiben unverändert. Die Erschließung des Gebiets ändert sich in Bezug auf die Anordnung der Stellplätze, die bisher direkt am Graben untergebracht waren und die nun im Süden des Gebietes angelegt werden sollen.

Die im Gebiet vorhandenen Gehölze werden soweit möglich als zu erhalten festgesetzt. Die Neubaufläche erhält an der Süd- und Ostseite eine 5 m breite Eingrünung.

Die bisher im Gebiet vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden erweitert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2,41 ha.

C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden

Zielkonzept:

630 Achim Verdener Geest für Plangebiet und Umgebung

Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft Darstellung in der Karte 4 „Zielkonzept“ ocker			
Biotopkomplexe/Landschafts- und Nutzungstyp		Lage	Maßnahmen
A/S, Gf	Agrar-/Siedlungsgebiete mit bedeut-	Oytertriften und Embservie	Sicherung und Entwicklung des artenreichen Grünlandes (Wiesen und Wei-

Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft Darstellung in der Karte 4 „Zielkonzept“ ocker		
Biotopkomplexe/Landschafts- und Nutzungstyp	Lage	Maßnahmen
samen Grünzügen und –verbindungen in Verbindung mit artenreichen Grünlandgebieten frischer/feuchter Standorte		den), Sicherung und naturnahe Entwicklung des Oyter Triftgrabens und des Embser Viegrabens, keine Bebauung und keine zerschneidende Infrastrukturmaßnahmen, Sicherung des offenen Landschaftscharakters, nur punktuelle Bepflanzung der Gräben zur Betonung des Verlaufes, im Bereich Embservie Sicherung der Moorböden und Verbesserung des Boden-Wasser-Haushaltes durch Aufstaumaßnahmen

631 Wümmeniederung für östliche und nördliche Nachbargebiete

Verbesserung beeinträchtigter Gebiete mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten oder Biotope / Darstellung in der Karte 4 „Zielkonzept“ hellrot		
Biotopkomplexe/Landschafts- und Nutzungstyp	Lage	Maßnahmen
N, G Auen/Niederungen mit hohem Dauervegetationsanteil in Verbindung mit offenen Grünland-Komplexen Wiesenvogelbrutgebiete/Weißstorch	Wümmeniederung nördl. Nordarm(Abschnitt Kampe bis Ebbensiek), Wümmeniederung südl. Südarm (Abschnitt Ottersberg Bahnhof bis Klüverdamm) und Wümmeniederung östl. Ottersberg Bahnhof	Sicherung der Moorböden im Bereich östlich Ottersberg Bahnhof durch extensive Grünlandnutzung, Sicherung und Entwicklung von Grünland, Umnutzung der Ackerflächen, Extensivierung der Grünlandnutzung, Sicherung der Gehölzstrukturen und Ergänzung am Rand der jeweiligen Gebiete (Erlenreihen und Weidengebüsche), Sicherung und Entwicklung ungenutzter Uferrandstreifen, dort Sukzession bis flussbegleitende Wälder/ Galeriewälder, keine weiteren zerschneidenden Infrastrukturmaßnahmen, Sicherung der „Offenheit“ der Landschaft, Sicherung der Kleinstmoorstandorte und Verbesserung des Boden-Wasser-Haushaltes (Wümmeniederung südl. Südarm), Sicherung des schmalen Dünenstreifens östl. Ottersberg-Bahnhof, kein Bodenabbau

Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist von Bedeutung, dass für den Fall, dass in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen sind, ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Aus-

gleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Bezüglich Verkehrslärm sind hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) zu nennen. Bezüglich Gewerbelärm ist ebenfalls die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und zusätzlich die TA Lärm zu nennen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen, die Orientierungswerte benennt, die möglichst nicht überschritten werden sollten.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Geruchsimmissionen, die durch die landwirtschaftlichen Betriebe hervorgerufen werden, sind nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zu bewerten.

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Nds. Denkmalschutzgesetz herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

Bestand/Bewertung

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet auf der Grenze zwischen der Achim- Verdener Geest (630) und hier der naturräumlichen Einheit Achim Badener Geestinsel (630.00) und der Wümmeniederung (631) bzw. der Fischerhuder Niederung (631.00).

Im Folgenden werden neben der örtlichen Bestandsaufnahme die Inhalte des Landschaftsrahmenplanes (LRP) für den Landkreis Verden - soweit sie für das Planungsgebiet von Bedeutung sind – dargestellt (teilw. Stand 1995 und Fortschreibung 2008).

Arten und Biotope

In der Karte Wichtige Bereiche - Arten und Lebensgemeinschaften werden die unbebauten Flächen des Planungsgebietes als Bereich mit sehr geringer Bedeutung eingestuft.

Das für die Bebauung vorgesehene Grünland entspricht in seinem gegenwärtigen Zustand einem sonstigen feuchten Extensivgrünland (GEF), es wurde im Frühjahr 2014 beweidet (w).

Der Bassener Mühlengraben wurde als „schnellfließender Graben“ (FGF) kartiert; er wird von einer bereichsweise lückigen und überwiegend schmalen Bach- und Uferstaudenflur (UFB) begleitet. Diese weist im Bereich der vorgesehenen Überbauung keine nennenswerten Pflanzenarten auf. Da der Durchlass des Bassener Mühlengrabens am Bischofsweg defekt ist, hat sich im Grabenbett eine große Schlammmenge angesammelt und die Fließgeschwindigkeit geht gegen null. Die über dem Schlamm stehende Wasserlamelle beträgt z. T. nur wenige cm. Bei längerer Trockenheit dürften Teilbereiche auch trocken fallen. Das Gewässer ist in seinem gegenwärtigen Zustand als hypereutroph einzuordnen; Algenmatten und faulende Pflanzenreste haben zu einem ökologisch pessimalen Zustand dieses Grabenabschnitts geführt.

Zwischen Stellplatz und Graben befindet sich ein ca. 2 m breiter gepflegter Scherrasen (GRR).

Am Bischofsweg und südlich des Gebäudes befinden sich Baumreihen (HBA) aus Erlen. Am Rand des Stellplatzes wurde eine lockere Bepflanzung angelegt (BZN).

Bewertung Arten und Lebensgemeinschaften: Für den Grünlandbereich südlich des Grabens (GEF), erfolgt die Einstufung zur Wertstufe III allgemeine Bedeutung. Der Scherrasen und die Bepflanzung BZN werden mit I bewertet (geringe Bedeutung), der Graben mit II. (Nach V. DRACHENFELS (2012)

(Weiteres siehe dazu den Fachbeitrag von Dipl. Biol. V. Moritz: Bebauungsplan Nr. 47 II – Seniorenpflegeheim Hasch: Biotoptypen, Grabenfauna, Bäume und Artenschutz, Juni 2014).

Boden/Wasserkreislauf

Soweit nicht bereits durch die Bebauung verändert, steht im Plangebiet der Bodentyp Moorgley an. Die Grundwasserneubildungsrate wird im LRP als gering eingestuft. Die Funktionsfähigkeit des Grundwassers ist als stark beeinträchtigt dargestellt. Das Retentionsvermögen der Böden für Oberflächenwasser wird als gering eingestuft.

Bewertung Boden: Der Boden im Plangebiet ist im Bereich des Grünlandes und der Kompensationsflächen von allgemeiner Bedeutung. Im Bereich der Bebauung ist er von geringer Bedeutung.

Wasser

In der Karte Oberflächenwasser wird im LRP der Mühlengraben als beeinträchtigtes Fließgewässer mit einem naturfernen/naturfremden Ausbauzustand eingestuft.

Bewertung Wasser:

Für Oberflächenwasser und Grundwasser ist der Geltungsbereich von geringer bis allgemeiner Bedeutung.

Klima/Luft

Das Grünland und die Kompensationsflächen wirken klimatisch ausgleichend. Ein Kaltluftabfluss entsteht jedoch in dem ebenen Gelände nicht. Die bebauten Flächen sind ohne Bedeutung für dieses Schutzgut.

Bewertung Klima/Luft:

Die unbebauten Teile des Plangebietes sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft, die bebauten Teile von geringer Bedeutung.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einer Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung (im LRP rote Darstellung, GG 25). Die Einstufung ergibt sich aus dem Vorhandensein von vielfältigen Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Naturnähe. Naturraumbezogene Nutzungen sowie topographische Merkmale sind erkennbar. Prägende und gliedernde Gehölzbestände sind vorhanden. Für das Planungsgebiet muss diese Beschreibung allerdings stark eingeschränkt werden, da die vorhandene Bebauung auch mit Stallanlagen das Landschaftsbild in den Randbereichen stört und das Plangebiet selbst bebaut ist.

Beschreibung aus Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden Fortschreibung 2008

GG	630.00	25	<p>Sietmoor, Breitenmoor</p> <p>Überwiegend kleinteilig parzelliertes Grünlandgebiet als Ausdruck der überlieferten Nutzungsform auf (Nieder-)Moorstandort. Dieser Landschaftsraum ist durch bemerkenswert dichte, lineare Gehölzstrukturen (Erle, gelegentlich Eiche) besonders reich gegliedert. Durch die Gehölzbestände und den starken Kontrast zur offenen Wümmeniederung wird das Gebiet als Raum mit eigenem Charakter wahrgenommen. Baumgruppen und markante Einzelbäume (Erle, Birke, Eiche) sowie vielfältige Saumstrukturen an Gräben und Wegen, durch Feuchtwiesenfragmente mit Seggen und Binsen „aufgeraute“ Grünlandflächen bereichern die landschaftliche Vielfalt und erhöhen die Naturwirkung. Die angrenzenden Ortschaften sind hier überwiegend harmonisch eingebunden.</p> <p>Geringe Flächenanteile im Westen sind durch Lärm von der Kreisstraße K2 beeinträchtigt, der gesamte südliche Teilbereich liegt im Lärmband der BAB 1.</p>
----	--------	----	--

Bewertung Landschaftsbild: Das Landschaftsbild des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Bebauung von geringer Bedeutung. Die angrenzende Niederungslandschaft hat jedoch eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Da die im Verlauf des letzten Jahrzehnts angelegten Eingrünungen ihre volle Wirkung noch nicht erreicht haben, wirkt derzeit die Bebauung noch weit in die Umgebung.

C.2.1.1 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Arten und Biotope

Bebauung und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bauflächen überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere.

Im Bereich nördlich des Grabens können wie bisher auch bauliche Ergänzungen auf bisherigen Gartenflächen stattfinden. Weiter betroffen ist der Graben mit seinen Seitenbereichen, da die Bebauung heranrückt und der Graben überbaut werden darf. Einige Gehölze müssen dafür entfernt werden.

Im Süden ist bisher unbebautes (aber zum größten Teil beplantes) Grünland betroffen. Hier wird eine Eingrünung durch standortgerechte Gehölze in 5 m Breite erfolgen (862 qm).

Funktionszusammenhänge zwischen dem Plangebiet und dem umliegenden Offenland werden kaum mehr als bisher geplant gestört.

Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die versiegelten Flächen reduziert.

Die vorgesehene Überbauung des Bachabschnitts auf 8 m Länge wird aus ökologischer Sicht nicht als kritisch angesehen. Eine Entschlammung des Grabens mit Abtransport des Schlammguts würde den

Zustand des Grabens deutlich verbessern. Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der Verlust des Gewässer-Abschnitts als Lebensraum für Lurche, Libellen und von Pflanzenarten der Gewässerufer ausgeglichen.

Boden/Wasserkreislauf

Durch die Bebauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Zufahrten wird der bisher offene Boden versiegelt und verliert an diesen Stellen seine Funktionen für den Naturhaushalt (z.B. Filterfunktion). Neu betroffen sind Grünland durch die Gebietserweiterung und Rasenflächen durch die Hinzunahme des Gewässerrandstreifens. Davon können 762 qm versiegelt werden, es ist aber mit Geländeänderungen auf der gesamten Fläche zu rechnen, da der gesamte Bereich voraussichtlich wegen der Höhenverhältnisse aufgehört werden muss.

Landschaft

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung besteht die Möglichkeit auf größerer Fläche und höher zu bauen als bisher. Allerdings muss in Rechnung gestellt werden, dass bereits jetzt über den vorhandenen Bestand hinausgehende Baurechte bestehen. Die jetzt in Rechnung zu stellende zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch die vorgesehene Eingrünung und die weiter fortschreitende Entwicklung der vorhandenen Bepflanzung soweit gemindert werden, dass nach der erforderlichen Entwicklungszeit keine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbleibt.

C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine weitere Bebauung im Plangebiet aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 471 Neuaufstellung flächenmäßig in geringerem Umfang zulässig. Eine Überbauung des Grabens wäre nicht zulässig. Neun im Bebauungsplan festgesetzte Bäume könnten nicht entfernt werden. Zwei Erlen im Bereich der Überführung des Bischofsweges über den Bassener Mühlengraben könnten entfernt werden.

C.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung/Verringerung

Vorhandene Gehölze werden so weit wie möglich als zu erhalten festgesetzt.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch eine Eingrünung des Plangebietes so weit vermindert, dass nach der erforderlichen Entwicklungszeit keine erhebliche Beeinträchtigung verbleibt, die vorerst entstehende erhebliche Beeinträchtigung also nicht nachhaltig ist.

Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur jedoch in soweit zu beachten als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches, in dem Baumöglichkeiten nach dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr 47I Neuaufstellung auch südlich des Grabens zulässig waren und für die Ausgleichsmaßnahmen geplant und teilweise auch umgesetzt wurden.

Im Nachfolgenden beschränkt sich die Bearbeitung der Eingriffsregelung daher auf die im Plan zulässigen zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt

- o 720 qm neu betroffenes Grünland (GEF) (15 m Baugebietserweiterung nach Osten)
- o 550 qm jetzt als WA festgesetzter Gewässerrandstreifen (GRR) (vorher keine Eingriffsfläche)
- o Von diesen 1270 qm können 762 qm versiegelt werden
- o 30 qm Grabenüberbauung (FGZ) (bisher nur 2 Grabenquerungen vorhanden)
Der Graben wird an einer 3. Stelle verrohrt und hier auch überbaut
- o Beseitigung von Bäumen, die bisher als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt waren
 - 6 Schwarzerlen am Graben
 - 1 Schwarzerle am Bischofsweg
 - 2 Eschen am Parkplatz

Als Gesamtmaßnahme soll zur Kompensation der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt Feuchtgrünland in eine Sukzessionsfläche ohne Weidenutzung mit Gehölzen und Wasserflächen umgewandelt werden. Dies erfolgt als Weiterführung der bereits durchgeführten Maßnahmen am Graben und direkt nördlich davon. Dazu gehören die bisher nach Bebauungsplan Nr 47I neu vorgesehenen Bepflanzungen und Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung. Ergänzt werden Maßnahmen für zusätzliche Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr 47 II (1277qm). Als Ausgleich für den Verlust des Grabenabschnittes als Lebensraum für Lurche, Libellen und Pflanzenarten des Gewässerrandes wird auf 30 qm dieser Fläche eine wasserführende Mulde ausgehoben. Die Beseitigung der genannten Einzelbäume wird kompensiert, indem 9 Erlen am Rand der genannten Mulde gepflanzt werden. Es werden außerdem Nistkasten für Vogel und Feldermause als Ausgleich für den Verlust von Quartiersbäumen im Plangebiet angebracht.

Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Vorkehrung zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen nur für die zusätzlich betroffenen Flächen				
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Arten- und Biotope	720 qm Grünland 550 qm Grabenrand 30 qm Graben 9 Bäume	Neuanlage Freiflächen 708qm vorher Wertstufe II- III nachher Wertstufe I Überbauung Graben ♦ teilw. erhebliche Beeinträchtigung ♦ Entfernung Gehölze erhebliche Beeinträchtigung		Anpflanzung von 9 Erlen am Rand einer neuen Mulde, Anbringung von Nistkästen
Boden/ Wasserkreislauf	1270 qm offene Böden	Bodenüberformung 1270 qm, davon 762 qm Versiegelung vorher allg. Bedeutung nachher geringe Bedeutung ♦ erhebliche Beeinträchtigung		1277 qm Kompensationsfläche
Wasser	30 qm Graben 762 qm Versiegelung	Verrohrung naturferner Graben vorher geringe Bedeutung nachher geringe Bedeutung ♦ keine erhebliche Beeinträchtigung Einleitung von Niederschlägen von Versiegelten Flächen in die Vorflut ♦ erhebliche Beeinträchtigung		Anlage einer wasserführenden Mulde innerhalb der o.g. Kompensationsfläche
Luft/ Klima	Bebauung, Freiflächen	Zusätzl. Versiegelung 762 qm Neuanlage Freiflächen 708 qm vorher allg. Bedeutung nachher allg. Bedeutung ♦ keine erhebliche Beeinträchtigung		
Landschaftsbild	Bebauung, Freiflächen	stärkere bauliche Dominanz vorher mittlere Bedeutung nachher allg. Bedeutung ♦ erhebliche Beeinträchtigung	Eingrünung bewirkt, dass die Beeinträchtigung nicht nachhaltig wirksam bleibt	860 qm Gehölz Neuanlage

Wertstufen Arten und Biotope

Wertstufe V	von besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe IV	von besondere bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe III	von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe II	von allgemeiner bis geringer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe I	von geringer Bedeutung für den Naturschutz

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit

Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebietes und ihre Gesundheit können von jeglichen Immissionen durch Verkehr, Gewerbe, Freizeitnutzung und Landwirtschaft, aber auch durch Altlasten ausgehen

C.2.2.1 Bestandsaufnahme

Landwirtschaftliche Immissionen

Da sich südlich des Plangebietes an der Bassener Dorfstraße mehrere landwirtschaftliche Betriebe befinden wurde von der Gemeinde eine geruchstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben und im Februar 2014 durch die Ingenieurgesellschaft Zech erstellt

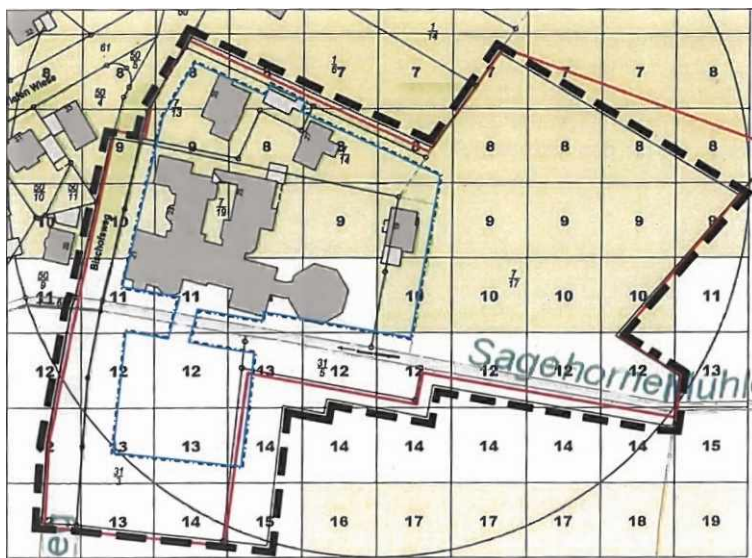
Berücksichtigt wurden dabei 4 landwirtschaftliche Betriebe, die innerhalb von 600 m um das Plangebiet liegen. In die Berechnung eingeflossen sind Tierbestandszahlen und Lüftungstechniken nach Angabe des Landkreises Verden

Durch das Gutachten wird die relative Häufigkeit des Auftretens von Geruchswahrnehmungen ermittelt und als Flächenwert gemäß GIRL (Geruchsimmissionen – Richtlinie Niedersachsen) eingetragen. Nach GIRL tritt in Wohn- und Mischgebieten eine erhebliche Belastung auf, wenn der Immissionswert IW 0,10 (entspricht 10% der Jahrsstunden) überschreitet. Für Gewerbe- und Industriegebiete gilt der Wert von 0,15. Für Dorfgebiete, in denen häufiger landwirtschaftliche Gerüche vorkommen, können auch höhere Werte zur Anwendung kommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde der von der GIRL genannte Wert von 0,10, an denen höchstens eine Geruchswahrnehmung stattfinden soll, teilweise überschritten. In der südlichsten Ecke liegt der Wert bei 0,15, im nördlichen Teilbereich liegt er zwischen 0,08 und 0,09. Die nach der Richtlinie zu tolerierenden Immissionen werden also für Wohngebiete im Süden überschritten. Jedoch werden die Werte, die in Dorfgebieten noch zu akzeptieren waren, eingehalten.

Im Bereich des vorhandenen Pflegeheimes wird ein Wert von 0,11 erreicht, d.h. der Schwellenwert wird nur wenig überschritten. Im Bereich der überbaubaren Fläche des Erweiterungsbaus werden Werte von 0,12 - 0,13 erreicht. Der höchste Wert liegt im Bereich von Stellplätzen und Feuerwehrzufahrten.

Die folgende Abbildung zeigt die ermittelten Werte der Jahreshäufigkeiten der Geruchsstunden



Lärmemissionen

Für die Planung zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47I wurde 2004 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um zu ermitteln, ob in der Umgebung erhebliche Belästigungen durch den Betrieb und die Erweiterung des Pflegeheims entstehen würden. Dabei wurde Lärm berücksichtigt, der durch PKW, Zulieferverkehr und Belüftungseinrichtungen entsteht. Für die Beurteilungspunkte in der Nachbarschaft wurde festgestellt, dass die Richtwerte der TA Lärm zwar am Tage auch bei einer Zunahme von PKW - Verkehr sicher eingehalten werden, aber es in der ungünstigsten Nachtstunde zu Überschreitungen durch Stellplatz- und Lieferverkehr kommen kann. Daraufhin wurde ein Stellplatz südlich des Mühlengrabens angelegt, der in der Nacht und in den frühen Morgenstunden genutzt wird. Es wurde außerdem der Lieferverkehr auf die Tageszeit (6 -22 Uhr) gelenkt. Durch Auflagen in einer inzwischen erteilten Baugenehmigung für An- und Umbauten wurden diese Nutzungszeiten abgesichert.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung ist bezüglich der nun geplanten Erweiterung südlich des Pflegeheims eine Verbesserung der Situation hinsichtlich der Benutzung des südlichen Stellplatzes zu erwarten, da dieser in seiner Lage weiter nach Süden geschoben wird und dort auch die Zufahrt für diesen Stellplatz angelegt wird. Der Stellplatz als Emissionsquelle rückt also von Immissionspunkten im Norden ab und verliert so an Bedeutung hinsichtlich einer möglichen Lärmbelastung außerhalb des Plangebietes.

Es wird weiterhin erforderlich sein, dass zum Schichtwechsel um 6 Uhr morgens der nun weiter südlich gelegene Parkplatz angefahren wird und dass nachts keine Anlieferungen im nördlichen Teil des Pflegeheimes stattfinden.

Bezüglich der landwirtschaftlichen Immissionen sind aufgrund der nun geplanten wohnbaulichen Nutzung keine Veränderungen zu erwarten.

C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei den derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten für Allgemeine Wohnnutzung, Stellplatz und Schule für Pflegeberufe, mit den Einschränkungen der Nutzungszeiten für Anlieferung und Nutzung von Stellplätzen.

Bezüglich der landwirtschaftlichen Immissionen sind keine Veränderungen zu erwarten.

C.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die bisher vorgesehenen zeitlichen Einschränkungen für Anlieferungen und zur Nutzung von Stellplätzen bleiben bestehen, um Lärmbelastungen zu vermeiden.

Hinsichtlich der Geruchsbelastung werden die nachteiligen Auswirkungen so gering wie möglich gehalten, in dem in dem am stärksten belasteten südlichen Bereich geruchsunempfindliche Pflanzfestungen, Zufahrten und Stellplätze vorgesehen werden.

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme

Nach Informationen der Gemeinde befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

C.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich ihrer Eigentumsrechte und Nutzungsmöglichkeiten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

C.2.3.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei den bestehenden Baurechten aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 47 I Neuaufstellung.

C.2.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

C.2.4.1 Bestandsaufnahme

Das anfallende Schmutzwasser wird derzeit schon im Trennsystem in die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Die bereits bebauten Grundstücke sind an das Kanalnetz angeschlossen.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Verden. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

C.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung sind gegenüber der bisher geplanten Nutzung keine Änderungen in Bezug auf den Umgang mit Abfällen zu erwarten.

C.2.4.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ergibt sich gegenüber der Bestandssituation keine Veränderung.

C.2.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Um Eingriffe in das Landschaftsbild weiter zu minimieren, wäre die Beschränkung auf ein Vollgeschoss, und Festsetzung von max Gebäudehöhen denkbar. Die Gemeinde bietet hier aber die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss, um den vorhandenen Standort möglichst gut auszunutzen und Erweiterungserfordernisse in die Fläche zu vermeiden. Davon wären weitere Bereiche südlich des Grabens betroffen. Hier sollen aber in der Fläche keine baulichen Entwicklungen mehr stattfinden.

Statt einer Überbauung des Grabens wäre auch eine Verlegung des Grabens südlich um das Baugebiet denkbar, um Eingriffe in das Gewässer zu vermeiden. Da der Graben aber auf einer Länge von ca. 100 m bereits dreimal verrohrt (Bischofsweg, Feuerwehrezufahrt Pflegeheim, Grundstückszufahrt Haus Nr. 19) wurde und auch sonst keinen besonders natürlichen Zustand aufweist, stünde der Aufwand dafür im keinem Verhältnis zu dem Vermeidungsaspekt. Der Graben weist hier keine so hohe Qualität auf, die wegen einer nun möglichen, weiteren Überbauung auf 8 m eine so aufwändige Kompensationsmaßnahme, wie die Herstellung eines neuen, natürlichen Grabenverlaufes auf ca. 300 m Länge, erforderlich machen würde. Auch hydrologisch sind hier keine erheblichen Vorteile zu sehen, da der Graben in diesem Abschnitt auch nur noch ein geringeren Einzugsbereich hat, da der Mühlengraben ca. 2,5 km oberhalb des Plangebietes in Richtung Wumme Südarm umgeleitet wurde.

C.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Baugebiet ist so konzipiert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in einem Wohngebiet scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich;

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht entgegen.

C.2.7 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist das Verhältnis zwischen Natur und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Pla-

nung bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen, die sich so auswirken, dass negative Auswirkungen zu erwarten waren. Die Umwelt erheblich beeinträchtigende Wechselwirkungen sind daher bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

entfällt

C 3 2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben

C.3 3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Bei Bauarbeiten zwischen Mitte März und Mitte Oktober soll eine biologische Baubegleitung erfolgen, wenn Lebensräume von Amphibien, Vögeln oder Fledermausen betroffen sein können

C 3 4 Zusammenfassung

Im Ortsteil Sagehorn-Bockhorst ist im Plangebiet durch bauliche Änderungen und Neubau ein vorhandenes Pflegeheim vergrößert worden und ein neues Wohnhaus ist entstanden. Diese Bebauung befindet sich unmittelbar am Bassener Muhlengraben. Südlich des Grabens sind die Baurechte nur zur Herstellung eines Parkplatzes genutzt worden. Die hier seit Jahren planungsrechtlich mögliche Bebauung durch eine Pflegeschule hat nicht stattgefunden. Stattdessen wird hier nun die Erweiterung des Pflegeheimes ermöglicht werden. Dazu wird die Art der Nutzung von Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Pflegeschule) in Allgemeines Wohngebiet geändert. Das Baugebiet wird geringfügig nach Osten erweitert und die überbaubaren Flächen werden angepasst, so dass auch eine bauliche Verbindung über den Bassener Muhlengraben hergestellt werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Bezug auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse geändert, da nun zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die Grund- und Geschossflächenzahlen bleiben unverändert. Die Erschließung des Gebiets ändert sich in Bezug auf die Anordnung der Stellplätze, die bisher direkt am Graben untergebracht waren und die nun im Süden des Gebietes angelegt werden sollen.

Die im Gebiet vorhandenen Gehölze werden soweit möglich als zu erhalten festgesetzt. Die Neubaufläche erhält an der Süd- und Ostseite eine 5 m breite Eingrünung.

Die bisher im Gebiet vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden erweitert.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind in Bezug auf die Überbauung des Grabens, die Entfernung von Gehölzen und zusätzliche Bodenversiegelung wurden in die Planung eingestellt. Als Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt werden in Ergänzung der bereits nördlich des Grabens vorhandenen und geplanten Maßnahmen weitere Flächen und Verbesserungen in Form von Gehölzanzpflanzungen und Anlage von feuchten Bereichen festgesetzt.

Im ländlich geprägten Plangebiet sind Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung vorhanden, die nach Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in einem Zwischenwertbereich von Wohnbauflächen und dörflich genutzten Bereichen empfohlenen Werten liegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2,41 ha.

D ABWÄGUNGSERGEBNISSE

Die während des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden im Folgenden verkürzt mit der dazu erfolgten Abwägung wiedergegeben.

D.1 Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens

Der Landkreis Verden hat als Untere Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan keine Stellungnahme abgegeben, da eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung noch ausstünde. Es wurde auf seine Stellungnahme zur 25. FNP Änderung hingewiesen.

Entsprechend des Entwurfs des RROP 2013 ist der Erweiterungsbereich südlich des Grabens als gelbes „zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellt. Das im Entwurf dargestellte Vorranggebiet für Natur und Landschaft weist in diesem Bereich entlang des Bischofsweges und dort wo die Gemeinde Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant hat, Lücken auf. Eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt also mit der Darstellung von Wohnbauflächen statt Flächen für Gemeinbedarf im Rahmen der 25. FNP-Änderung, da nur auf „gelben“ Flächen weiterhin eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist.

Es besteht kein Erfordernis einer über die eigentliche Änderungsplanung hinausreichenden Zielanpassung (gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Nicht jedes raumordnerische Ziel löst automatisch eine Handlungspflicht aus. Die nun vorgenommene Änderungsplanung ist zielkonform und die Übernahme weitere Ziele der Raumordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Die in der Umgebung des Änderungsbereiches vorgesehene Darstellung eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft löst keinem Handlungszwang auf gemeindlicher Ebene aus, da z.B. Baurechte aufgrund von § 34 BauGB oder aufgrund von Satzungen nicht gegeben sind. In Bezug auf die Freihaltung der Niederung des Mühlengrabens weist der Entwurf des Vorranggebietes hier selbst Lücken auf.

Der Landkreis Verden hat als Untere Wasserbehörde kein Bedenken, wies aber darauf hin, dass Unterlagen über die schadloose Beseitigung des Niederschlagswassers und der hydraulische Nachweis der Grabenüberbauung vorzulegen sind.

Absprachen dazu sind bereits vom Bauherrn, Ingenieurbüro und dem Landkreis Untere Wasserbehörde erfolgt. Bei einer Verrohrung mit einem Rohr DN 1000 auf 8 m ist keine Verschlechterung der hydraulischen Funktionsfähigkeit zu erwarten, da die beiden vorhandenen Verrohrungen ebenfalls diese Größe haben und der Durchlass am Bischofsweg nur eine Größe von DN 800 hat. Das Regenwasser soll im Plangebiet in einer Mulde gesammelt werden.

Zum Planungsrecht hat der Landkreis Verden darauf hingewiesen, dass eine nun mögliche II-geschossige Bebauung auf für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA1) zu begründen sei.

Die Ausführungen auf S. 6-7 der Begründung gelten hier sowohl für das WA 1 und das WA 2 für die nun vorgesehene Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen (plus Dachgeschoss). Die Begründung macht hier keinen Unterschied zwischen WA 1 und WA 2. Zur Verdeutlichung wird die Begründung so ergänzt, dass dies klargestellt wird. Auch im WA 1 ergibt sich nun eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit im Dachgeschoss

Der Landkreis Verden wies darauf hin, dass der Bebauungsplan verständlich machen muss, in welchen Bereichen eine Überschreitung der GIRL-Werte vorliegen.

Der Anregung wurde gefolgt. Es wird eine Abbildung in die Hinweis am Plan aufgenommen, der die Daten der Geruchsuntersuchung wiedergibt. Damit wird den Bauleuten verdeutlicht, dass das Plangebiet in einem immissionsmäßig vorbelasteten Bereich liegt.

Das Nds. Landvolk wies darauf hin, dass daraufhin, dass aufgrund der gegebenen Geruchsbelastung bei einer nun geplanten Wohnnutzung zusätzliches Konfliktpotential gegeben ist.

Die Gemeinde folgt in diesem Übergangsbereich von Wohngebieten und ländlicher Nutzung der Einhaltung der Geruchswerte nach GIRL nicht in vollem Umfang. Es handelt sich seit langem um einen geruchsmäßig vorbelasteten Siedlungsbereich, in dem leicht erhöhte Werte die gemeindliche Abwägung eingestellt werden können.

Der VBN Bremen regte an, der Seniorenwohnanlage einen direkteren Zugang zum ÖPNV zu ermöglichen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Verlagerung des Pflegeheimes an einen bzgl. ÖPNV günstiger gelegenen Standort steht mit dieser Planung nicht zu Diskussion, da der vorhandene Standort durch Erweiterungsmöglichkeiten gestärkt werden soll.

Der Beauftragte für Menschen mit Behinderung in der Gemeinde Oyten gab allgemeine Hinweise zur barrierefreien Ausgestaltung von öffentlichen Verkehrsräumen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, betreffen die Festsetzungen des Bebauungsplanes aber nicht.

Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

D.2 Ergebnis der Öffentlichen Auslegung

Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

Der Landkreis Verden als Untere Naturschutzbehörde verwies auf seine grundsätzliche Standortkritik im Rahmen der 25. FNP-Änderung. Es wird vorgeschlagen, eine bauliche Erweiterung des Pflegeheimes nicht nach Süden, sondern nach Osten zuzulassen, da die vorhandenen Biotop leicht zu ersetzen seien und die grundsätzliche Zielsetzung zur Freihaltung der Südseite des Grabens so umgesetzt werden konnten. Es wurde darum gebeten, über diese städtebauliche Alternative nachzudenken.

Die Gemeinde Oyten folgte dem Vorschlag einer Erweiterung nach Osten nicht.

Die grundlegende Entscheidung zur Bebauung südlich des Grabens ist im Jahr 2004 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 I und der entsprechenden FNP-Änderung zugunsten der Baumöglichkeit der Pflegeschule gefallen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47II vollzieht diese Standortentscheidung mit einer unwesentlichen Aufweitung um 15 m nach Osten bei geänderter zulässiger Nutzung nach. Der Zustand von Natur und Landschaft südlich des Grabens hat sich seit dem nicht grundlegend geändert. Es sind auch keine anderen Informationen bekannt, die eine andere Entscheidung erforderlich machen.

Auch im Entwurf des RRÖP 2013 ist der Erweiterungsbereich südlich des Grabens als gelbes „zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellt. D.h. in diesem Entwurf ist eine bauliche Entwicklung südlich des Grabens enthalten. Das im Entwurf dargestellte Vorranggebiet für Natur und Landschaft weist in die-

sem Bereich entlang des Bischofsweges und dort wo die Gemeinde Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant hat, ebenfalls Lücken auf.

Das genannte Zitat aus dem Bebauungsplan Nr. 47I führt hier nur aus, dass neben der baulichen Entwicklung „auch“ eine Fläche zur Entwicklung der Landschaft vorgesehen ist. Dies wird durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt.

Gegen eine Ausweitung des Baugebietes nach Osten sprechen praktische Gesichtspunkte. Zum Einen wurde der vorhandene feuchte Ruderalbereich mit erheblichem Aufwand hergestellt. Diese Kompensationsmaßnahmen müssten dann an anderer Stelle möglichst am Graben mit ebensolchem Aufwand wieder hergestellt werden. Eine Erweiterung des Gebäudekomplexes nach Osten würde außerdem zu einem Baukörper von deutlich über 100 m Länge führen, der aus baulich-organisatorischen Gründen und aus Gründen der Erschließung nicht praktikabel wäre. Eine weitere Grabenverrohrung als Feuerwehrezufahrt wäre wahrscheinlich erforderlich.

Die Gemeinde hat selbst die Bedeutung des Grabens/Niederungsbereiches erkannt und mit der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in ihren Flächennutzungsplan eingestellt. Allerdings sind dieser Bedeutung auch Grenzen gesetzt, denn gerade im weiteren Verlauf des Grabens nach Westen, ist der Graben bereits von Bebauung umgeben und der Niederungsbereich unterbrochen. Die Darstellungen von Wohnbauflächen des FNP beginnen ca. 50-60 m östlich des Plangebietes; eine tatsächliche Bebauung am Graben befindet sich in ca. 120 m Entfernung. Eine so hohe Beeinträchtigung quasi als erstmaliges Eingreifen in einen wertvollen Niederungsbereich, die zu einer grundsätzlich anderen Planung führen muss, liegt für die Gemeinde daher nicht vor. Zumal der Entwurf des RROP 2013 die Entwicklung nach Süden und nicht nach Osten vorsieht.

Der Landkreis Verden als Untere Wasserbehörde wies darauf hin, dass das anfallende Regenwasser im Gebiet entweder zur Versickerung zu bringen ist oder eine Rückhaltung eingerichtet werden muss.

Es ist geplant, das bei einem Neubau anfallende Regenwasser in einer Regenrückhalteanlage zu sammeln und von dort gedrosselt an den Graben abzugeben. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt dazu nicht, so dass die Lage einer solchen Sammelanlage je nach den baulichen Erfordernissen auf dem Grundstück angelegt werden kann. Die Hinweise zum den entsprechenden Ausführungsbestimmungen und zur Bauantragstellung werden zur Kenntnis genommen und an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Der Landkreis Verden als Untere Immissionsschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Planung, wenn der Übergangsbereich mit Zwischenwerten bis 15% in der Planzeichnung dargestellt wird.

Auf Anregung des Landkreises wurde bereits zur Entwurfsfassung in den Plan ein Hinweis aufgenommen, der über die hier vorliegenden höheren Immissionswerte aufgrund von Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung aufklärt. Damit wird den Bauleuten verdeutlicht, dass das Plangebiet in einem immissionsmäßig vorbelasteten Bereich liegt.

Das Nds. Landvolk wies erneut darauf hin, dass daraufhin, dass aufgrund der gegebenen Geruchsbelastigung bei einer nun geplanten Wohnnutzung zusätzliches Konfliktpotential gegeben ist.

Die Gemeinde folgt in diesem Übergangsbereich von Wohngebieten und ländlicher Nutzung der Einhaltung der Geruchswerte nach GIRL nicht in vollem Umfang. Es handelt sich seit langem um einen geruchsmäßig vorbelasteten Siedlungsbereich, in dem leicht erhöhte Werte die gemeindliche Abwägung eingestellt werden können.

Der Beauftragte für Menschen mit Behinderung in der Gemeinde Oyten gab allgemeine Hinweise zur barrierefreien Ausgestaltung von öffentlichen Verkehrsräumen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, betreffen die Festsetzungen des Bebauungsplanes aber nicht.

E DATEN

E.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	14.100
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7.587
Straßenverkehrsfläche	1.366
Grünfläche	436
Wasserflächen	630
Σ	24.119

E.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden

Geruchstechnische Untersuchung für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47II (Bischofsweg) der Gemeinde Oyten, Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen, Februar 2014

Dipl. Biol. V. Moritz: Bebauungsplan Nr. 47 II – Seniorenpflegeheim Hasch: Biotoptypen, Grabenfau-na, Bäume und Artenschutz, Juni 2014

E.3 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 47 II öffentlich in der Zeit vom 13.10.2014 bis zum 14.11.2014 ausgelegen.

Oyten, den 1.1. MAI 2015

Bürgermeister



Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Oyten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 47 II in der Sitzung am 26.01.2015 beschlossen.

Oyten, den 1.1. MAI 2015

Bürgermeister

