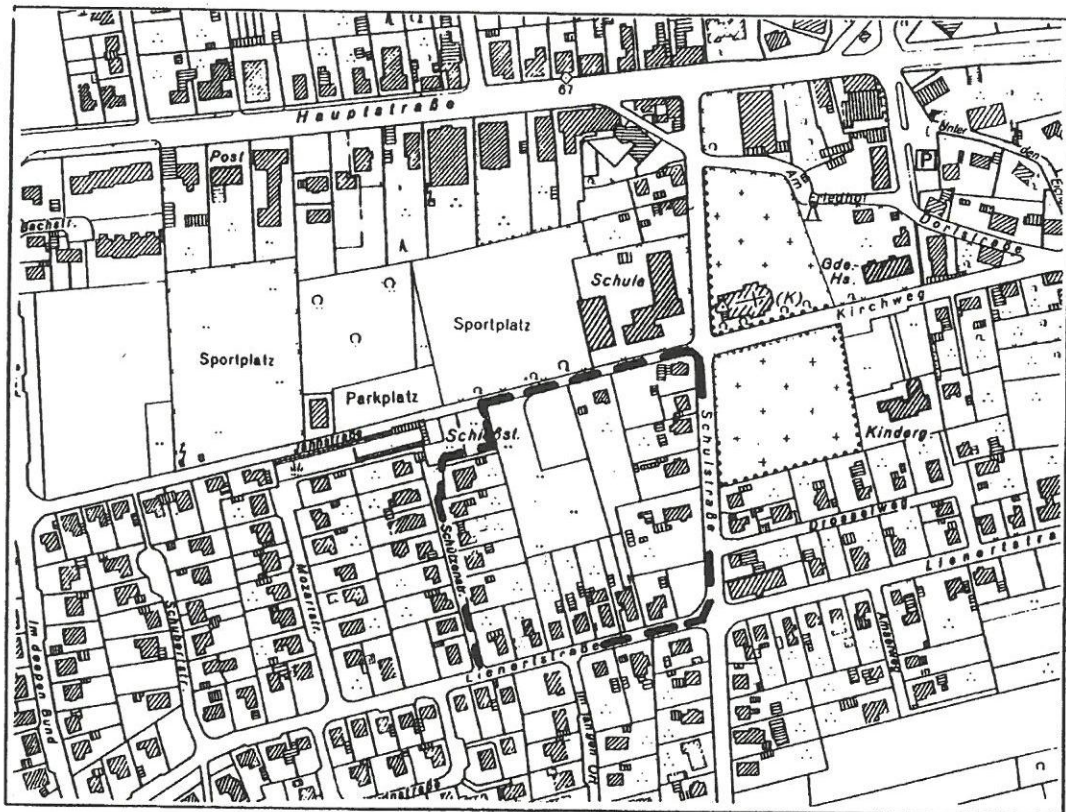


GEMEINDE OYTEN

Bebauungsplan Nr. 42
"Jahnstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

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

Inhaltsverzeichnis

I Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.2	Flächennutzungsplanung	4
3.3	Bebauungsplanung	4
3.4	Sonstige Planungen	4
4	Bauliche Nutzung	6
4.1	Bestand	6
4.2	Planung	6
5	Immissionen	8
6	Natur und Landschaft	9
6.1	Vorgaben der Landschaftsplanung	9
6.2	Bestand	9
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes	11
6.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft und Maßnahmen zur Kompensation	12
7	Verkehr	15
8	Infrastruktur	16
9	Altlasten	16
10	Flächenbilanz	17
11	Hinweise	17

II Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

III Verfahrensvermerke

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 42

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der Gemeinde Oyten befindet sich in zentraler Lager das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, das nun für eine Wohnbebauung und die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen werden kann. Auf diesem Gelände wurde bereits die Katholische Kirche errichtet. Diese Gemeinbedarfseinrichtung soll durch den Bau eines Kindergartens auf einer Fläche für Gemeinbedarf ergänzt werden.

Weiterhin ist es Ziel der Planung, hinter den vorhandenen Wohngebäuden auf den Grundstücken weitere bauliche Nutzungen zu ermöglichen. Diese sehr tiefen Gartengrundstücke bieten sich für eine weitere Wohnbebauung in Einfamilienhausbauweise an. Die Erschließung soll jeweils über private Zufahrten erfolgen. Infolge dieser Planung wird eine weitere Ausnutzung von Baulandpotential innerhalb der Ortslage von Oyten erfolgen. Der Bebauungsplan dient dazu, die Erschließung und die Bebauungsdichte städtebaulich zu ordnen.

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

2 LAGE

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3,15 ha und befindet sich südlich der Ortsmitte von Oyten. Er wird begrenzt durch die Jahnstraße, die Schulstraße, die Lienertstraße und die Schützenstraße. An der Jahnstraße befinden sich die Grundschule, die zusammen mit dem Schulsportplatz nördlich der Jahnstraße liegt. Im Geltungsbereich befindet sich die Katholische Kirche und westlich der Kirche liegt der Schießstand, der durch einen Neubau vor einigen Jahren baulich verbessert wurde.

Die Hauptstraße mit vielen örtlichen Versorgungseinrichtungen befindet sich nur in 200 m Entfernung zum Plangebiet und ist über die Schulstraße sowie über einen Fußweg, der entlang des Sportplatzes zu den Einzelhandelseinrichtungen der Hauptstraße führt, leicht zu erreichen.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind aus dem Übersichtplan auf dem Deckblatt und aus der Planzeichnung ersichtlich.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

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

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

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

3.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten von 1983 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Jedoch ist der Bereich, der ehemaligen Gärtnerei im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Diese Nutzung wurde aber mittlerweile aufgegeben und auf einem Teil der Fläche wurde bereits die Kirche der Katholischen Kirchengemeinde errichtet. Als Ergänzung ist nun die Nutzung durch einen Kindergarten geplant und für beide Nutzungen wird eine Fläche für Gemeinbedarf im Bebauungsplan festgesetzt. Die Art dieser Nutzung kann aus dem Nutzungsspektrum der gemischten Baugebiete abgeleitet werden. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die übrigen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, so dass eine Übereinstimmung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

3.3 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich ist bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde erfasst worden. Bei der vorhandenen Bebauung entlang der Jahnstraße, Schützenstraße, Lierntstraße und Schulstraße handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. (siehe Abbildung in Kap. 6)

3.4 Sonstige Planungen

Für die Gemeinde Oyten wurde 1994 ein Gemeindeentwicklungsplan erarbeitet, der für den Ortsteil Oyten einige Planungshinweise gibt. Es wird empfohlen, im Rahmen der laufenden

Bauleitplanung gestalterische Festsetzungen zum Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen, Einzelbäumen, Baumgruppen, Gebäuden und Ensembles zu treffen.

Außerdem ist es Zielsetzung der Entwicklungsplanung, ortsbildprägende, ökologisch wertvolle Grünpotenziale zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierbei werden in Oyten insbesondere Grünflächen, Baumgruppen und Solitärbäume für die ehemalige Dorflage genannt.

Zwar gehört der Geltungsbereich nicht direkt zur ehemaligen Ortslage, jedoch befinden sich auch hier Gehölzbestände, die es zum Schutz des Ortsbildes zu sichern gilt. Dazu werden in den Bebauungsplan Erhaltungsfestsetzungen aufgenommen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist in der Entwicklungsplanung als Entwicklungsgebiet Nr. 10 dargestellt worden und zwar als zu entwickelndes Mischgebiet. Dabei handelt es sich um den Bereich der ehemaligen Gärtnerei. Der Bereich 10 an der Jahnstraße erhielt die Realisierungsstufe E I und wird als Arrondierungsfläche bezeichnet. Damit ist die Fläche als Entwicklungsgebiet mit kurzfristiger Realisierbarkeit eingestuft worden.

4 BAULICHE NUTZUNG

4.1 Bestand

Entlang der vorhandenen Straßen befindet sich überwiegend Einzelhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise. Einige Gebäude wurden mehrfach durch Ergänzungsbauten erweitert. Die Bebauung entlang der Lienertstraße hat dadurch eine Tiefe von ca. 40 m erreicht.

Die Gebäude werden - bis auf das Gebäude der Kirche an der Jahnstraße - zu Wohnzwecken genutzt. Die Erschließung erfolgt von den in Kapitel 2 genannten Straßen.

Direkt neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zum einen die Grundschule an der Jahnstraße, der Sportplatz sowie der Schießstand. Östlich der Schulstraße befindet sich der Friedhof der Gemeinde Oyten. Bei den übrigen umgebenden Nutzungen handelt es sich um Wohnnutzungen in einem allgemeinen Wohngebietscharakter.

Etwa in der Mitte des Gebietes befindet sich eine größere, offene Brachfläche, die von der Jahnstraße aus zu erreichen ist.

An der Ecke Schulstraße/Lienertstraße befindet sich noch ein unbebautes Grundstück. Die jüngste Bebauung in diesem Gebiet hat genau neben diesem Eckgrundstück an der Schulstraße stattgefunden. Die ältesten Gebäude in diesem Geltungsbereich sind wohl Siedlungshäuser, die nach dem 2. Weltkrieg entstanden sind.

Als auffällige Nutzung im Gebiet ist die katholische Kirche an der Jahnstraße zu nennen. Das Gebäude ist erst wenige Jahre alt und setzt sich aus dem Kirche und einem Anbau mit einer Wohnung zusammen.

4.2 Planung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Bebauung in der Mitte der Fläche - die sich bisher als größere, unbebaute Fläche darstellt - zu ermöglichen. Außerdem sollen auf den bereits bebauten Grundstücken weitere Baumöglichkeiten in der zweiten Reihe gestattet werden.

Da sich bisher eine Bebauung in zweiter Reihe nicht in die vorhandene Bebauung gem. § 34 BauGB einfügt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dazu werden die überbaubaren Flächen durch Umgrenzung mit der Baugrenze so festgesetzt, dass hinter den vorhandenen Gebäuden noch etwa ein 15 - 20 m breiter überbaubarer Bereich entsteht. Die vordere Baugrenze orientiert sich am vorhandenen baulichen Bestand und wird mit 6 m Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Damit wird die alte Bauflucht - wie sie bisher das Ortsbild prägt - gesichert. Lediglich entlang der Schulstraße ist ein geringerer Abstand festgesetzt worden, da auch hier die Bebauung schon näher an den Straßenraum herangerückt ist.

WA 1

Der vorhandene Gebäudebestand weist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung auf. Teilweise ist durch die vorgenommenen An- und Umbauten nicht eindeutig ersichtlich, ob es sich dabei bauordnungsrechtlich um eine ein- oder zweigeschossige Bebauung handelt. Da hier jedoch offensichtlich auch zweigeschossige Gebäude vorhanden sind, wird eine mögliche Zweigeschossigkeit für diesen Bereich vorgesehen.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich am vorhandenen Bestand mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten.

WA 2

Durch diesen Bebauungsplan wird nun eine Bebauung in den Gartengrundstücken ermöglicht. Diese Neubauten sollen sich jedoch der vorhandenen Bebauung am Straßenrand unterordnen, so dass hier nur eine eingeschossige Bebauung mit einer GFZ von 0,3 zugelassen wird.

Da das Erschließungskonzept mit privaten Erschließungswegen wenig leistungsfähig ist, wird auch die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Pro Wohngebäude sind in Einzelhäusern nur zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhaushälften ist nur eine Wohnung erlaubt.

Da Mehrfamilienhäuser in dieser Umgebung nicht typisch sind, soll sich die Bebauung auch weiterhin im Gebiet auf Ein- und Zweifamilienhäuser beschränken, so dass die Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf höchstens zwei beschränkt wird.

WA 3

An der Jahnstraße sind zwischen dem Schießstand und der Katholischen Kirche noch zwei Bauflächen vorgesehen, die ebenfalls in zweigeschossiger Bauweise gebaut werden können. Hier wird die offene Bauweise jedoch nicht weiter beschränkt, so dass Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden können.

Im zentralen Bereich des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Außerdem wird das vorhandene Kirchengebäude ebenfalls mit dieser Art der Nutzung, aber mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtungen“, überlagert.

Der Bereich für Gemeinbedarfseinrichtungen kann in höchstens zweigeschossiger Bebauung bebaut werden. Auch hier werden GRZ und GFZ festgelegt, um auch für diese öffentlichen Gebäude eine angepasste Bauweise zu regeln. Die GRZ beträgt 0,3 und die GFZ beträgt 0,4.

In den hinteren Gartenbereichen verbleiben jeweils noch Flächen für Kompensationsmaßnahmen und der vorhandene Grünbestand wird entlang der Grenzen gesichert (s. Kap. Natur und Landschaft). Auch in den Grenzbereichen der Kindergartenfläche sind Pflanzmaßnahmen und Erhaltungsmaßnahmen vorgesehen, um hier die Durchgrünung des Gebietes zu sichern.

5 IMMISSIONEN

Da sich die Landesstraße etwa 200 m nördlich des Geltungsbereiches befindet, ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht mit erheblichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm zu rechnen.

Auch andere Lärmquellen, die das Wohnen erheblich beeinträchtigen könnten, sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. Der nördlich gelegene Sportplatz wird lediglich zu schulischen Zwecken genutzt, so dass es hier nicht zu erheblichen Lärmbelästigungen kommen wird. Der direkt neben dem Geltungsbereich befindliche Schießstand ist durch einen neuen Baukörper so umfasst, dass daraus keine Immissionen dringen, die die Wohnruhe empfindlich stören würden.

Der Parkplatz an der Jahnstraße, der den Besuchern des Schießstandes, aber auch den Kirchengemeindegliedern dient, befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m zu der Wohnbebauung und ist daher bei dieser Planung keine relevante Immissionsquelle.

Bei den anschließenden Straßen handelt es sich um Gemeindestraßen, die der Erschließung der anliegenden Wohngebiete dienen, von denen keine erheblichen Emissionen ausgehen.

In der Nachbarschaft des Planungsgebietes befinden sich weder gewerbliche noch landwirtschaftliche Betriebe, die störend auf das Gebiet einwirken.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Vorgaben der Landschaftsplanung

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

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

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

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

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

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

6.2 Bestand

Zu dieser Planung wurde im Jahre 1996 von dem Landschaftsarchitekten Peter Schatz eine landespflegerische Stellungnahme zu einem ersten Bebauungsentwurf erstellt. Aus dieser Stellungnahme werden die Teile übernommen, die für den nun geänderten Planentwurf weiterhin gelten können.

Die landespflegerische Stellungnahme wird hier in Auszügen wiedergegeben. Das zu diesem Zeitpunkt noch angewendete so genannte „Osnabrücker Modell“ zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird heute bei der gemeindlichen Planung nicht mehr angewandt, so dass diese Einstufung nicht mehr wiedergegeben wird.

„Das zentrale Planungsgebiet stellt sich hauptsächlich als Brachfläche dar. Großflächig findet sich hier eine vor ca. zwei Jahren aufgegebene Grünlandfläche mit einer dichten Grasflur. Der dichte Rasenfz verhindert das Aufkommen zweikeimblättriger Pflanzen. Die Fläche besitzt keinerlei Schichtung, da die langen und ungeschnittenen Grashalme ein Aufkommen anderer Pflanzenarten verhindern. Es sind nur eine geringe Anzahl teilweise trockenheitszeigender Gräserarten anzutreffen. Auf Grund des Fehlens eines solchen Biotoptyps in der Nähe besitzt

die Fläche eine geringe Vernetzungsfunktion. Eine Gefährdung dieses Biotoptyps ist ebenfalls, wie das Vorkommen von Arten der Roten Liste, nicht gegeben. Er besitzt ein erst geringes Alter und ein hohes Regenerationsvermögen. Die Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. für das Ortsbild ist gering anzusehen, da sich die Freifläche als Baulücke im Ortskern von Oyten darstellt. Dem entsprechend sind schon Ablagerungen von Gartenabfällen vorzufinden. Auf Grund des Fehlens eines Nektar- und Pollenangebotes ist die Brachfläche nur von geringer Bedeutung für die heimische Fauna. Zusammenfassend ist die Fläche nur von geringerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Nördlich der Grünlandbrache liegt eine Gartenbrache. Hier können sich noch gärtnerische Zuchtformen (Aster etc.) gegen den ebenfalls stark aufkommenden Grasbewuchs durchsetzen. Auf Grund der vorhandenen Stauden (Gartenformen) ist die Fläche als Nahrungsquelle für heimische Insekten und Vögel von Bedeutung. Auch dieser Biotoptyp ist von geringem Alter und besitzt ein hohes Regenerationsvermögen. Erste Anklänge einer Beifuß-Rainfarngesellschaft sind zu erkennen durch das verstärkte Auftreten von *Solidago gigantea* und *Tanacetum vulgare*. Die Blütenwirkung der Stauden ist in diesem Bereich von Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild. Diese Pflanzengesellschaft ist in Niedersachsen sehr verbreitet. Beeinträchtigt wird das Bild durch eine parallel zur Jahnstraße wachsende etwa 5-jährige Hecke aus standortfremden Gehölzen (Thuja, Fichte). Diese wird in ihrer Vitalität beeinträchtigt.

Nach Süden hin wird die Grünlandbrache durch einen etwa 30-jährigen Obstbaumbestand begrenzt. Die Obstbäume sind an der Grenze zu den von intensivster Gartennutzung geprägten Privatgärten von besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Mit ihrem Totholzanteil als auch ihrem Nektar- und Fruchtsaftangebot sind sie von großer Bedeutung für die heimische Fauna. Sie besitzen eine geringe Regenerationsfähigkeit und sind von großer Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild. Als Pendant zu den intensiv genutzten und gepflegten Obstgehölzen der angrenzenden Privatgärten bilden sie ein wichtiges Verbindungselement. Mit ihrem Unterwuchs aus hochwüchsigen fremdländischen Herculesstauden wirken sie belebend in den ansonsten ungeschichteten Vegetationsstrukturen im Planungsgebiet.

Nach Westen wird die Brachfläche ebenfalls durch Baum- und Strauchstrukturen zu den Privatgärten hin begrenzt. Sie bestehen zu einem großen Teil aus ca. 30-jährigen Obstgehölzen und Haselnussgehölzen. Fast die gesamte Begrenzung zu den Privatgärten ist mit hochwüchsigen Gehölzen bestanden, so daß von einer lückigen Heckenstruktur zu sprechen ist. Dennoch ist die Fläche von großer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Mit ihrem Totholzanteil, Nektar- und Fruchtangebot und ihres teilweise geschlossenen Verbandes ist sie in dieser ansonsten stark überformten Stadtlandschaft ein wichtiges Refugium für die heimische Tierwelt. Sie ist von großer Bedeutung für das Landschaftsbild (Blüten, Früchte) und besitzt eine geringe Nutzungs- und Pflegeintensität. Sie hat eine geringe Regenerationsfähigkeit.

Im Planungsgebiet finden sich zwei große als Solitär stehende Einzelbäume. Zwar gehören sie teilweise nicht zur potentiellen natürlichen Vegetation, sind allerdings ortsbildprägend.

Flurstück 43/15
Flurstück 42/22

1 Buche (*Fagus sylvatica*)
1 Amerikanische Eiche (*Quercus rubra*).

Diese Bäume sind zu erhalten.

Auf den größeren Freiflächen der Flurstücke 43/15 und 43/10 findet sich intensiv betriebener Gemüsebau und großflächig Scherrasen bzw. Koniferenkulturen. Auch die übrigen Gärten zeichnen sich durch intensive Nutzung aus. Der Biotoptyp des intensiv gepflegten Hausgartens ist hier im Ortskern sehr häufig anzutreffen. Ein Vorkommen gefährdeter Arten scheint nicht gegeben. Die Gärten haben eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Oyten gehört naturräumlich zur Stader Geest bzw. zur Achim-Badener Geestinsel. Die im Planungsgebiet anzutreffenden Böden sind durch ständige gärtnerische Tätigkeiten stark verändert und haben ihr ursprüngliches Bodenprofil verloren...

Im Planungsgebiet existieren keine Oberflächengewässer. Infolge von zu erwartenden Versiegelungen durch die geplante Wohnbebauung ist mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und damit mit einer Beeinträchtigung des Grundwasserstandes zu rechnen. Des Weiteren ist mit einer Erhöhung der Fließgeschwindigkeit der regenwasserabführenden Gewässerläufe zu rechnen.

Durch die geplante Bebauung werden umfangreiche Bodenflächen versiegelt. Verkehrsanlagen und Wohnbebauung beeinträchtigen sowohl Bodenfunktion und Bodengenese als auch Niederschlagsbindung und -versickerung und somit die Grundwasserneubildung....

Auf Grund der lockeren Einzelhausbebauung und des Oyten umgebenden stark landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraumes ist im Planungsgebiet kein typisches Klima verdichteter Siedlungsräume vorhanden. Die Gärten, Brachflächen und die Landwirtschaft sind klimaprägend, so dass eine relativ hohe Luftfeuchtigkeit und starke Staubfilterung durch die Vegetation vorhanden ist...

Die beabsichtigte Bebauung wird voraussichtlich zu einer geringfügigen Veränderung des Lokalklimas und der Luftqualität führen. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Versiegelung zu einer Abnahme der Luftfeuchtigkeit und einer leichten Zunahme der Emissionen durch Hausbrand und Kfz-Abgase führen wird. Auch die Lärmbelästigung durch Kfz-Verkehr wird geringfügig zunehmen.

Da das innere Plangebiet von den umgebenden Straßen nur von Norden aus eingesehen werden kann, bleibt ein Großteil des Landschafts- und Ortsbildes erhalten. Allerdings erfährt die im Inneren befindliche Freifläche eine vollständige Veränderung..."

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

Die im Planungsgebiet vorhandenen wertvollen Gehölze entlang der Grundstücksgrenzen werden durch die Planung nicht gefährdet. Entweder werden sie in die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einbezogen oder sie werden durch eine Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern in ihrem Bestand gesichert. Die besonders erhaltenswerten Einzelbäume (eine Buche, eine Eiche) werden im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Durch die Erhaltung der prägenden Gehölzstrukturen entlang der Grenzen können auch erhebliche Eingriffe in das Ortsbild vermieden werden.

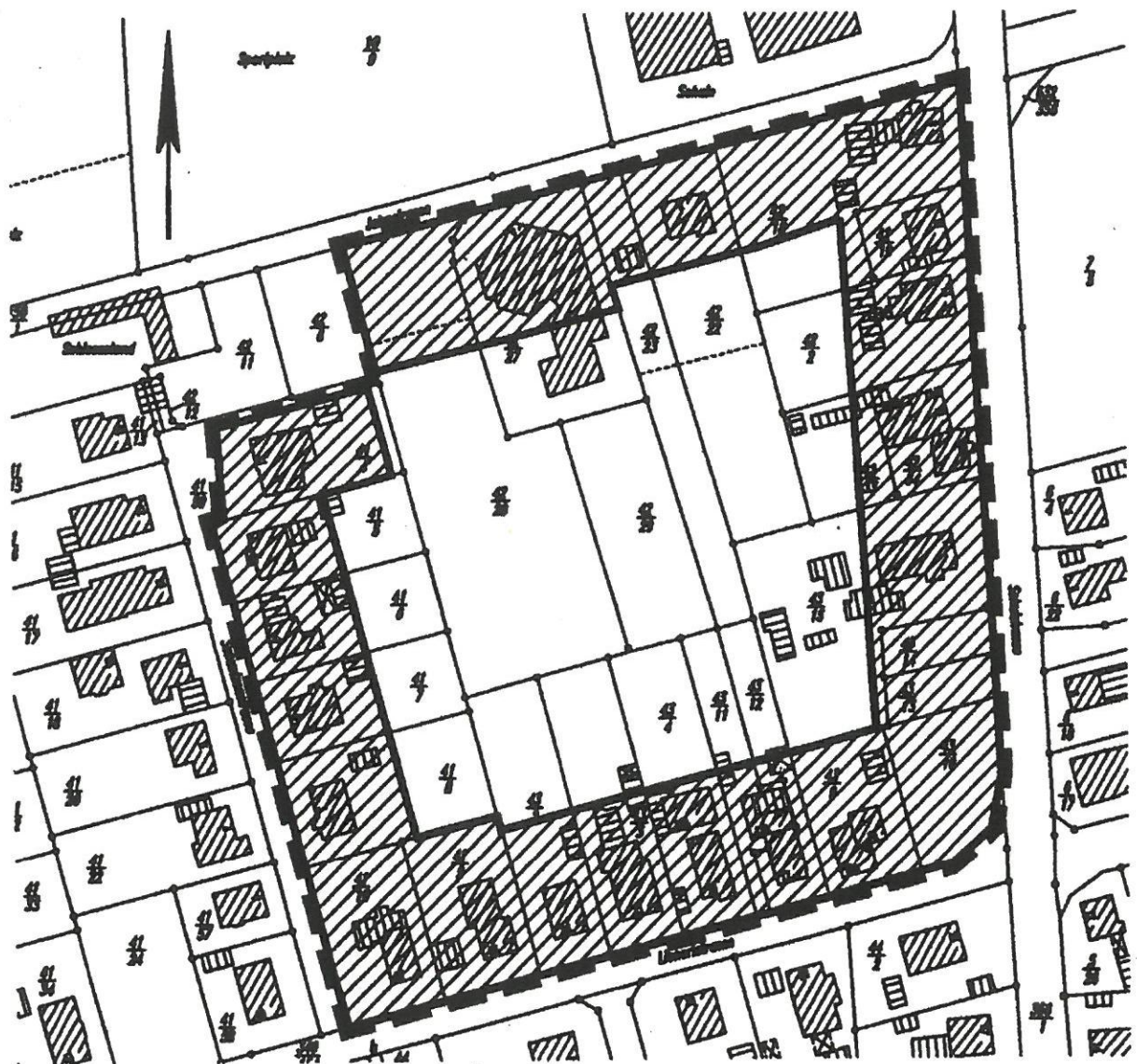
Auch für das Klima wird eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden, indem die Gehölze weitgehend erhalten werden und auf über 50 % der Flächen wiederum eine gärtnerische Nutzung vollzogen wird.

Außerdem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass sämtliches Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist, wodurch sowohl die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung wie die Zusatzbelastung der Vorflut vermieden wird.

6.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft und Maßnahmen zur Kompensation

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

Abgrenzung der Flächen, für die neue Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 42 begründet werden (schraffiert sind Flächen, die gem. § 34 BauGB bebaut werden können)



Bei der Planung im innerörtlichen Bereich muss die Gemeinde in die Abwägung zwischen einer innerörtlichen Verdichtung und dem innerörtlichem Freiraumschutz (Siehe auch Landschaftsrahmenplan) treten. Die Gemeinde hat sich an dieser Stelle für eine weitere Verdichtung entschieden, da keine öffentlichen Freiräume verlorengehen und private Freiräume auf über 50 % der Flächen erhalten bleiben, die bei der überwiegend vorhandenen und geplanten Einfamilienhausstruktur auch direkt zu nutzen sind. Die Verdichtung erfolgt in einem angemessenen Rahmen. Es handelt sich um einen geeigneten Kindergartenstandort bei der kath. Kirchengemeinde, der zentral bei den Wohnbereichen gelegen ist. Die Gemeinde strebt mit dieser Planung an, weitere Verdichtungsmöglichkeiten für Wohnbebauung in zentraler Ortslage zu schaffen und damit den Landschaftsverbrauch an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu vermeiden. Durch die Sicherungs- und Pflanzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen wird in diesem Planungsgebiet ein hoher Grünanteil erreicht, der sich von den üblichen Hausgärten abhebt.

Die angrenzenden Gartenbereiche, die nun einer Bebauung zugeführt werden können, wurden aufgrund der intensiven Nutzung und Pflege nicht als wertvoll eingestuft, so dass es hier nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Biotope kommen wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der wertvollen Biotope entlang der Grundstücksgrenzen, die aus Obst- und anderen Gehölzen gebildet werden, findet durch diese Planung nicht statt. Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die Gehölze in ihrem Bestand gesichert. Außerdem sind ergänzende Bepflanzungen vorgesehen, durch die sich eine Verbreiterung der Gehölzstreifen ergeben wird.

Dabei werden vorhandene Heckenstrukturen ergänzt, so dass sich eine breite Heckenstruktur ergibt. Insgesamt ergibt sich eine Fläche von ca. 1150 qm, die mit Gehölzen bestanden ist. Davon sind ca. 600 qm vorhandener Bestand, der durch weitere Pflanzungen ergänzt wird. Die Gehölze bieten der heimischen Vogelwelt sichere Nistmöglichkeiten und gleichzeitig werden der heimischen Fauna über die Blüten und Früchte der Sträucher vielfältige Nahrungsmöglichkeiten angeboten. Die linearen Heckenstrukturen verbinden die Hausgärten miteinander und dienen gleichzeitig als Wanderungslinien für die heimische Tierwelt.

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind außerdem weitere Laubgehölze zu pflanzen. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist pro 500 qm angefangener Grundstücksfläche ein Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Diese Anpflanzungen gelten als Ausgleich für einzelne durch Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken entfernte Laubgehölze, die nicht einzeln aufgenommen oder festgesetzt wurden.

Durch die Herstellung von Gebäuden, Zufahrten, Stellplätzen, Garagen, Terrassen usw. auf bisherigen Garten- und Brachflächen ist mit einem erheblichen Eingriff in den Boden zu rechnen, da diese Flächen versiegelt werden und damit Filterfunktionen und Bodenleben darauf verloren gehen. Für die Beurteilung der Umweltwirkungen eines Bauvorhabens ist die Grundflächenzahl (GRZ) ein wesentlicher Indikator. Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt, es ist aber eine Überschreitung um 50 % zulässig, um Nebengebäude, Zufahrten und Terrassen zu errichten. Die durch diesen Bebauungsplan zu überbauenden Flächen, die über die Baumöglichkeiten des § 34 BauGB hinausgehen, haben insgesamt eine rechnerische Größe von ca. 0,62 ha, wobei sich in einigen Gärten bereits Nebengebäude und Wege befinden und Teile der Brachfläche ausserdem zeitweise zur Lagerung von Materialien verwendet werden, deren Flächen aber bei der Berechnung nicht berücksichtigt werden.

Unter Anwendung des Kompensationsmodells des NLO wird der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den Boden mit dem Faktor 0,3 ermittelt, das heißt, bei Aufwertung um eine Wertstufe ist bei einer Eingriffsfläche von ca. 6200 qm eine Kompensationsfläche von 1870 m² erforderlich.

Die Kompensation der erheblichen Eingriffe in den Boden erfolgt durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches. Dort greift die Gemeinde Oyten zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auf eine Fläche am Viehmark Staukanal zurück (Gemarkung Bassen, Flur 2, Flurstück 85/1, Größe 1,54 ha), die bereits in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Innere Pflanzenhöfe“ und Bebauungsplan Nr. 77 „Kirchweg“ zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen herangezogen wird. Diese Fläche hat die Gemeinde vom Amt für Agrarstruktur Verden (AfA) erworben, um die Durchführung der geplanten Maßnahmen sicherzustellen.

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

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

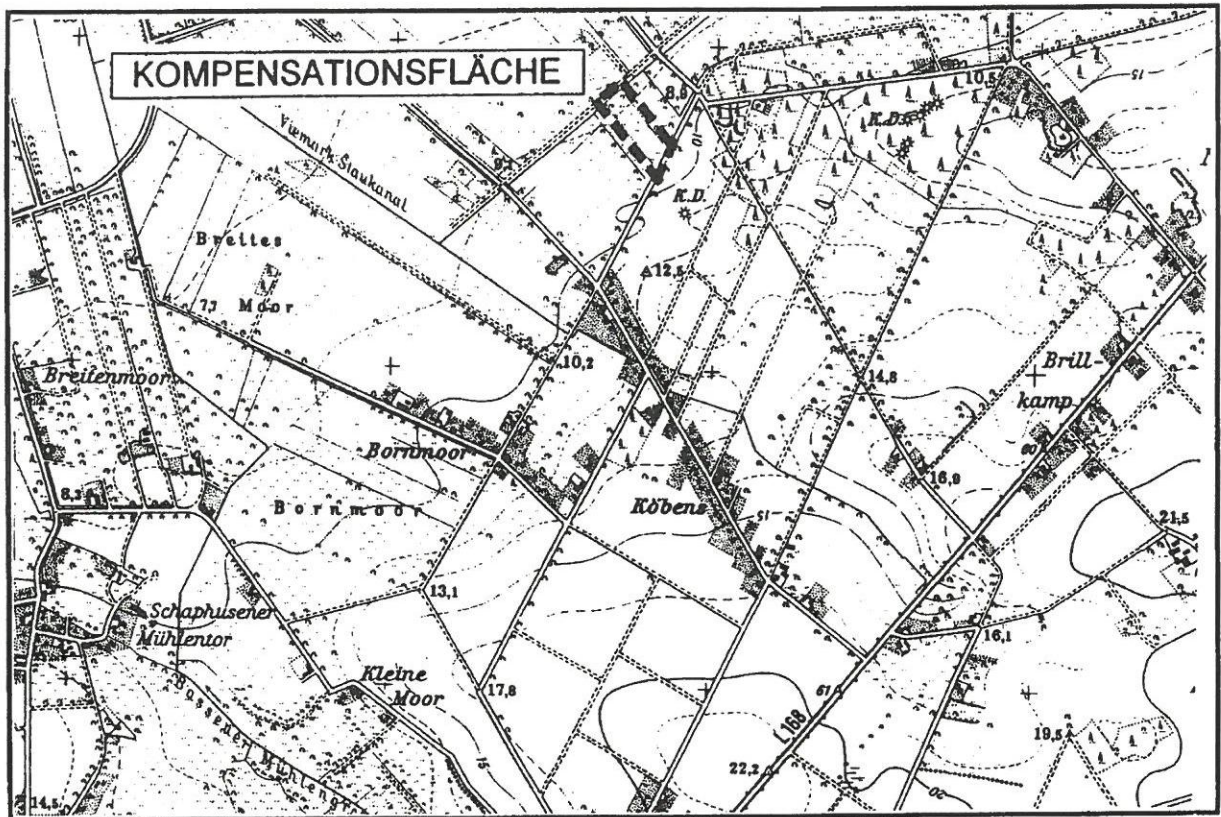
Zukünftig soll die Fläche vollständig aus der Nutzung genommen werden und der natürlichen Sukzession überlassen bleiben, so dass sich der Boden natürlich regenerieren kann und damit ein schutzgutbezogener Ausgleich für erhebliche Eingriffe in den Boden stattfindet.

Für die Kompensation von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 vorbereitet werden, wurden 5.789 qm für die Kompensation von erheblichen Eingriffen in den Boden (1.867 qm) und Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften (3.922 qm) auf dieser Fläche verwendet. Für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan Nr. 77 „Kirchweg“ verursacht werden, sind 962 qm zu berücksichtigen. Das heißt, es verbleiben noch 8.649 qm auf denen Kompensationsmaßnahmen für andere Planungen durchgeführt werden können.

Von dieser Gesamtmaßnahme sollen nun 1870 qm für den Bebauungsplan Nr. 42 angerechnet werden. Die anteilmäßige Kostenübernahme der einzelnen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42, die durch diese Planung neue Baurechte erhalten, wird die Gemeinde durch städtebauliche Verträge regeln.

Auf der Kompensationsfläche verbleiben dann noch 6.779 qm für weitere Kompensationsmaßnahmen aus anderen Planungen, in denen erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden.

Abbildung Lage der Fläche für Kompensationsmaßnahmen



7 VERKEHR

Die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung wird durch die Gemeindestraßen Jahnstraße, Schulstraße, Lienertstraße und Schützenstraße erschlossen. Diese Straßen sind Teil des flächenhaften Systems der Tempo-30-Zonen im Gemeindegebiet. Die Schützenstraße und die Jahnstraße werden durch eine Fußweg verbunden.

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

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

Eine gemeinsame öffentliche Erschließung bietet sich auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigentumsverhältnisse nicht an. Mit relativ geringem Aufwand kann aber unter Be-

rücksichtigung der vorhandenen Häuser die Erschließung des Gebietes privat geregelt werden.

Die Erschließung des geplanten Kindergartens südlich der vorhandenen Kirche wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, das mit der Katholischen Kirchengemeinde abgeschlossen wird. Auch die hier noch angrenzenden Wohnbauflächen sollen über diesen privaten Weg erschlossen werden.

Für Pkw, die den Kindergarten anfahren, wird eine Wendemöglichkeit auf dem zu errichtenden Parkplatz ermöglicht. Aber auch hier ist zu beachten, dass der anfallende Müll sowohl vom Kindergarten als auch von den anliegenden Wohnbauflächen an der Jahnstraße zur Abholung durch die Müllfahrzeuge des Landkreises bereitzustellen ist.

8 INFRASTRUKTUR

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

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

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserleitung in der erforderlichen Menge sichergestellt. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verrieseln. Die im Geltungsbereich bereits vorhandenen bebauten Grundstücke sind nicht an den gemeindlichen Kanal angeschlossen. Die Grundstückseigentümer müssen hier bereits Vorkehrungen zur Versickerung des Regenwassers treffen. In diesem Gebiet kann möglicherweise nur eine Flächen- oder Muldenversickerung zur Ausführung kommen, wenn die Grundwasserflurabstände hier bei Einhaltung der Forderungen des ATV-Arbeitsblattes A 138 nichts anderes zulassen. Auch die Möglichkeit einer Rückhaltung und gedrosselten Ableitung ist von Vorhabenträgern zu prüfen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt worden, da ausreichend Spielmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind. An der Jahnstraße sind Spielmöglichkeiten bei der Schule zu nutzen, die jederzeit zugänglich sind. Die Gemeinde wird einen Ausnahmeantrag gem. § 5 Nds. Spielplatzgesetz stellen, um auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichten zu können.

9 ALTLASTEN

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

10 FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet WA 1	1,5 ha	
davon Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern		0,007 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 2	0,99 ha	
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		0,08 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 3	0,15 ha	
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		0,003 ha
sowie Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern		0,003 ha
Flächen für Gemeinbedarf	0,51 ha	
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		0,03 ha
Gesamtfläche	3,15 ha	

11 HINWEISE

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

Im Geltungsbereich ist ein Bodendenkmal nach § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bekannt. Daher ist auf den Flurstücken 43/10, 43/13 und 43/14 (Schulstraße Ecke Lienertstraße) nach § 13 NDSchG die untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn (Abschieben des Mutterbodens) schriftlich zu benachrichtigen, damit das Abschieben des Mutterbodens überwacht und evtl. auftretende archäologische Funde geborgen werden können.

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

II BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

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

III VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 42 öffentlich in der Zeit vom 26.03.2001 bis zum 26.04.2001 ausgelegen.

Oyten, den 30.08.2001





Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Oyten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 42 in der Sitzung am 13.08.2001 beschlossen.

Oyten, den 30.08.2001




Gemeindedirektor