

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 84 „Wächterstraße“

Begründung

19. September 2005



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73



1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr 84 „Wächterstraße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990) und die Niedersächsische Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung

2 Anlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr 84 befindet sich südlich des Gemeindezentrums von Oyten und nördlich der Bundesautobahn A 1. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Kloppenburger Straße bzw. südlich der Adlerstraße und wird im Osten durch die Wächterstraße begrenzt. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll eine Wohnbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der an der Wächterstraße gelegenen Grundstücke ermöglicht werden. Außerdem soll der Bestand an Wohnhäusern planungsrechtlich abgesichert werden. In Anlehnung an den Bestand werden im Zuge dieses Bebauungsplanes die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Außerdem wird ein großes Baufeld festgesetzt, das auch den rückwärtigen Bereich umfasst.

Aktuell sind die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht überplant. Die derzeitige Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Auf Basis dieser rechtlichen Grundlage ist die rückwärtige Wohnbebauung derzeit nicht zulässig. Es ist daher erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen, um die rückwärtige Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr 84 kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Bebauung auf den rückwärtigen Flächen ist städtebaulich unproblematisch, weil zum einen die rückwärtige Bebauung lediglich auf zwei Grundstücken ermöglicht wird. Diese Bereiche werden bislang als Gartenflächen genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher lediglich eine geringfügige zusätzliche bauliche Verdichtung planungsrechtlich vorbereitet. Zum anderen weil sich aufgrund der maximal eingeschossigen Bauweise, der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine je angefangene 400 qm Baugrundstück und der Höhenbeschränkungen die geplante Bebauung in die umgebenden Strukturen einpasst.

Die Gemeinde Oyten liegt in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Bremen und hat in den letzten Jahren als Wohnstandort weiter an Bedeutung gewonnen. Es ist daher sinnvoll und notwendig, auch den Bestand weiter zu verdichten und Bebauungsmöglichkeiten im Bestand zu nutzen und im Gegenzug die Bebauung jenseits der gewachsenen Ortsränder zu begrenzen.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden in Anlehnung an den realisierten Bestand getroffen.



3 Rahmenbedingungen

3.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 84 wird im Süden durch die Kloppenburger Straße, im Norden durch die Adlerstraße und im Osten durch die Wächterstraße begrenzt. In Richtung Westen grenzen bebaute Grundstücke an

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes ist dem Übersichtsplan, der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Planbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 6 140 qm auf.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten sind das Planungsgebiet und die angrenzenden Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 84 liegen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Nördlich des Bebauungsplanes Nr 84 wird derzeit der Bebauungsplan Nr 79 „Lienertstraße, Teilbereich II“ aufgestellt. Er soll ebenfalls Allgemeine Wohngebiete festsetzen.

4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich ist zum größten Teil bereits bebaut. Entlang der Adlerstraße und der Wächterstraße befinden sich freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Freiflächen werden als Gartenflächen genutzt. Auch nördlich, westlich und sudwestlich angrenzend befinden sich freistehende Einfamilienhäuser. In Richtung Osten schließt freie Landschaft an. Es dominiert hier die landwirtschaftliche Grünlandnutzung.

Südlich des Geltungsbereiches liegt die Kloppenburger Straße, nördlich die Adlerstraße, östlich die Wächterstraße. Diesen Straßen ist lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion beizumessen.

5 Grundlagen für die Abwägung

5.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren sind in diese Begrün-



dung eingearbeitet worden

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist eine abwägungsrelevante Stellungnahme vom Landkreis Verden eingegangen. Der Landkreis hat angeregt, durch entsprechende Festsetzungen Mehrfamilienhäuser von der Zulässigkeit auszunehmen. Dieser Anregung wurde nachgekommen und festgesetzt, dass je angefangene 400 qm Baugrundstück nur eine Wohneinheit zulässig ist. Mehrfamilienhäuser sind städtebaulich nicht erwünscht und würden sich in die umgebenden Strukturen nicht einfügen. Weiterhin hat der Landkreis angeregt die Aussagen zur geplanten Oberflächenentwässerung zu präzisieren. Auch dieser Anregung wurde nachgekommen. Entsprechende Aussagen wurden fachgutachterlich erarbeitet und in diese Begründung eingearbeitet (s. Kap. 5.5).

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ist wiederum nur eine abwägungsrelevante Stellungnahme vom Landkreis Verden eingegangen. Der Landkreis hat dabei zum einen inhaltlich zur Oberflächenentwässerungskonzeption Stellung genommen. Die diesbezüglichen Hinweise sind in die Begründung eingearbeitet worden. Zum anderen hat der Landkreis dargelegt, dass ein Verzicht auf die naturschutzrechtlichen Kompensationsanforderungen nicht nachvollziehbar ist.

Die Gemeinde hält jedoch an ihrer Abwägung aufgrund folgender Aspekte fest. Mit der Planung im Bestand und der Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen wird der allgemeinen Zielsetzung des Landkreises entsprochen, die Möglichkeiten einer Innenverdichtung zu nutzen. Innerhalb der im Plangebiet verbleibenden Freiflächen ist eine Herausnahme aus der Nutzung oder eine Extensivierung der gärtnerischen Nutzung, die eine Aufwertung des Schutzgutes Boden bedingen würden, nicht möglich. Ein innergebietlicher adäquater Ausgleich kann somit nicht geschaffen werden. In Hinsicht auf eine externe Kompensation ist der ermittelte Bedarf so geringfügig (267 qm), dass die Gemeinde Oyten von einem Ausgleich absieht.

5.2 Erschließung

Der Geltungsbereich ist durch die angrenzenden Straßenzüge bereits ausreichend erschlossen. Die geplante rückwärtige Bebauung ist über die vorderen Grundstücke zu erschließen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das o.g. Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 120 m nördlich der BAB A 1. Das Straßenbauamt Verden hat in seiner Stellungnahme zur Trägerbeteiligung darauf hingewiesen, dass gegen das Planvorhaben keine Bedenken bestehen, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Es wurde in diesem Zusammenhang auf den geplanten sechsstreifigen Ausbau des vorstehenden Streckenabschnittes der BAB A 1 Hamburg – Bremen hingewiesen. Für den 7. Planfeststellungsabschnitt liegt der Planfeststellungsbeschluss mit Datum vom 27.11.2002 bereits vor. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Anspruch auf passiven Lärmschutz nur für die Wohnbebauung besteht, die in den Planfeststellungsunterlagen aufgeführt ist und denen ein Anspruch im Rahmen des Verfahrens zugesichert wurde.



5.3 Belange des Kinderspiels

In Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes und der geringen Anzahl an zusätzlichen Wohnhäusern ist die Errichtung eines eigenen Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes nicht angemessen. Die Grundstücke sind relativ großzügig geschnitten und verfügen über relativ große Gartenflächen. Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder kann damit ausreichend Rechnung getragen werden.

Außerdem ist im nördlich angrenzenden Plangebiet „Lienertstraße, Teilbereich II“ ein Kinderspielplatz vorgesehen. Der Kinderspielplatz könnte zukünftig relativ gefahrlos über gering frequentierte Straßen erreicht werden und den geringen zusätzlichen Bedarf des Plangebietes aufnehmen.

5.4 Natur und Landschaft

Naturräumliche Gegebenheiten

Oyten liegt in der naturräumlichen Region Stader Geest innerhalb der Achim-Badener Geestinsel einer Untereinheit der Achimer–Verdener Geest¹. Kennzeichnend für die Stader Geest sind Geestkuppen, ausgedehnte Grundmoränenplatten sowie vernässte Senken und Abflussrinnen der Geestbäche sowie Moore. Die Achim-Badener Geestinsel ist eine flachwellige Grundmoränenlandschaft zwischen der Weser- und Wummeniederung. Sie besteht vorwiegend aus sandiger Grundmoräne, der am Wesertalrand schmale Dunenzüge aufgesetzt sind. Die natürlichen Waldgesellschaften der Geest sind Stieleichen-Birkenwälder und auf lehmigen Standorten Buchen-Traubeneichenwälder, die der Niederungen Erlenbruchwälder und nasse Eichen-Hainbuchenwälder. Die Wälder sind größtenteils durch landwirtschaftliche Nutzflächen ersetzt worden. Die alten Siedlungen (Haufendörfer) wurden überwiegend am Rand zum Wesertal gegründet.

Boden

Der Boden des Plangebietes ist im Ursprung Gley-Podsol². Es handelt sich um grundwasserbeeinflusste Sandböden aus glazifluvialen Ablagerungen. Die westlich angrenzenden Bereiche sind durch Pseudogley-Braunerden gekennzeichnet.

Im Landschaftsrahmenplan wird der Boden des Plangebietes den Böden der Siedlungsbereiche zugeordnet, die allgemein durch Versiegelung und Bodenauftrag stark beeinträchtigt sind und eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen. Entsprechend des Entwicklungsplans³ liegen keine Gefährdungen durch Sackungen, Erosion oder erhöhte Bodenversauerung für den Bereich vor. Es ist sowohl auf regionaler als auf lokaler Ebene kein wichtiger Bereich für das Schutzgut betroffen.

¹ Meisel S (1961) Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 56 Bremen. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung. Bad Godesberg.

² Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung (NWP) (2002) Entwicklungsplan Natur und Landschaft für die Gemeinde Oyten.

³ Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung (NWP) (2002) Entwicklungsplan Natur und Landschaft für die Gemeinde Oyten.



Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt unter 100 mm/a⁴ Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen bzw. Verunreinigungen ist aufgrund der Beschaffenheit und Mächtigkeit der überdeckenden Schichten als gering eingestuft.

Im Landschaftsrahmenplan wird die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt für das Plangebiet als stark beeinträchtigt eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die bestehende hohe Versiegelung in dem Bereich verringert. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Auf regionaler und lokaler Ebene sind keine wichtigen Bereiche bezüglich des Schutzguts Wasser betroffen.

Klima und Luft

Der Planungsraum ist Teil der norddeutschen Tiefebene und liegt mit seinem ausgewogenen Klima (milde Winter, kühle Sommer) im Einflussbereich des atlantischen Klimas.

Kleinklimatisch ist das Plangebiet dem Siedlungsklimatop zuzurechnen. Diese sind gegenüber den Freilandklimatotypen durch geringere Luftfeuchtigkeit, erhöhte Lufttemperaturen und ein gebremstes Windfeld gekennzeichnet.⁵ Es handelt sich somit auf regionaler Ebene um einen Bereich mit geringer Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft. Auf lokaler Ebene ist ebenfalls kein wichtiger Bereich betroffen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde im Sommer 2004 durchgeführt. Eine faunistische Erhebung fand nicht statt, da keine Hinweise auf das Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten vorlagen.

Das Plangebiet ist bereits gebaut. Die zwei Flächen, auf denen zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen werden, sind zur Zeit als Gärten angelegt. Es handelt sich um artenarme neuzeitliche Ziergärten mit hohem Anteil an Scherrasenfläche. Altbaumbestand ist nicht vorhanden. Die Ausstattung der Gärten mit Gehölzen ist insgesamt gering. Kennzeichnend ist eine die Abgrenzung der Parzellen durch Fichten, Ziergebüsch aus vorwiegend standortfremden Gehölzen sowie Lebensbaum- bzw. Scheinzypressenhecken, freiwachsend und geschnitten. Ein kleiner Bereich wird als Nutzgarten bewirtschaftet. Nahe der vorhandenen Bebauung wachsen einzeln Obstbäume.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden und der Entwicklungsplan Natur und Landschaft der Gemeinde Oyten treffen keine Aussagen zu Vorkommen spezieller Tierarten innerhalb des Plangebietes. Im Zuge der Planung wurden aufgrund der innerörtlichen Lage und der Ausstattung des Gebietes keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Es ist davon aus-

⁴ Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1982). Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200 000, Grundwasser, Grundlagen, Blatt CC 3118 Hamburg-West

⁵ Arbeitsgemeinschaft Umweltplanung (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, Landkreis Verden (Hrsg.)



zugehen, dass keine gefährdeten Tierarten, sondern allgemein verbreitete, siedlungstolerante Tierarten vorkommen

Auf Grundlage einer Bewertung der Biotoptypen nach den Hinweisen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie⁶ weist der Bestand eine sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf (WS I)

Hinweise zum Biotopverbund

Anhand der örtlichen Biotopausprägung des Plangebietes und vor dem Hintergrund der umgebenden Lebensräume, die überwiegend von Ziergärten und Straßen geprägt werden, ist dem Plangebiet eine geringe Bedeutung im örtlichen Biotopverbund beizumessen

Landschaftsbild/Ortsbild

Das Plangebiet liegt am Rand eines durch vorhandene Bebauung geschlossenen Bereichs, der neben Einfamilienhäusern jungerer Generation durch das Vorhandensein historischer Gebäude und Siedlungsstrukturen gekennzeichnet ist. Das Ortsbild des Plangebiets wird durch die umgebenden Einfamilienhäuser und Ziergärten geprägt. Unter Ausnahme des eher dörflichen gestalteten Gartens des Eckgrundstücks (Kloppenburger Straße/Wächterstraße) weist es keine besondere Bedeutung auf.

Es ist kein wichtiger Bereich hinsichtlich des Landschaftsbildes auf regionaler oder lokaler Ebene betroffen.

Eingriffsregelung

Ziele des Naturschutzes

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden werden keine Aussagen bezüglich besonderer Anforderungen an Nutzungen für das Plangebiet und die Umgebung formuliert. Es sind keine schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft betroffen.

Im Entwicklungsplan für die Gemeinde Oyten werden für den Siedlungsbereich ebenfalls keine speziellen Aussagen getroffen.

Es bestehen keine der Realisierung der Planung grundsätzlich widersprechenden Aussagen.

Auswirkungen der Planung und Prüfung des Eingriff-Tatbestandes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Zur Berücksichtigung der umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG werden im folgenden die zu erwartenden Beeinträchtigungen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgezeigt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit

⁶ NLO Hinweise zur Ausarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 3/ 2001



bewertet. Die Bewertung erfolgt gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.⁷

Auswirkungen auf den Boden, Grundwasser, Klima und Luft

Für den Bau der zwei Wohngebäude, Nebenanlagen und Zufahrten findet eine zusätzliche Flächenversiegelung statt. Der Boden verliert vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe.

Laut Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in einem Bereich, der insgesamt eine Versiegelung von über 50% aufweist. Betroffen ist Gley-Podsol (evtl. Auftragboden) unter gärtnerischer Nutzung. Insgesamt weist der Boden im Plangebiet eine stark beeinträchtigte Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt auf. Entsprechend ist die Bedeutung des Bodens als gering.

Das auf zukünftig versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser wird voraussichtlich nicht direkt in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen. Die Grundwasserspende wird somit reduziert. Vor dem Hintergrund der bestehenden sehr geringen Grundwasserneubildungsrate sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser zu erwarten.

Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen wird das Kleinklima verändert. Die Verdunstung wird verringert und die Temperaturschwankungen erhöht bei insgesamt wärmerer Durchschnittstemperatur. Besondere klimawirksame Landschaftsstrukturen sind nicht betroffen.

Über das Plangebiet hinausgehende Wirkungen/Anderungen sind nicht zu erwarten, so dass die Auswirkungen auf das Klima insgesamt nicht erheblich sind.

Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften

Die zukünftig versiegelten und überbauten Flächen gehen dauerhaft als Lebensräume von Arten und Lebensgemeinschaften verloren. Betroffen sind Ziergarten und Scherrasenflächen. Die Überplanung der Biotoptypen der Wertstufen I werden entsprechend der naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung nicht als erheblich eingestuft. Es wird davon ausgegangen, dass die Obstbäume erhalten bleiben, da sie den bestehenden Grundstücken zugeordnet sind.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Es handelt sich um eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung um insgesamt zwei Wohnhäuser. Es wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgegangen.

Fazit

Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes manifestiert der Bebauungsplan die derzeitigen Nutzungen. Vorbereitet werden Baumöglichkeiten für zwei weitere Einfamilienhäuser. Aufgrund der bestehenden geringen Wertigkeiten der betroffenen Flächen für Natur und Landschaft

⁷ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/ 1994



liegen, entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung des NLO, liegen die Beeinträchtigungen der o g Schutzgüter, unter Ausnahme des Schutzgutes Boden, unterhalb der Erheblichkeitsschwellenwerte

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung wird durch die Inanspruchnahme innerörtlicher und ringsum bereits bebauter Flächen entsprochen. Dadurch wird ein Wachstum des Ortes in die freie Landschaft vermieden.

Der Boden wird erheblich beeinträchtigt. Bei ca. 1 480 m² zusätzlich bebaubarer Fläche können entsprechend der Grundflächenzahl maximal ca. 890 m² versiegelt werden. Wegen der geringen Wertigkeit der Boden ist der Kompensationsfaktor 0,3 anzusetzen, so dass sich ein Kompensationsbedarf von 267 m² ergibt.

Innerhalb der verbleibenden Freiflächen ist eine Herausnahme aus oder Extensivierung der gärtnerischen Nutzung, die eine Aufwertung des Schutzgutes Boden bedingen würden, nicht möglich. Ein innergebietlicher adäquater Ausgleich kann somit nicht geschaffen werden. In Hinsicht auf eine externe Kompensation ist der ermittelte Bedarf so geringfügig, dass die Gemeinde Oyten von einem Ausgleich absieht.

5.5 Belange der Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept ausgearbeitet⁸. Es wurden zwei Sondierungsbohrungen auf den hinteren Grundstücksbereichen der Wächterstraße 27 und 29 bis in 4 m Tiefe durchgeführt. Daraus ergab sich, dass unter einer 0,50 m starken Oberbodenschicht schluffiger feiner bis mittlerer Sand in 0,40 m Stärke ansteht. Von 0,90 m unter GOK bis 4 m Tiefe steht Feinsand/Mittelsand an, der leicht schluffig ist. Das Grundwasser wurde bei 3,70 m unter GOK eingemessen. Der Durchlässigkeitsbeiwert aus dem Boden unter 0,90 m GOK beträgt $9,4 \times 10^{-5}$ m/s.

Daraus ergibt sich, dass der Boden unterhalb von 0,90 m unter GOK bis in 4 m Tiefe durchlässig und für die Versickerung geeignet ist. Da der Grundwasserstand bei 3,70 m Tiefe unter GOK liegt, liegen keine Beschränkungen für die Versickerung vor. Die Versickerung kann sowohl über Schächte für das Dachwasser als auch über Mulden/Rigolen für die Verkehrsflächen (Garagenbereich) erfolgen. Für eine dauerhafte Mulden/Rigolen-Versickerung ist der Boden zuvor im Bereich der Rigolen bis auf 0,90 m unter GOK auszutauschen.

Der Landkreis Verden hat als fachliche Stellungnahme zum Oberflächenentwässerungskonzept im laufenden Verfahren dargelegt, dass vom Grundsatz her keine Bedenken bestehen, wenn die Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung über die belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) gelöst wird.

Bei der Schacht- und Rigolenversickerung bleibt die Reinigungsleitung der oberen Bodenzone ungenutzt, weil ein relevanter biologischer Abbau eingetragener Schadstoffe nicht stattfindet.

⁸ Gemeinde Oyten Bauleitplanung Wächterstraße Oberflächenentwässerung – Untersuchung der Versickerungsfähigkeit, IDN Ingenieurdienst Nord, April 2005



Über die Jahre sind daher Boden- und Grundwasserverunreinigungen bei der Schacht- oder Rigolenversickerung nicht auszuschließen (Konzentration der Schmutzstoffe von einer großen Fläche auf einer im Verhältnis zur Entwässerungsfläche sehr kleinen Versickerungsfläche)

5.6 Kampfmittelbeseitigung

Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend direkt zu benachrichtigen.

6 Inhalte des Bebauungsplanes

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird dem Gebietscharakter innerhalb des Geltungsbereiches und dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete entsprochen. Es werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sie würden sich in die Struktur der angrenzenden Gebiete nicht einfügen und zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 wird in Anlehnung an den realisierten Bestand festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse (eingeschossig als Höchstmaß), die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und die offene Bauweise wird auch aus dem Bestand abgeleitet. Eine Überprägung des eingeschossigen Siedlungsbildes durch zweigeschossige Wohnhäuser wird damit vermieden.

Das Plangebiet wird in ein WA 1 und ein WA 2 gegliedert. Das WA 2 umfasst den derzeit noch unbebauten rückwärtigen Bereich. Für das WA 2 werden Festsetzungen zu den zulässigen maximalen First- und Traufhöhen getroffen. Im WA 2 ist eine maximale Traufhöhe von 4,2 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes notwendigen, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Quergiebel und Kruppelwalme. Mit den Höhenfestsetzungen werden für das Gebiet untypisch hohe Gebäudekörper ausgeschlossen.

Außerdem wird festgesetzt, dass je angefangene 400 qm Baugrundstück maximal 1 Wohneinheit zulässig ist. Damit werden Mehrfamilienhäuser von der Zulässigkeit ausgenommen. Sie sind städtebaulich nicht erwünscht und würden sich in die umgebenden Strukturen nicht einfügen.

7. Ver- und Entsorgung

Elektrizität/Gas Die Versorgung mit Strom und Gas für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der Anbieter erfolgen.

Wasserversorgung Die zentrale Wasserversorgung ist versorgungstechnisch und wasserrechtlich durch den entsprechenden Versorgungsträger gesichert.



Abfallentsorgung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Schmutzwasserentsorgung Das anfallende Abwasser wird an den vorhandenen Abwasserkanal angeschlossen.

Telekommunikation Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

8. Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes beträgt 6.140 qm.

9. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB (VA)	15.03.2004
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	25.06.2004
Fruhzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	16.11.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom	16.11.2004
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung (VA)	06.06.2005
Ortsübliche Bekanntmachung	24.06.2005
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	05.07.2005- 05.08.2005
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	19.09.2005

Oyten, den 13. OKT. 2005

Der Bürgermeister

