

# GEMEINDE OYTEN

## Bebauungsplan Nr. 78 “Wehlacker“

Begründung mit örtlicher Bauvorschrift  
und Umweltbericht nach § 2a BauGB

März 2002



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

**Gliederung:**

0	Rechtsgrundlagen.....	2
1.	Vorbemerkung .....	2
2.	Anlass und Planungsziel.....	2
2.1	Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes .....	3
2.2	Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes.....	3
2.3	Städtebauliches Konzept .....	4
3.	Rahmenbedingungen .....	4
3.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	4
3.2	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
4.	Ergebnisse der Bestandsaufnahme.....	6
4.1	Siedlungs-, Nutzungs- und Bebauungsstruktur .....	6
5.	Umweltbericht .....	6
5.1	Beschreibung des Vorhabens.....	6
5.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	7
5.2.1	Bestandsbeschreibung .....	7
5.2.2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion.....	7
5.3	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen .....	9
5.3.1	Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens .....	9
5.3.2	Vermeidungsmaßnahmen.....	12
5.3.3	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen .....	12
5.3.4	Ausgleichsmaßnahmen .....	14
5.3.5	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ...	17
5.3.6	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge .....	18
5.3.7	Zusammenfassung .....	18
6.	Grundlagen für die Abwägung .....	19
6.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	19
6.2	Raumordnerische Einschätzung .....	20
6.3	Nutzungs- und Immissionskonflikte .....	22
6.4	Verkehrliche Anbindung / Stellplätze .....	23
6.5	Belange des Spielplatzgesetzes .....	25
6.6	Wasserwirtschaft .....	25
6.7	Rüstungsaltslasten.....	26
7	Inhalte des Bebauungsplanes .....	26
8	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	30
9.	Daten zum Verfahrensablauf .....	31



## 0. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), die Niedersächsische Bauordnung sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung.

## 1. Vorbemerkung

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung des vorliegenden Bauleitplans hat sich gezeigt, dass es sinnvoll ist, zusätzliche Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ zuzulassen. Daraus ergeben sich Auswirkungen auf die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, die eine erneute Auslegung erfordern. In folgenden Punkten muß der Bebauungsplan angepaßt werden:

- Die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Art der baulichen Nutzung wird um die Zulässigkeit von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben der Sport- und Freizeitbranche sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in den Obergeschossen erweitert.
- Eine Änderung der Rechtsgrundlagen macht bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, einen Umweltbericht erforderlich. Dieser wurde in die Begründung eingearbeitet.

Gemäß § 3 [3] BauGB können Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

## 2. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Oyten ist Grundzentrum im Landkreis Verden und liegt in ca. 4 Kilometer Entfernung nördlich zum Mittelzentrum Achim. Die Entfernung zum Oberzentrum Bremen beträgt ca. 2 Kilometer.

Die Gemeinde Oyten zeichnet sich durch eine kleinteilige aber insgesamt kompakte Siedlungsstruktur aus. Der Erhalt dieser Struktur und parallel dazu die gesteuerte, angemessene Entwicklung von neuen Siedlungsbereichen im innenstadtnahen Bereich sind ein wichtiges stadtplanerisches Ziel. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Oyten, im östlichen Bereich des Ortskerns. Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Gemeinde Oyten beabsichtigt damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einzelhandelsprojektes und eines Wohngebietes zu schaffen. Baurechte sind für den Planungsbereich gegenwärtig nicht vorhanden. Der Planbereich wird bislang ackerbaulich genutzt. Der Flachennut-



zungsplan stellt für den Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## 2.1 Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes

In den letzten Jahren war ein kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Die Zunahme ist auch auf die Stadt - Umlandwanderungen aus dem Oberzentrum Bremen in die umliegenden Gemeinden zurückzuführen. Für die folgenden Jahre wird ein weiterer Siedlungsschub aus dem Oberzentrum Bremen mit durchschnittlich 150-220 Einwohnern jährlich prognostiziert<sup>1</sup>. Damit einher geht eine Nachfrage nach Bauland, überwiegend für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke. Mit der Ausweisung von neuen Baugebieten soll dieser Nachfrage nachgekommen werden. Die Darstellungen im RROP (1997) stützen dieses Ziel. Im RROP ist Oyten als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

## 2.2 Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes

Aus der Bevölkerungszunahme resultiert auch eine steigende Nachfrage nach Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs. In Oyten befinden sich gegenwärtig 5 Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.500 qm. Mit der Errichtung der Einzelhandelsbetriebe sollen im integrierten und zentralen Versorgungsbereich bestehende Versorgungsdefizite nachhaltig behoben werden und Nachfrageabflüsse verhindert bzw. reduziert werden. Dazu soll ein attraktives Angebot geschaffen werden, insbesondere auch für sehr mobile Bevölkerungsschichten, für die der Einkauf per PKW ein wichtiges Einkaufskriterium ist. Durch die zentrale räumliche Lage im Gemeindegebiet wird der Kunden- und Verbrauchereinfreundlichkeit insgesamt Rechnung getragen und die grundzentrale Funktion Oytens gestärkt. Weite und zusätzliche Wege werden vermieden und das stadtebauliche Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ dadurch umgesetzt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Neubauvorhabens wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Zum gegenwärtigen Stand der Investorenplanung sollen ein Lebensmitteldiscounter und ein Vollsortimenter sowie kleinere Fachshops für Blumen, Backerei etc. errichtet werden.

Außerdem sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Sport- und Freizeitbranche sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in den Obergeschossen (davon ausgenommen sind Vergnügungsstätten) zulässig. Durch die Beschränkung auf die Obergeschosse wird das grundsätzliche Planungsziel der Errichtung von großflächigem Einzelhandel nicht in Frage gestellt. Das gesamte Erdgeschoss ist dem Einzelhandel vorbehalten. Zum ge-

<sup>1</sup> Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden, 1997



genwartigen Stand der Investorenplanungen ist eine sportliche Einrichtung mit Gerätetraining, Sonnenbanken, Aerobic etc. geplant.

## **2.3 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet ist deutlich gegliedert in ein nordwestlich gelegenes Sonstiges Sondergebiet und ein südöstlich gelegenes Allgemeines Wohngebiet. Eine deutliche Zensur zwischen den beiden Baugebieten bildet der 5 bis 8 m breite Pflanzstreifen. Er ist sowohl Sicht- und Larmschutz als auch Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild. Das Sonstige Sondergebiet ist intern gegliedert durch ein Baufeld für die Einzelhandelseinrichtungen im Südosten und den Stellplatzbereich im Nordwesten. Damit übernehmen die Gebäude des Einzelhandels Schallschutzfunktion für die angrenzende Wohnbebauung. Dem allgemeinen Wohngebiet liegt ein Erschließungskonzept über kurze Stichstraßen zugrunde. Damit kommt den Stichen neben ihrer Erschließungsfunktion auch eine gewisse Aufenthaltsqualität zu. Das Gebiet wird durch den Ein- bis Zweifamilienhausbau geprägt und entspricht damit den umliegenden Wohngebieten. Bei Zugrundelegen des städtebaulichen Entwurfes können 31 freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. Der Kinderspielplatz ist im zentralen Bereich des Baugebietes angeordnet. Zu den Landstraßen sind aktive Schallschutzmaßnahmen durch Larmschutzwälle vorgesehen.

## **3. Rahmenbedingungen**

### **3.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Planbereich weist eine Größe von ca. 5 ha auf.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die L 168 und im Westen durch die L 167 begrenzt. Im Süden und Osten schließen die Bauzeilen des Mühlenweges bzw. Mühlendamms an.

### **3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **Ziele der Raumordnung**

Für den gesamten Landkreis Verden erfüllt die Stadt Bremen die Funktion eines Oberzentrums. Die Gemeinde Oyten liegt im Ordnungsraum von Bremen, entlang der Siedlungsachse Bremen – Oyten – Ottersberg. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 1997) des Landkreises Verden ist Oyten als Grundzentrum dargestellt. In den Grundzentren sind die zentralen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Oyten ist außerdem dargestellt als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.



Zum Einzelhandel bzw. Lebensmitteleinzelhandel wird im RROP ausgeführt „Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßprojekten haben der jeweiligen Stufe der Zentralen Orte zu entsprechen“. „Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, dem für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs eine entscheidende Rolle zukommt, hat sich in den vergangenen Jahren ein tiefgreifender Strukturwandel vollzogen, dessen wesentliche Merkmale Konzentration von Angebotsstandorten und Vergrößerung von Verkaufsf lächen sind.“

## **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine landwirtschaftliche Fläche dar. Außerhalb dieses Geltungsbereiches sind südlich Wohnbauflächen, westlich und östlich gemischte Bauflächen und nördlich ein Friedhof dargestellt.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist nicht möglich. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert. Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oyten wird der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und als Sonstiges Sondergebiet dargestellt. Aus diesen Darstellungen ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Sonstigen Sondergebietes auf Ebene des Bebauungsplanes möglich.

## **Bebauungspläne**

Im Westen kommt es zu Überschneidungen mit dem derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 46 „Ortsmitte Süd“. Der Bebauungsplan Nr. 46 „Ortsmitte Süd“ umfasst ebenfalls die Landesstraße L 167. Die beiden Bebauungspläne treffen die gleiche Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Sollte der Bebauungsplan Nr. 46 vor diesem Bebauungsplan Nr. 78 „Wehlacker“ rechtskräftig werden, so treten im Überschneidungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Ortsmitte Süd“ außer Kraft.

## **Umweltbericht**

Mit dem Artikelgesetz „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“, veröffentlicht am 02.08.2001 und damit inkraftgetreten, ist das BauGB geändert worden. Danach ist u.a. für Bebauungspläne für Industriezonen und Stadtebauprojekte (z.B. Wohngebiete) mit einer festgesetzten Grundfläche ab 100.000 qm sowie für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 5.000 qm Geschossfläche - also für solche Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist - eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Diese ist in Form eines Umweltberichtes in die Begründung einzuarbeiten. In sachlich, räumlich und zeitlich engem Zusammenhang aufgestellte Bebauungspläne gelten bei den obigen Grenzwerten als ein Projekt. In dem Bebauungsplan „Wehlacker“ ist aufgrund der getroffenen Festset-



zungen im Sonstigen Sondergebiet eine maximale Geschossfläche von 13 600 qm und im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundfläche von maximal 8 600 qm realisierbar Aufgrund der Überschreitung der o g Werte im Sondergebiet wird ein Umweltbericht erstellt (s Kap 5 ) Kummulative Vorhaben sind im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen

#### 4. Ergebnisse der Bestandsaufnahme

##### 4.1 Siedlungs-, Nutzungs- und Bauungsstruktur

Die Gemeinde Oyten weist eine Einwohnerzahl von 15 144 (Stand 31 12 1999) auf Baulichkeiten sind im Planungsbereich nicht vorhanden, das Gebiet wird ackerbaulich genutzt Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten um ca 5 m an

Der Bereich nördlich des Plangebietes – außerhalb des Geltungsbereiches wird landwirtschaftlich genutzt Außerdem ist nördlich ein Friedhof vorhanden Im Osten und Süden grenzen Wohngebiete an Sie sind durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser charakterisiert Im Westen wird derzeit ein Bauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet aufgestellt

Im Norden und Westen befinden sich die Landstraßen L 168 bzw L 167 Ihnen kommt eine wichtige Bedeutung für die Erschließung von Oyten zu Die L 168 bindet Oyten an den Osten des Oberzentrums Bremen an Die L 167 ist Autobahnzufahrt zur A 1 Bei Stauereignissen auf der A 1 werden die beiden Landesstraßen als Umgehungsstraßen genutzt Die Frequentierung der beiden Landesstraßen ist hoch (s auch Kap 5 2)

#### 5. Umweltbericht

##### 5.1 Beschreibung des Vorhabens

Angaben zum Standort	Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Oyten, im östlichen Bereich des Ortskerns
Art des Vorhabens	Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ und ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von 5 ha auf
Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	Das Plangebiet erstreckt sich auf 45 500 m <sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche und 4 600 m <sup>2</sup> bereits vorhandene Verkehrsfläche (L 167) Davon werden ca 21 500 m <sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet (WA) und 14 200 m <sup>2</sup> als Sonstiges Sondergebiet (SO) und 8 600 m <sup>2</sup> als Verkehrsfläche festgesetzt Im WA und SO sind Teilflächen (zusammen ca 1 700 m <sup>2</sup> ) mit Maßnahmen für Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB vorgehalten Die übrigen Flächen werden für Kinderspielplatz Regenrückhaltung und Schallschutzanlagen vorgesehen



Fortsetzung Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	In dem Wohngebiet ist bei einer Grundflächenzahl von 0,4 von einer Versiegelung von 60% (=12 900 m <sup>2</sup> ) auszugehen. Im SO-Gebiet ist gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6 eine vollständige Versiegelung abzüglich der auf 600 m <sup>2</sup> festgesetzten Maßnahmen für Natur und Landschaft (14 200 m <sup>2</sup> - 600 m <sup>2</sup> = 13.600 m <sup>2</sup> ) zulässig. In der neuen Verkehrsfläche (8 600 - 4 600 = 4 000 m <sup>2</sup> ) wird eine Versiegelung von 90% (3 600 m <sup>2</sup> ) angenommen, so daß insgesamt durch die Bebauung und Erschließung mit einer Versiegelung von 30.100 m <sup>2</sup> zu rechnen ist.
Festsetzungen	Es werden u.a. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und Allgemeines Wohngebiet), zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

## 5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

### 5.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und wird randlich bereichsweise von Gehölzen gesäumt.

### 5.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Schutzgut Mensch	Entlang des Mühlendamms und des Mühlenweges befinden sich Wohnhäuser. Die Gärten dieser Häuser grenzen unmittelbar an das geplante Allgemeine Wohngebiet an. Untersuchungsrelevant ist das Schutzgut Mensch auch in Hinblick auf die zukünftigen Bewohner des Gebietes.
Schutzgüter Pflanzen und Tiere	Stellvertretend für die vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften werden nachstehend die Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung zu Biotoptypen <sup>2</sup> zusammengefasst und beschrieben. Auf vertiefende faunistische und floristische Erhebungen wird aufgrund der einfachen örtlichen Gegebenheiten verzichtet. Die südlich und östlich anschließenden bebauten Grundstücke stellen sich fast ausschließlich als Neuzzeitliche Ziergärten (PHZ) dar. Westlich der L 167 ist im Norden eine Wiese (GI) mit jüngeren Obstbäumen angelegt und im Südwesten schließt ruderalisiertes Bauerwartungsland (UH) an. Neben jüngeren Bäumen, Strauchern und einer Hecke entlang der westlichen Seite der L 167 stehen im Süden sehr alte Eichen (Ø 60 – 120 cm).

<sup>2</sup> vgl. Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Hannover 1996



	Strauchhecke (HFS)	Geholzreihen aus Strauchern und strauchförmigen Bäumen Zu diesem Biotoptyp gehört die Hecke am nördlichen Rand entlang der L 168. Sie ist vorwiegend als Niederhecke bis 3 m Höhe ausgeprägt. Bestandsbestimmende Geholzarten sind Schlehe, Weißdorn sowie eingestreute Eichen und Hainbuchen. Die Hecken an der L 167 sind etwas höher ausgeprägt und gleichfalls mit heimischen Arten bewachsen. Zusätzlich zu den vorstehend genannten Arten kommen zunehmend Birke, Eberesche und Weide vor.
	Strauch Baumhecke (HFM)	Geholzreihen aus Strauchern und höherwüchsigen Bäumen. Die südliche Hecke an der L 167 ist mit älteren Erlen bewachsen.
	Einzelbaum (HB)	Entlang der L 167 stehen jüngere Straßenbäume (Eichen, $\varnothing$ 15 bis 20 cm).
	Intensivgrünland (GI)	Relativ artenarmes, durch intensive Nutzung als Weide oder Mahweide geprägtes und von Sußgräsern dominiertes Grünland. Die äußerste südwestliche Teilfläche des Flurstückes 178/59 wird auf ca. 4.800 m <sup>2</sup> als Mahgrünland genutzt. Dominierend sind weit verbreitete Grünlandarten wie Knauelgras, Wolliges Honiggras, Wiesen-Rispengras, Gemeiner Löwenzahn, Kriechklee, Hornkraut u. a.
	Acker (A)	Anbauflächen von Feldfrüchten wie Getreide, Ölpflanzen, Hackfrüchten usw. einschließlich Zwischeneinsaaten und junge Ackerbrachen. Der größte Teil des Plangebietes wird als Ackerfläche genutzt.
Schutzgut Boden	Ausgangsgestein der Bodenbildung im Plangebiet sind verarmte sandige Böden über Geschiebelehm über glazifluvialen Ablagerungen, auf denen sich Pseudogley-Podsolen entwickeln <sup>3</sup> . Heute bestimmt die derzeitige Ackernutzung die Bodengenese, so dass dem Boden unter dem Bewertungskriterium ‚Natürlichkeit‘ eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen ist <sup>4</sup> .	
Schutzgut Wasser	Die Grundwasserneubildungsrate ist mit weniger als 100 mm/a gering und die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist ebenfalls gering <sup>5</sup> , so dass die Flächen von geringer Bedeutung (Wertstufe 1) für die Grundwasserneubildungsrate sind. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer ausgeprägt. Die randlich entlang der Straßen angelegten Entwässerungsmulden sind im überwiegenden Jahresverlauf trocken und führen lediglich in niederschlagsreichen Zeiten Wasser, so daß auf eine weitere Betrachtung des Schutzgutes Oberflächenwasser im folgenden verzichtet werden kann.	

<sup>3</sup> Bodenerhebungskarte 1:50.000

<sup>4</sup> Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Informationsdienst Naturschutz 1/94 Hannover 1994

<sup>5</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Geowissenschaftliche Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000 1979 vgl. Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan 1995



Schutzgut Klima / Luft	Das Großklima ist überwiegend ozeanisch geprägt mit vorherrschenden sudwestlichen bis nordwestlichen Winden und einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von etwa 650 mm. Im örtlichen Klima ist die von der ackerbaulichen Nutzung geprägte Vegetationsbedeckung und das von Nordosten nach Südwesten abfallende Geländereief im Übergangsbereich zwischen bebautem Bereich und freier Landschaft bestimmend.  Es wirken verkehrsbedingte Belastungen der beiden stark befahrenen Landstraßen L 168 und L 167 so dass unter dem Kriterium ‚Naturlichkeitsgrad‘ den vorwiegend ackerbaulich genutzten Flächen insgesamt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beigemessen wird.
Schutzgut Orts-/ Land- schafts- bild	Pragend für das Landschaftsbild ist die großflächige Ackernutzung zwischen den bebauten Grundstücken an den Straßen Muhlendamm / Mühlenweg und dem Kreuzungsbereich L 167 / L 168. Die verkehrsbedingten Beeinträchtigungen rücken sehr stark in den Vordergrund. Die naturraumtypische Eigenart, Vielfalt und Schönheit ist durch die aktuelle Nutzung und die Vorbelastungen entsprechend eingeschränkt. Die Bedeutung der Flächen für das Orts- und Landschaftsbild ist gering.
Schutzgüter Sach- und Kulturgüter	Im vorliegenden Plangebiet sind keine entsprechenden Güter vorhanden.
Schutzgüter- Wechselbe- ziehungen	Das Plangebiet ist überwiegend ackerbaulich genutzt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Landesstraßen ist nur eine eingeschränkte Bedeutung des Raumes für Flora und Fauna vorhanden. Die Erholungsfunktion für den Menschen ist äußerst gering. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohnhäuser.

### 5.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

#### 5.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut Mensch	Bestehende Wohnhäuser liegen am Mühlenweg und am Muhlendamm. Einen Schutzanspruch haben auch die geplanten Wohnhäuser. Im Jahr 1999 wurde eine schalltechnische Untersuchung auf Grundlage eines anderen stadtebaulichen Entwurfes beauftragt <sup>6</sup> . Aufbauend auf den darin ermittelten aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden erneute Berechnungen unter Zugrundelegen des aktuellen stadtebaulichen Entwurfes durchgeführt <sup>7</sup> . Im Rahmen der aktuellen Untersuchung wurde ermittelt, ob und inwieweit trotz der aktiven Schallschutzmaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Im folgenden werden die Ergebnisse der aktuellen Untersuchung wiedergegeben.  <b>Emissionsquelle Landesstraßen</b> Unmittelbar nördlich und westlich grenzen die Landesstraßen L 168 und L 167 an
---------------------	---

<sup>6</sup> Ing.-Büro für Schall- und Schwingungstechnik, Bau und Raumakustik, Wärmeschutz, Immissionsschutz: Schalltechnische Untersuchung zum Entwicklungsplan Oyten, Ecke L 167/168 im Hinblick auf die vorgesehene Wohnbebauung und die angrenzend geplanten SB Märkte, Bielefeld im Juni 2000.

<sup>7</sup> Ing.-Büro für Schall- und Schwingungstechnik, Bau und Raumakustik, Wärmeschutz, Immissionsschutz: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78, Wehlacker der Gemeinde Oyten, Bielefeld im Januar 2001.



Fortsetzung Schutzgut Mensch	Die L 167 setzt sich jenseits der Kreuzung in nordliche Richtung als K 2 fort. Im Nordwesten ist eine Ampelkreuzung vorhanden. Beide Straßen sind in etwa niveaugleich mit dem angrenzenden Plangebiet. Eine Verkehrszählung aus dem Jahr 1995 ergab die folgenden Belastungen		
		DTV (Kfz je 24 h)	LKW-Anteil in %
	L 168	15 382	4,6 %
	L 167	7.158	5,1 %
	K 2	5.922	5,2 %
	Die Verkehrszahlen werden auf das Prognosejahr 2010 hochgerechnet. Da entsprechende Prognosen beim Straßenbauamt Verden nicht vorliegen, wurde auf eine Trendprognose des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe zurückgegriffen. Demnach ist mit einer Steigerung der Verkehrsbelastungen bis 2010 um 16 % zu rechnen. Es ergeben sich dadurch folgende Werte:		
	Prognose 2010	DTV 2010 (Kfz je 24 h)	LKW-Anteil in %
	L 168	17.843	5 %
	L 167	8.303	5,5 %
	K 2	6.870	5,6 %
Der schalltechnischen Berechnung liegen aktive Schallschutzmaßnahmen im Westen zur L 167 von 3,0 m und aktive Schallschutzmaßnahmen im Norden zur L 168 von 5 m als Larmschutzanlage und von 2,5 m als Larmschutzwand bereits zugrunde. Die beiden aktiven Schallschutzmaßnahmen sind durch entsprechende textliche Festsetzungen abgesichert. Die genaue Ausführung ist Regelungsinhalt der Ausführungsplanung zu den Larmschutzmaßnahmen.			
Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts sowohl tags als auch nachts um jeweils 10 dB(A) durch den Verkehrslärm überschritten werden. Daraus ergibt sich das Erfordernis von passiven Schallschutzmaßnahmen (s. Kap. 6.3).			
<b>Emissionsquelle Einzelhandel</b>			
Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es aufgrund der geplanten Einzelhandelseinrichtungen an keinem Immissionsort zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 kommt.			
Den Berechnungen liegen folgende Annahmen zugrunde			
<ul style="list-style-type: none"><li>• 900 PKW Tag (1.800 PKW-Bewegungen auf den Stellplatzflächen),</li><li>• alle Anlieferungen erfolgen an einem Tag, zu 25 % zwischen 6 00 und 7 00 Uhr (für diesen Zeitraum mit Aufschlag von 6 dB), keine Anlieferungen zur Nachtzeit,</li><li>• Öffnungszeiten der Märkte zwischen 7.00 und 19.00 Uhr.</li></ul>			



Fortsetzung Schutzgut Mensch	<p>Gerauschtensive technische Aggregate im Außenbereich der Verbrauchermärkte (auf dem Dach oder im Wandbereich) wie Abluftöffnungen Kondensatoren Kalteaggregate, etc sollten (bei jedem Markt) einen immissionswirksamen Gesamtschalleistungspegel von <math>L_{w,aeq} \leq 72 \text{ dB(A)/Markt}</math> nicht überschreiten, falls die Aggregate auch zur Nachtzeit betrieben werden Beschränkt sich der Betrieb ausschließlich auf die Tageszeit, kann sich der o g Wert um 10 dB(A) erhöhen Bei mehreren Aggregaten müssen die einzelnen Aggregate entsprechend niedrigere Schalleistungspegel aufweisen Ggf sind Schalldämpfer vorzusehen Einzeltöne sind zu vermeiden</p> <p>Immissionen der Gewerbebetriebe der Sport- und Freizeitbranche sowie die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur bis zum Maß von nicht wesentlich störend zulässig Dadurch wird die immissionsschutzrechtliche Vertraglichkeit mit den übrigen Nutzungen gesichert</p>
Schutzgüter Tiere und Pflanzen	<p>Versiegelung Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bau- und Verkehrsflächen überformen bzw beseitigen die im Plangebiet vorhandenen vorrangig ackergeprägten Lebensraumqualitäten für Arten und Lebensgemeinschaften Die vorhandenen Hecken stehen außerhalb des Plangebietes in den angrenzenden Verkehrsflächen und sind nicht betroffen Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften erfolgt gemäß NLO (1994) keine Abwertung Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften werden nicht zugrunde gelegt</p>
Schutzgut Boden	<p>Bodenaustausch und Versiegelung in den Bau- und Verkehrsflächen sowie sonstige Maßnahmen zur Bodenmodellierung unterbrechen die Bodenentwicklung und zerstören den Bodenaufbau Dabei verliert der Boden in den versiegelten Flächen vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt, unter anderem auch als Standort für Flora und Fauna Weiterhin wird belebter Oberboden beseitigt Damit ist mit Verwirklichung der Planung von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auszugehen Die Bodenwerte reduzieren sich von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) auf geringe Bedeutung (Wertstufe 1) <sup>8</sup></p>
Schutzgut Wasser	<p>Das auf zukünftig versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser kann nicht direkt in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen Die Grundwasserspende wird reduziert Vor dem Hintergrund der bestehenden vergleichsweise geringen Grundwasserneubildungsrate sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser zu erwarten Die direkte Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers kann zur hydraulischen Belastung der nachgeordneten Vorfluter führen Dies wird durch Rückhaltung im Plangebiet vermieden Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Oberflächenwasser liegen nicht vor</p>

<sup>8</sup> Niedersächsisches Landesamt für Ökologie Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Informationsdienst Naturschutz 1 94 Hannover 1994



Schutzgut Klima / Luft	Durch die Bebauung und in erster Linie durch versiegelte Flächen/Gebaudeflächen wird das Kleinklima verändert. Die Verdunstung ist verringert und die Temperaturschwankungen sind erhöht bei insgesamt wärmerer Durchschnittstemperatur. Besondere klimawirksame Landschaftsstrukturen sind nicht betroffen.  Über das Plangebiet hinausgehende Wirkungen/Änderungen sind nicht zu erwarten, so daß die Auswirkungen auf das Klima insgesamt nicht erheblich sind.
Schutzgut Orts / Land- schaftsbild	Die ackergeprägten Aspekte eines durch Verkehrsbelastungen gestörten Bereiches werden durch Siedlungsaspekte (Wohnen, Einzelhandel) ersetzt. Vor dem Hintergrund der geringen Bedeutung des Landschaftsbildes und den vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Sind nicht betroffen.

### 5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Orts-/ Land- schaftsbild	Im Sonstigen Sondergebiet ist eine maximale Gebäudehöhenbegrenzung von 15 m vorgesehen.
--	---

### 5.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzgut Wasser	Um die nachgeordneten Oberflächengewässer (Vorflut) nicht unnötig zu belasten, wird das in den Bau- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in die gemäß § 9 (1) 16 BauGB umgrenzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung geleitet und hier, soweit es die Bodenbeschaffenheit zuläßt, versickert bzw. verzögert der Vorflut zugeführt. Zur Aufwertung der Standortbedingungen für Arten und Lebensgemeinschaften gilt als Empfehlung für die nachgeordnete Detailplanung, das Regenrückhaltebecken nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen, soweit wie möglich naturnah zu gestalten. Die naturnahe Gestaltung des RRB ist weniger für das Schutzgut Oberflächenwasser relevant und als Ausgleich nicht erforderlich, sondern vielmehr als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften bedeutsam. Die Größe des Beckens ergibt sich aus der maximal zur Verfügung stehenden Fläche bzw. aus den Ergebnissen des Oberflächenentwässerungskonzeptes. Für die Realisierung des Regenrückhaltebeckens ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich, in dem auch die Ausgestaltung der Uferbereiche festgelegt wird. Die Festsetzung einer naturnahen Gestaltung ist im Zuge dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.
---------------------	---



Schutzgut Orts-/ Land- schaftsbild	<p>Zur Auflockerung des Ortsbildes und damit zur Minimierung der neubaubedingten Beeinträchtigungen ist gemäß § 9 (1) Nr 25 a BauGB in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr 12 vom Grundstückseigentümer je Grundstück mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm)= zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen Zur Vermeidung übermäßiger Beschattung werden mittel- und kleinwüchsige Bäume empfohlen Geeignete Arten sind .</p> <p>Feldahorn <i>Acer campestre</i>  Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>  Faulbaum <i>Frangula alnus</i>  Holzapfel <i>Malus sylvestris</i>  Vogelkirsche <i>Prunus avium</i>  Kirschpflaume <i>Prunus cerasifera</i>  Weichselkirsche <i>Prunus mahaleb</i>  Mehlbeere <i>Sorbus intermedia</i></p> <p>Als Sichtschutz und zur Auflockerung und Durchgrünung des Plangebietes ist gemäß Nr 14 der textlichen Festsetzungen die gemäß § 9 (1) Nr 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit standortheimischen Gehölzen der folgenden Artenliste zu bepflanzen</p>		
	<b>Großbäume</b>		<b>Straucher</b>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Felsenbirne <i>Amelanchier canadensis</i>
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Pfaffenhutchen <i>Eunonymus europaeus</i>
	<b>Kleine Bäume</b>		Hartriegel <i>Cornus mas</i>
	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Haselnuß <i>Corylus avellana</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Heckenkirsche <i>Lonicera xylosteum</i>
	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Schlehe <i>Prunus spinosa</i>
	Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Kreuzdorn <i>Rhamnus catartica</i>
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Hundsrose <i>Rosa canina</i>
	Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	Purpurweide <i>Salix purpurea</i>
	Weichselkirsche	<i>Prunus mahaleb</i>	Salweide <i>Salix caprea</i>
	Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	Korbweide <i>Salix viminalis</i>
			Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>
			Schneeball <i>Viburnum opulus</i>
	<p>Zu verwenden ist zweimal verpflanzte Baumschulware oder bessere Qualitäten Die Arten werden lochversetzt Reihenabstand 1 m Abstand in der Reihe 1,5 m, gepflanzt Zur Abstufung und Zonierung der Bepflanzung (Gehölzsaum Gehölzkern) werden mittig der Pflanzfläche 25 Bäume davon 5 Großbäume, angeordnet und randlich Straucher Die Großbäume sollen aus gestalterischen Gründen einzeln, jeweils an den Enden der zu be-pflanzenden Flächen und die übrigen, gleichmäßig verteilt über die verbleibende Fläche, gesetzt werden Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Umsetzung der Festsetzung mit dem Grundstückseigentümer vertraglich vereinbart Die Umsetzung der Maßnahme ist damit ausreichend sichergestellt</p>		



Schutzgüter Orts-/ Landschaftsbild, Boden, Wasser	<b>Empfehlungen für weitere Maßnahmen im Plangebiet</b>  Baumpflanzungen geeigneter Arten im Bereich der Stellplatzflächen des Einzelhandels und in den Verkehrsflächen konnten zur Auflockerung des Ortsbildes und Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Gleichfalls wurde die Bepflanzung der Larmschutzanlagen zur Eingrünung des Baugebietes beitragen.  Zur weiteren Reduzierung des Eingriffs, z. B. zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung, konnten für Pkw-Stellplätze im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sowie für Zufahrten wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Die Möglichkeiten zur Umsetzung der Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Sie obliegen der Ingenieurplanung. Die Gemeinde kann die neuen Grundstückseigentümer durch geeignete Öffentlichkeitsarbeit (Broschüren, Informationsmappen o.ä.) auf die schonende Nutzung der Flächen hinweisen.
--	---

### 5.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Um Anhaltspunkte dafür zu erlangen, welcher Kompensationsbedarf aus der Bebauung des Plangebietes resultiert, werden nachstehend die Schutzgüter von Natur und Landschaft in ihrer naturschutzfachlichen Bewertung des derzeitigen Zustandes und des geplanten Zustandes gegenübergestellt.

#### Bewertung des derzeitigen Zustandes

Nutzung	Acker, Intensivgrünland	45.500 m <sup>2</sup>	
		(Wertspektrum)	Wert
Boden	Pseudogley-Podsol	(I-III)	II
Grundwasser	Grundwasserneubildung > 100 mm/a, Grundwassergefährdung gering	(I-III)	I
Oberflächenwasser	nicht vorhanden	(I-III)	-
Klima/Luft	keine bes. Angaben	(I-II)	I
Arten-/ Lebensgemeinschaften/Biototypen	vorrangig Acker	(I-III)	I
Landschaftsbild	Bereich ohne naturbetonte Vielfalt, Eigenart und Schönheit	(I-III)	I

Auf eine Bewertung der vorhandenen Verkehrsfläche (ca. 4.600 m<sup>2</sup>) wird verzichtet, da zwischen Bestand und Planung keine Veränderungen zu erwarten sind.

**Bewertung des geplanten Zustandes Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“**

Nutzung	SO Einzelhandel (14.200 m <sup>2</sup> )		nachhaltige u. erhebliche Beeinträchtigung	
		(Wertspektrum)	Wert	
Boden	Versiegelung (ca 13 600 m <sup>2</sup> )	(I-III)	I	x
	Bepflanzung (600 m <sup>2</sup> )			
Grundwasser	Siedlungsfläche (Versiegelung > 50%)	(I-III)	I	-
Oberflächenwasser		(I-III)	-	-
Klima	keine bes. Angaben	(I-II)	I	-
Arten/- und Lebensgemein- schaften/Biototypen	Sondergebietsfläche, versiegelte Fläche	(I-III)	I	-
Landschaftsbild	Einzelhandel	(I-III)	I	-

**Geplanter Zustand - Allgemeines Wohngebiet**

Nutzung	WA (21.500 m <sup>2</sup> )		nachhaltige u. erhebliche Beeinträchtigung	
		(Wertspektrum)	Wert	
Boden	60% versiegelt (ca. 12.900 m <sup>2</sup> )	(I-III)	I	x
	40% unversiegelte Baufl. (8.600 m <sup>2</sup> )			
Grundwasser	Siedlungsfläche (Versiegelung > 50%)	(I-III)	I	-
Oberflächenwasser	-	(I-III)	-	-
Klima	keine bes. Angaben	(I-II)	I	-
Arten/- Lebensgemein- schaften/Biototypen	Hausgarten, versiegelte Fläche	(I-III)	I	-
Landschaftsbild	Wohngebiet	(I-III)	I	-

**Geplanter Zustand – Verkehrsfläche**

Nutzung	Verkehrsfläche abzgl. Bestand (4.000 m <sup>2</sup> , s.o.)		nachhaltige u. erhebliche Beeinträchtigung	
		(Wertspektrum)	Wert	
Boden	90% versiegelt (ca 3 600 m <sup>2</sup> )	(I-III)	I	x
	10% unversiegelte Fläche (400 m <sup>2</sup> )			
Grundwasser	Siedlungsfläche (Versiegelung > 50%)	(I-III)	I	-
Oberflächenwasser	-	(I-III)	-	-
Klima	keine bes. Angaben	(I-II)	I	-
Arten/- Lebensgemein- schaften/Biototypen	versiegelte Fläche, Böschungsrän	(I-III)	I	-
Landschaftsbild	Verkehrsfläche im Baugebiet	(I-III)	I	-

**Geplanter Zustand – Öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“**

Nutzung	Kinderspielplatz (800 m <sup>2</sup> )		Nachhaltige u. erhebliche Beeinträchtigung	
			(Wertspektrum)	Wert
Boden	unversiegelte Spielfläche	(I-III)	I	x
Grundwasser	unversiegelte Spielfläche	(I-III)	I	-
Oberflächenwasser	-	(I-III)	-	-
Klima	keine bes. Angaben	(I-II)	I	-
Arten-/ Lebensgemein- schaften/Biototypen	Spielplatz	(I-III)	I	-
Landschaftsbild	Kinderspielplatz im Wohngebiet	(I-III)	I	-

**Geplanter Zustand - Fläche für Regenrückhaltung**

Nutzung	Fläche für Regenrückhaltung (1.300 m <sup>2</sup> )		nachhaltige u. erhebl. Beeinträchtigung	
			(Wertspektrum)	Wert
Boden	Gewässerboden	(I-III)	I	x
Grundwasser	Rückhaltegewässer	(I-III)	I	-
Oberflächenwasser	Rückhaltegewässer (temporar)	(I-III)	(I)	-
Klima	keine bes. Angaben	(I-II)	I	-
Arten-/ Lebensgemein- schaften/Biototypen	Temporärgewässer	(I-III)	I	-
Landschaftsbild	innerörtliches Temporärgewässer	(I-III)	I	-

**Geplanter Zustand – Flächen für Schallschutzanlagen**

Nutzung	Schallschutzfläche/Wall (3.600 m <sup>2</sup> )		nachhaltige u. erhebliche Beeinträchtigung	
			(Wertspektrum)	Wert
Boden	Auftragsboden	(I-III)	I	x
Grundwasser	Siedlungsfläche (Versiegelung > 50%)	(I-III)	I	-
Oberflächenwasser	-	(I-III)	-	-
Klima	keine bes. Angaben	(I-II)	I	-
Arten-/ Lebensgemein- schaften/Biototypen	Gehölze, Sukzession, anderes	(I-III)	I	-
Landschaftsbild	Schallschutzanlage/Wall	(I-III)	I	-

Die technische Planung zur Herstellung der aktiven Schallschutzanlagen liegt noch nicht abschließend vor. Die Gemeinde wird jedoch im Rahmen der Ausführungsplanung sicherstellen,



dass die Anlagen begrünt werden, um eine Integration in den Landschafts- und Siedlungsraum zu gewährleisten.

Die tabellarische Gegenüberstellung verdeutlicht, daß mit der Verwirklichung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden sind. Für die Kompensation des Schutzgutes Boden gilt der Grundsatz, daß bei einer Versiegelung von Boden mit allgemeiner Bedeutung das Verhältnis Eingriff zu Kompensation 1 : 0,3 bis 1 : 0,2 betragen soll<sup>9</sup>. Bei einer Neuversiegelung von 31 100 m<sup>2</sup> beläuft sich das Kompensationserfordernis für den Bebauungsplan Nr 78 auf 9.330 m<sup>2</sup> bis 6.220 m<sup>2</sup>.

Zur externen Kompensation steht das Flurstück 45/10 der Flur 2 in der Gemarkung Bassen mit einer Gesamtfläche von 22 865 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Oyten. Die Umsetzung ist damit sichergestellt. Die Flächen sind naturräumlich der Landschaftseinheit Fischerhuder Niederung / Wummeniederung zuzuordnen und stellen sich derzeit als Intensivgrünland dar.<sup>10</sup> Im Zusammenhang mit den Renaturierungsmaßnahmen am Ableiter 101 sollen hier und auf dem angrenzenden Flurstück 40/7 Wasserflächen und sonstige naturnahe Bereiche entstehen. Aufgrund dieser Voraussetzungen bieten sich hier günstige Aufwertungs- und Kompensationsmöglichkeiten für Natur und Landschaft. Die Flächen werden in Abstimmung mit dem Landkreis für den externen Ausgleich des Bebauungsplanes Wehlacker bereitgestellt. Da die Ausgleichsflächen in einem anderen Naturraum liegen, wird ein erhöhter Ansatz zur Bemessung der Ausgleichsflächen erforderlich<sup>11</sup>. Es wird hier das höhere Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,3 veranschlagt.

Damit werden von den verfügbaren Flächen des Flurstückes 45/10 der Flur 2, Gemarkung Bassen, 9 300 m<sup>2</sup> dem Eingriff des Bebauungsplanes Nr 78 „Wehlacker“ zugeordnet. Die Maßnahmen werden im Rahmen der wasserrechtlich erforderlichen Planungen konkretisiert.

### **5.3.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch die o.g. Maßnahmen ausgeglichen.

<sup>9</sup> Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, in: Informationsdienst Naturschutz 1/94, Hannover 1994.

<sup>10</sup> s. Abbildungen im Anhang.

<sup>11</sup> Gespräch Landkreis und Gemeinde, Gesprächsvermerk vom 15.06.00.



### 5.3.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl	Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage im Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen, direkter Autobahnnähe und in unmittelbarer Nähe zum Ortskern für den Einzelhandel große Standortvorteile. Alternativen in vergleichbarer Lagegunst sind nicht vorhanden. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortskern bietet sowohl aus stadtebaulicher und infrastruktureller Sicht auch große Vorteile für das Allgemeine Wohngebiet.
Alternative Baukonzepte und Begründung zur Auswahl	Die Diskussion von Alternativen im Sinne von Standortvergleichen ist i. d. R. auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu führen. In Anbetracht der relativ geringen Wertigkeit der Fläche aus Sicht von Natur und Landschaft und der geringen Beeinträchtigung anderer Schutzgüter sind alternative Baukonzepte für den Planbereich nicht erforderlich und nicht sinnvoll. Es ist nicht zu erwarten, dass alternative Konzepte in Bezug auf die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft nennenswerte Unterschiede aufweisen würden.
Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	keine

### 5.3.7 Zusammenfassung

Durch die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes und des Allgemeinen Wohngebietes sind der Mensch, die Pflanzen- und Tierwelt, der Boden, das Wasser, Klima/Luft, das Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichem Maße betroffen. Der Mensch, d. h. insbesondere die zukünftigen Bewohner des geplanten Wohngebietes, ist vor allem durch die mit der Realisierung des Einzelhandels verbundenen Lärmbelastungen und durch die Lärmemissionen des Straßenverkehrs betroffen. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das neben den zukünftigen Bewohnern auch die ansässigen Bewohner am Mühlenweg und am Mühlendamm berücksichtigt hat. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass trotz der Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen von 3 m an der L 167 und Lärmschutzmaßnahmen von 5 m bzw. 2,5 m an der L 168 passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet, nicht aber an den bestehenden Wohnhäusern erforderlich werden. Aus den geplanten Einzelhandelseinrichtungen ergibt sich weder für das Plangebiet noch für das bestehende Wohngebiet ein Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen.

Für Pflanzen und Tiere geht durch die Versiegelung, den Bodenaustausch und sonstige Maßnahmen die Lebensraumqualität verloren. Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften ist darin aber keine erhebliche Beeinträchtigung zu sehen. Der Boden verliert durch die Versiegelung vollständig seine Funktion für den Naturhaushalt, so dass von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens auszugehen ist.



Für das Schutzgut Wasser werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet, weil die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet vergleichsweise gering ist und durch die Rückhaltung von Wasser im Plangebiet im Regenrückhaltebecken eine direkte Ableitung in den Vorfluter verhindert wird. Auch die Auswirkungen auf das Klima, die Luft und das Ortsbild sind nicht erheblich. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Die Erheblichkeit des Eingriffes in das Schutzgut Boden wird durch zahlreiche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und auf der externen Ausgleichsfläche ausgeglichen. Damit verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Rahmen der Standortwahl eine auch aus Sicht von Natur und Landschaft geeignete Fläche gefunden worden ist. Aufgrund der örtlichen Biotopausprägung des Plangebietes und vor dem Hintergrund der umgebenden Lebensräume einschließlich der vorhandenen Straßen kommt dem Plangebiet allenfalls eine geringe Bedeutung im örtlichen Biotopverbund zu. Die Biotopausprägung verweist auf eine vergleichsweise geringe Artenvielfalt. Die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird durch die getroffenen Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

## **6. Grundlagen für die Abwägung**

### **6.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurden von den Bürgern Anregungen vorgebracht. Sie konzentrierten sich auf eine befürchtete Lärm- und Schadstoffbelastung im Bereich der vorhandenen Bebauung und eine Infragestellung der Erforderlichkeit des geplanten Fuß- und Radweges als Verbindung zum Muhlendamm. Die Gemeinde Oyten teilt die Befürchtungen zu Lärm- und Schadstoffbelastungen nicht. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Sie kam zu dem Ergebnis, dass an den Immissionspunkten im geplanten allgemeinen Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungspunkte nicht überschritten werden. Die Nichtüberschreitung gilt erst recht für die weiter entfernt liegende vorhandene Bebauung. Für eine unangemessen hohe Schadstoffbelastung werden keine Anhaltspunkte gesehen.

Mit der Errichtung des Fuß- und Radweges wird eine Verbindung über den Spielplatzbereich und die kleine Stichstraße zwischen Einzelhandelseinrichtungen, bestehender Bebauung und der geplanten Bebauung geschaffen. Damit kann sowohl der geplante Spielplatz als auch die Einzelhandelseinrichtung von der bestehenden Bebauung einfach und relativ gefahrlos erreicht werden. Außerdem ist diese Verbindung für abendliche Spaziergänge geeignet. Diese Verbindung ist ein wichtiges stadtplanerisches Ziel. Eine fußläufige Verbindung bestünde ansonsten



nur über eine der beiden Landesstraßen. Diese Wegeführung ist wesentlich länger, von geringerer Qualität und geht mit einem relativ hohem Gefahrenpotenzial einher. Die Anwohner, an deren Grundstücksnordseite der Fuß- und Radweg verläuft, werden aufgrund der Grundstückstiefe kaum beeinträchtigt. Die Gartenbereiche der Grundstücke befinden sich auf der Südseite der Grundstücke. Auf die Anregung, auf den Fußweg zu verzichten, wird nicht eingegangen.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB haben sich inhaltliche Anregungen auf den Landkreis und die Polizeiinspektion Verden beschränkt. Die Anregungen des Landkreises wurden in die Abwägung der Belange gem. § 1 (6) BauGB eingestellt. Die Gemeinde Oyten ist den Anregungen des Landkreises weitgehend gefolgt. Es handelt sich um redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen. Von Seiten der Polizei wurde bereits zum Zeitpunkt des Kreuzungsausbaus eine unterstützende Signalisierung angeregt. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Nach derzeitigem Planungs- und Abstimmungsstand mit dem Straßenbauamt ist die Signalisierung nicht von vornherein erforderlich.

Die darüber hinaus seitens einzelner Träger vorgebrachten Hinweise wurden soweit nicht bereits erfolgt, in den Planunterlagen ergänzt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von den Bürgern erneut angeregt, auf die Fußwegeverbindung zu verzichten. Auf die Anregung wurde aus den o.g. Gründen nicht eingegangen.

Im Rahmen der parallel zur Bürgerbeteiligung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden inhaltliche Anregungen nur vom Landkreis abgegeben. Er regt an, die örtlichen Bauvorschriften so abzuändern, dass die Dachneigung nicht von Dachaufbauten, Kruppelwäme, Vorbauten, Wintergarten und Veranden einzuhalten ist. Die Gemeinde folgt der Empfehlung des Landkreises und führt eine beschränkte Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB durch. Die übrigen Anregungen wurden redaktionell ergänzt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## **6.2 Raumordnerische Einschätzung**

Die Gemeinde Oyten ist im RROP des Landkreises Verden von 1997 als Grundzentrum dargestellt. Grundsätzlich sind in den Grundzentren die zentralen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen taglichen Grundbedarf bereitzustellen. Insofern steht das Vorhaben grundsätzlich den Zielen und Grundsätzen des RROP nicht entgegen. Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren sich daher auf die raumordnerische Vertraglichkeit der Vorhabengröße.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ in zentraler Lage Oytens wird ein strukturgerechter Versorgungsbereich planungsrechtlich abgesichert. Die Größe des Sonstigen Sondergebietes be-



trägt ca. 1,4 ha. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes ist aufgrund der geplanten Größenordnung des Einzelhandelsbetriebes zur planungsrechtlichen Absicherung erforderlich. Die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ wird durch den folgenden Nutzungskatalog näher bestimmt und eingeschränkt:

- ein Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 qm,
- ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Discounter) mit einer max. Verkaufsfläche von 800 qm,
- Fachshops (z.B. Bäcker, Blumen) mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 100 qm,
- sonstige nicht wesentlich storende Gewerbebetriebe der Sport- und Freizeitbranche sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in den Obergeschossen (davon ausgenommen sind Vergnügungsstätten),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmelde-technischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Mit den o.g. Festsetzungen wird eine Beschränkung des großflächigen Einzelhandels auf den Lebensmittelsektor erreicht. Andere Branchen sind nur in kleineren Fachshops mit maximal 100 qm Verkaufsfläche zulässig. Die Einschätzung der stadtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen kann sich daher auf den Lebensmittelsektor beschränken. Die maximale Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels (ohne kleinere Fachshops) wird durch die o.g. textliche Festsetzung auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.550 qm beschränkt.

In den Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) bzw. § 4 BauGB war bislang von einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 2.400 qm Verkaufsfläche (ohne kleinere Fachshops) ausgegangen worden, die sich zu 1.500 qm auf den Vollsortimenter und zu 900 qm Verkaufsfläche auf den Discounter aufteilte. Auch die nachstehend genannten Untersuchungen beziehen sich aufgrund der ursprünglichen Planung auf eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.400 qm. Zwischenzeitlich haben sich die Planungen geändert. Es ist jetzt von einer Verkaufsfläche des Vollsortimenters von 1.750 qm und des Discounters von 800 qm auszugehen. Das entspricht einer Gesamtverkaufsfläche von 2.550 qm. Die Planungen zur Erhöhung der Verkaufsfläche sind mit der IHK abgestimmt.

Die Erhöhung von insgesamt 150 qm Verkaufsfläche ist als unwesentlich anzusehen, da sich die Verkaufsfläche des Discounters um 100 qm reduziert, während die Verkaufsfläche des Vollsortimenters um 250 qm Verkaufsfläche zunimmt. Von Verkaufsflächen in Discountermärkten geht im allgemeinen im Vergleich zu gleich großen Verkaufsflächen in Vollsortimentern eine höhere raumordnerische Relevanz aus. Insofern gleicht sich die Reduzierung der Verkaufsfläche des Discounters und die Erhöhung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters unter raumordnerischen Beurteilungskriterien aus. Eine Überarbeitung der nachstehenden raumordnerischen Einschätzung ist aufgrund der geringen Erhöhung nicht erforderlich.

Die IHK Stade hat für die Gemeinde Oyten die raumordnerische Relevanz des Vorhabens untersucht. Demnach führen die beiden Lebensmittelbetriebe (bei angenommener Verkaufsfläche von 2.400 qm) zu einer Kaufkraftabschöpfungsquote von 32,7 %. Die raumordnerische Unbe-



denklichkeitsschwelle liegt bei Märkten der Grundversorgung normalerweise bei 25 % Abschöpfungsquote. Wie auch bereits im RROP 1997 dargelegt, wird aber in letzter Zeit eine deutliche Konzentration von Angebotsstandorten festgestellt. Die Konzentration führt dabei häufig zu einer Überschreitung der bisherigen raumordnerischen Unbedenklichkeitsschwelle. Die IHK hat die Abschöpfungsquote von 32,7 % dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial in Oyten gegenübergestellt. Die Gegenüberstellung kam zu dem Ergebnis, dass die Abschöpfungsquote des Nahversorgungszentrums noch unter einem Drittel des im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzials liegt und damit die Auswirkungen auf die innerörtliche Entwicklung Oytens aus raumordnerischer Sicht vertretbar sind. Damit ist eine Zentrenvertraglichkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens gegeben. Die Auswirkungen gehen über die grundzentrale Bedeutung Oytens nicht hinaus. Raumordnerische Belange stehen daher einer Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes nicht entgegen. Die Gemeinde Oyten geht davon aus, dass dies auch bei Berücksichtigung der Verkaufsflächenerhöhung um 150 qm auf 2.550 qm gilt.

Die raumordnerische Unbedenklichkeit (auf Basis von 2.400 qm Verkaufsfläche) wird auch durch die Ergebnisse einer raumordnerischen Anfrage der Gemeinde Oyten beim Landkreis Verden bestätigt. Nach den Ausführungen des Landkreises Verden „entspricht das geplante Einzelhandelsgroßprojekt nach seinem Umfang und seiner Zweckbestimmung dem Grundzentrum Oyten. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit des Grundzentrums Oyten und anderer zentraler Orte werden nicht wesentlich beeinträchtigt.“

Aufgrund der geringen maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100 qm für die Fachshops ist hier eine Einschränkung des Branchenkatalogs nicht erforderlich.

Auch die geplante Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes in einer Größe von 2,1 ha entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. In den Ordnungsräumen ist grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt und die eine sozial- und umweltvertragliche kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung fordert. Oyten ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Die Ausweisung des Wohngebietes ist die stadtplanerische Umsetzung des raumordnerischen Zieles.

### 6.3 Nutzungs- und Immissionskonflikte

Der schalltechnischen Berechnung<sup>12</sup> liegen aktive Schallschutzmaßnahmen im Westen zur L 167 von 3,0 m und aktive Schallschutzmaßnahmen im Norden zur L 168 von 5 m als Lärmschutzanlage und von 2,5 m als Lärmschutzwand bereits zugrunde. Die beiden aktiven Schallschutzmaßnahmen sind durch entsprechende textliche Festsetzungen abgesichert. Die genaue Ausführung ist Regelungsinhalt der Ausführungsplanung zu den Lärmschutzmaßnahmen.

<sup>12</sup> Ing. Büro für Schall- und Schwingungstechnik, Bau und Raumakustik, Wärmeschutz, Immissionschutz  
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78 „Wehlacker“ der Gemeinde Oyten, Bielefeld im Januar 2001



Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts sowohl tags als auch nachts um jeweils 10 dB(A) überschritten werden. Aufgrund gleicher Richtwertüberschreitungen von Tag- und Nachtzeit, wird die Untersuchung auf die Tageszeit beschränkt.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte wird für das Erdgeschoss im 60 m Abstandsbereich zur L 168 und im 40 m Abstandsbereich zur L 167 ermittelt. Für das Dachgeschoss ergibt sich eine Überschreitung für den 80 m Abstandsbereich zur L 168 und für den 60 m Abstandsbereich zur L 167. In diesen Bereichen werden zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen für das Erd- und das Dachgeschoss erforderlich. In diesen Abschnitten sind mit Ausnahme der straßenabgewandten Hausseite sämtliche Hausseiten passiv zu schützen. Der Umfang des passiven Lärmschutzes richtet sich nach den in der DIN 4109 festgelegten Lärmpegelbereichen. Danach sind in den jeweiligen Lärmpegelbereichen folgende resultierende Schalldamm-Maße  $\text{erf } R_{w, \text{res}}$  erforderlich:

Lärmpegelbereich II	$\text{erf } R'_{w, \text{res}} \geq 30 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich III	$\text{erf } R'_{w, \text{res}} \geq 35 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich IV	$\text{erf } R_{w, \text{res}} \geq 40 \text{ dB}$

Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden in den jeweiligen Lärmpegelbereichen durch textliche Festsetzungen abgesichert. Auf die Festlegung des Lärmpegelbereiches III im Südwesten wird verzichtet, weil überbaubare Flächen so gut wie nicht berührt werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind nur für Räume vorzusehen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen gedacht sind. Dies sind Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Eß-, Gäste-, Fernsehzimmer, Wohnküche etc. Zu den untergeordneten Räumen, in denen keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, zählen Bad, WC, Treppenhäuser, Flur, Abstellräume, Kochnischen. Gemäß DIN 4109 ist bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die zugleich als Schlafraum dienen, auf eine ausreichende Belüftung durch Belüftungseinrichtungen in Fenster oder Wand zu achten. Es wird daher empfohlen zu prüfen, ob in den passiv zu schützenden Bereichen u.U. mechanische Belüftungseinrichtungen in Schlafzimmern vorgesehen werden sollen.

Bei erforderlichen resultierenden Schalldamm-Maßen bis zu  $\text{erf } R_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB}$  sind bei üblicher Grundrißgestaltung und Fensteranteilen bis 60 % Fenster mit einem Schalldamm-Maß von  $R_{w, \text{res}} \geq 32 \text{ dB}$  im eingebauten betriebsfertigen Zustand als ausreichend anzusehen. Solche Fenster werden schon aus Wärmeschutzgründen erforderlich. Lediglich bei einem erforderlichen resultierenden Schalldamm-Maß von  $\text{erf } R_{w, \text{res}} = 40 \text{ dB}$  werden Fenster mit einem Schalldamm-Maß von  $R_{w, \text{res}} \geq 35 \text{ dB}$  bzw.  $37 \text{ dB}$  (je nach Fensterflächenanteil) im eingebauten, betriebsfertigen Zustand erforderlich. Diese erhöhte Anforderung ergibt sich nur für sehr geringe Flächenanteile am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes. Den errechneten passiven Schallschutzmaßnahmen liegen bestimmte Annahmen zugrunde. Ändern sich diese Voraussetzungen, ändern sich auch die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen. Der Umfang kann sich verringern, wenn eine erste unmittelbar hinter den Lärmschutzanlagen liegende Baureihe auf eine zweite Baureihe abschirmend wirkt. Hierdurch



kann sich der tatsächlich erforderliche Aufwand an passiven Schallschutzmaßnahmen erheblich verringern.

Die Verkehrszunahme auf den Landesstraßen durch den Kundenverkehr der Verbrauchermärkte führt im Bereich des WA zu Pegelerhöhungen bis zu 0,5 dB(A). Diese Verkehrszunahme muß nicht berücksichtigt werden, da die Erhöhung unter dem in der TA-Lärm genannten Wert von 3 dB(A) liegt.

#### **6.4 Verkehrliche Anbindung / Stellplätze**

Das Plangebiet wird über einen neu anzulegenden Kreuzungspunkt entlang der L 167 erschlossen. Über diese Kreuzung wird sowohl das westlich gelegene Baugebiet „Ortsmitte Sud“ als auch das Baugebiet „Wehlacker“ erschlossen. Die L 167 wird für eine Linksabbiegespur um 2,5 m aufgeweitet. Für die Zufahrt zum Lebensmitteleinzelhandel und die Ausfahrt aus dem Plangebiet sind ebenfalls kurze Linksabbiegespuren vorgesehen. Dazu ist im Planteil eine Verkehrsfläche von 12,0 m eingetragen. Eine Ampelanlage ist für den Einmündungsbereich nach derzeitigem Planungsstand nicht von vornherein erforderlich. Um jedoch für eine spätere Nachrüstung die erforderlichen Grundlagen zu schaffen, werden beim Ausbau des Knotenpunktes bereits Leerrohre für Kabel für eine eventuell zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werdende Ampel eingebaut werden. Für den Knotenpunktbereich wird vor Baubeginn eine Vereinbarung getroffen, in der die gegenseitigen Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde und dem Land Niedersachsen, vertreten durch das Straßenbauamt Verden, geregelt werden. Entlang der Landesstraßen sind Zu- und Abfahrtsverbote festgelegt. Damit wird der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichend Rechnung getragen.

Das Baugebiet liegt außerhalb der geschlossenen Ortschaft und damit jenseits der Ortsdurchfahrt. Die Bauverbotszone beträgt gem. Niedersächsischen Straßengesetz 20 m. Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig. Mit den Baugrenzen wird dieser Abstand eingehalten. Die Anlage von Stellplätzen ist aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 3 innerhalb der Bauverbotszone nur für Mitarbeiter zulässig. Damit wird unterbunden, dass Stellplätze in der 20 m Zone von mobilen Verkaufsständen genutzt werden und als Blickfänger die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Landesstraßen beeinträchtigen. Außerdem ist in der Bauverbotszone ein Vordach bis zu einer Breite von 12 m und einer Tiefe von 3 m zulässig. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs geht damit nicht einher.

Die Haupteerschließungsstraße innerhalb des Wohngebietes weist eine Breite von 9,0 m auf. Die interne Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der Straßenausbauplanung vorbehalten. Stiche mit maximal drei Grundstücksanschlüssen werden in einer Breite von 3,0 bis 4,0 m vorgesehen. Wendeplätze sind an den Enden der Stiche dabei nicht geplant. Durch kleine Aufweitungen können PKW wenden. Wo dies nicht möglich ist, sind Wendemöglichkeiten auf den Grundstücken selber zu schaffen. Die Haupteerschließung mündet in einer Wendeplatte mit einem Durchmesser von 23 m. Sie ist damit so groß dimensioniert, dass ein Müllfahrzeug wenden kann. Die Wendeplatte kann außerdem die Funktion eines kleinen Quartiersplatzes übernehmen.



Fußläufig wird eine Verbindung zwischen der geplanten Einzelhandelseinrichtung und dem bestehenden, südlich angrenzendem Wohngebiet geschaffen. Dazu ist im Planteil ein Gehrecht eingetragen. Die Anbindung an die Einzelhandelseinrichtung erfolgt über den Spielplatz. Zur Anbindung an das Wohngebiet am Muhlendamm ist im Planteil eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Mit der Errichtung des Fuß- und Radweges wird eine Verbindung zwischen Einzelhandelseinrichtungen, bestehender Bebauung und der geplanten Bebauung geschaffen. Diese Verbindung ist ein wichtiges stadtplanerisches Ziel. Eine fußläufige Verbindung bestünde ansonsten nur über eine der beiden Landesstraßen. Diese Wegführung ist wesentlich länger, von geringerer Qualität und geht mit einem relativ hohem Gefahrenpotenzial einher.

### **6.5 Belange des Spielplatzgesetzes**

Gemäß § 1 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes sind die Gemeinden verpflichtet, im Zuge der Bauleitplanung die erforderlichen Spielplätze bereitzustellen. Spielplätze für Kinder im Alter von 6-12 Jahren müssen in einer Entfernung von maximal 400 m erreichbar sein. Die Größe des Spielplatzes muß mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche betragen, mindestens jedoch 300 qm. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr 78 „Wehlacker“ wird ein zentraler Spielplatz in einer Größe von ca. 800 qm ausgewiesen. Die Entfernung zu diesem Spielplatz beträgt selbst vom entferntest gelegenen Baugrundstück lediglich 120 m. Die Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes werden daher ausreichend berücksichtigt.

### **6.6 Wasserwirtschaft**

Die Untersuchungen zur Baugrunderkundung<sup>13</sup> haben ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist nicht möglich. Unter geringen Sandschichten stehen überwiegend lehmige Böden mit geringen Durchlässigkeitsbeiwerten an. Grundwasser wurde nur im Bereich des Beckens angetroffen. Das auf den privaten und gewerblich genutzten Grundstücken und auf den Straßenfläche anfallende Regenwasser wird gesammelt und abgeleitet. Dazu werden in den Straßen Regenwasserkanäle verlegt. Das gesammelte Wasser wird einem Regenrückhaltebecken zugeleitet. Dazu ist im Planteil eine Fläche für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken eingetragen. Das Rückhaltebecken dient dem Speichern und gedrosselten Ableiten des Regenwassers in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Oyten. Durch die Konstruktion des Beckens werden Leichtflusssigkeiten und absetzbare Stoffe so zurückgehalten, dass sie weder für die Vorflut noch für das Grundwasser eine Gefahr darstellen. Die erforderlichen Reinigungsanlagen werden im Rahmen der Ingenieurplanung berücksichtigt.

Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in den bestehenden Kanal und der Bau der wasserwirtschaftlichen Anlagen bedürfen der Erlaubnis (§ 10 NWG) bzw. der Genehmigung (§ 154 NWG) durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Verden.

<sup>13</sup> Erdbaulabor Strube 01/2001



## 6.7 Rüstungsaltposten

Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen daher in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. Sollten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) bei den Erdarbeiten gefunden werden, so ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

## 7. Inhalte des Bebauungsplanes

### Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird dem Gebietscharakter der angrenzenden Wohngebiete entsprochen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auf Grundlage des § (1) 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden dem Siedlungscharakter der angrenzenden Baugebiete widersprechen.

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 näher bestimmt. Die Beschränkung der Zulässigkeit auf die Branche des Lebensmitteleinzelhandels in Kombination mit einer maximal zulässigen Verkaufsflächenzahl auf insgesamt 2.550 qm ist erforderlich, um negative stadtebauliche Auswirkungen vermeiden zu können. Zusätzlich sind Fachshops (z.B. Backer, Blumen) zulässig. Von diesen kleinen Shops sind keine negativen stadtebaulichen Auswirkungen zu erwarten, zumal ihre Verkaufsfläche auf 100 qm je Shop beschränkt ist.

Außerdem sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Sport- und Freizeitbranche sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in den Obergeschossen (davon ausgenommen sind Vergnügungsstätten) zulässig. Aufgrund der Beschränkung auf die Obergeschosse ist das planerische Ziel der Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht in Frage gestellt.

Weiterhin zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume und Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Die Aufzählung ist erforderlich, weil der Katalog des § 11 BauNVO keine weiteren Zulässigkeiten regelt. Diese Nutzungen sind für die zweckentsprechende Abwicklung der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe als Hauptnutzungen notwendig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist in der Bauverbotszone ein Vordach bis zu einer Breite von 12 m und einer Tiefe von 3 m zulässig. Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen bzw. auf den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig.



sig Der nordwestliche Eckbereich ist von den Stellplatzflächen ausgenommen, um einen Eingangsbereich gestalten und eine Blickbeziehung auf den Einzelhandel aufbauen zu können Eine Fuß- und Radwegeverbindung soll hier integriert werden Es handelt sich hierbei nicht um eine öffentliche Anlage, sondern um eine Verbindung auf dem privatem Grundstück Die räumliche Lage der Verbindung kann aktuell noch nicht hinreichend genau konkretisiert werden, da sie im wesentlichen von der Projektplanung des Einzelhandelsvorhabens abhängig ist Eine Festsetzung der Fuß- und Radwegeverbindung ist daher derzeit nicht möglich

In der 20 Meter Bauverbotszone sind Stellplätze nur für Mitarbeiter zulässig Der Ausschluss von Kundenparkplätzen in diesem Bereich ist erforderlich, um mobile Verkaufsstände in diesem Bereich auszuschließen Sie würden als Blickfang die Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen Die getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit des Vordaches und der Mitarbeiterstellplätze in der Bauverbotszone sind mit dem Straßenbauamt abgestimmt

Innerhalb der Bauverbotszone und auch der Baubeschränkungszone (40 m zum befestigten Fahrbahnrand) dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Landesstraßen beeinträchtigen Das Straßenbauamt Verden ist im Falle der Vorlage entsprechender Anträge, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Einzelfall zu beteiligen

## **Maß der Nutzung, Bauweise**

### **Allgemeines Wohngebiet**

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt Damit können 40 % des Grundstückes mit baulichen Hauptanlagen überdeckt werden Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird damit voll ausgeschöpft Aufgrund der relativ kleinen Grundstücke ist diese Ausschöpfung erforderlich

Die Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Bereich P 1 bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche als Grundstücksfläche mit anzurechnen Die geringe Tiefe der Grundstücke macht die Anrechnung dieser Fläche auf die Grundstücksfläche erforderlich, um eine zweckentsprechende Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen Im Bereich P 2 sind die Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht als Grundstücksfläche mit anzurechnen

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 3,00 m zu den Straßenflächen eingetragen In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i S v § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig Damit wird der öffentliche Straßenraum optisch vergrößert und verhindert dass Garagen unmittelbar entlang der Verkehrsflächen errichtet werden und das Straßenbild beeinträchtigen

Zu Altanliegern sind die Baugrenzen in unterschiedlichen Abständen vorgesehen Der Abstand richtet sich nach der Grundstückstiefe der Altanliegergrundstücke Bei sehr tiefen Altanliegergrundstücken im Osten werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,0 m zum Geltungsbereichsrand eingetragen Konflikte sind aufgrund des großen Abstandes zu den bestehenden Gebäuden hier nicht zu erwarten Bei sehr geringen Grundstückstiefen der Altanliegergrund-



stücke im Südwesten werden die Baugrenzen auf 5,0 bzw. 8,0 m zurückgenommen, um Konflikte aufgrund der räumlichen Nähe von bestehenden und geplanten Gebäuden zu vermeiden. Der Abstand der Baugrenzen zum geplanten SO-Gebiet beträgt zwischen 6 und 13 m.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt. Die Festsetzung von einem Vollgeschoss ist das wesentliche Maß der baulichen Nutzung zur grundsätzlichen Festlegung der zulässigen Höhe der Wohnbaugebäude, um die städtebaulichen Ziele für das Wohnbaugebiet und die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen sicherzustellen. Zusätzlich wird die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und aufgehendem Mauerwerk) auf maximal 4,2 m und die Firsthöhe auf maximal 10,0 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Traufhöhe gilt nicht für Kruppelwalme untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO und Quergiebel.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude grundsätzlich in offener Bauweise zu errichten. Gebäudelängen sind aber nur bis 20 m zulässig. Damit wird die Struktur der angrenzenden Wohngebiete aufgenommen.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nur Gebäude zulässig, deren Baukörper sich in die umgebende Bebauungsstruktur einpassen. Der Erhalt dieser Struktur ist ein wichtiges stadtplanerisches Ziel.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf maximal eine je 350 qm Grundstücksfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung der Zahl der Wohnungen soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vermieden werden. Auch die Umgebungsbebauung entlang des Mühlenweges und des Muihendammes weist keine Mehrfamilienhäuser auf. Durch restriktivere Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ist dieses Ziel nicht erreichbar.

### **Sonstiges Sondergebiet**

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Obergrenze von 0,8 des § 17 BauNVO wird damit nicht voll ausgeschöpft. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist durch § 19 BauNVO grundsätzlich bis zur Kappungsgrenze von 0,8 möglich. Gleichzeitig wird aber auch die Möglichkeit eröffnet, im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen zu treffen und die Kappungsgrenze von 0,8 auszusetzen. Von dieser Option wird Gebrauch gemacht und festgesetzt, dass für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die Kappungsgrenze von 0,8 keine Gültigkeit hat. Es ist damit eine Versiegelung von 100 % ermöglicht. Die Überschreitung der Kappungsgrenze ist erforderlich, um eine dem zweckentsprechende Ausnutzung des Baugrundstückes planungsrechtlich abzusichern.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 15 m über Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der Landesstraße L 167, gemessen im Schnittpunkt der Mitte der Fahrbahnen der Landesstraße 167 und der Planstraße dieses Bebauungsplanes. In Ausnahmefällen kann diese Höhe für untergeordnete Bauteile (z. B. Antennenanlagen, Satellitenempfangsanlagen, Abgasanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerba-



rer Energien, Giebelverzierungen im Firstbereich) gemäß § 16 (6) BauNVO überschritten werden. Zusätzlich wird eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Durch die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet wird verhindert, dass die Einzelhandelsgebäude optisch zu sehr in den Vordergrund rücken und das angrenzende Wohngebiet beeinträchtigen.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Als örtliche Bauvorschrift wird im Allgemeinen Wohngebiet ein geneigtes Dach in einer Spanne von 30° bis 50° festgesetzt. Dies gilt nicht für Dachaufbauten, Kruppelwaime Vorbauten, Wintergärten, Veranden, untergeordnete Bauteile gem § 7b NBauO sowie für Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO. Die Festsetzung orientiert sich an den südlich und östlich angrenzenden Wohngebieten. Der Bebauungsplan greift das geneigte Dach als wesentliches Gestaltungsmerkmal dieser Siedlungen auf und wirkt damit einer Umstrukturierung durch andere Dachformen- und -neigungen entgegen. Es handelt sich bei dem geneigten Dach um eine traditionelle und landschaftstypische Form, die nicht nur charakteristisch für die angrenzenden Wohngebiete, sondern auch für ganz Oyten ist. Flachdächer würden das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

Im Sonstigen Sondergebiet wird als örtliche Bauvorschrift ein Satteldach in einer Spanne von 15° bis 30° festgesetzt. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile gemäß § 7b NBauO. Auf maximal 30 % der Dachflächen darf die Dachneigung von 15° unterschritten werden. Flachdächer in geringem Umfang, unmittelbar angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet, beeinträchtigen die Dachlandschaft und damit das Stadtbild nicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Einfriedung der Grundstücke nur mit lebenden Hecken (z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eibe (*Taxus baccata*), Feldahorn (*Acer campestre*)) zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Vorderflucht der geplanten Gebäude mit Ausnahme der Grundstückszufahrten sind Gartenflächen anzulegen, auf denen überwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen sind. Nicht überdachte begrunte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden. Diese örtlichen Bauvorschriften ermöglichen einen begrunten Straßenraum. Nebenanlagen in unmittelbarer Nähe zu den Straßenflächen führen zu einer Beeinträchtigung des gefassten, eingegrunten Straßenraumes und werden daher ausgeschlossen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind vorhanden, an diese kann angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung. Für die Oberflächenentwas-



serung der Straßen- und der Bauflächen erfolgt über separate Regenwasserkanäle. Diese münden in ein Regenrückhaltebecken am südwestlichen Baugebietsrand.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung. Hinsichtlich der Sicherstellung der Stromversorgung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen im SO kann die Erstellung einer Transformatorenstation erforderlich werden. Hierfür müssen aber konkrete Angaben des elektrischen Leistungsbedarfs vorliegen. Das Grundstück für eine eventuelle Station muss dann zur Verfügung gestellt werden. Die Abstimmung erfolgt auf der Ebene nachfolgender Vorhabenplanungen.

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. Der Bebauungsplan setzt zur Aufnahme der Abfallbehaltnisse spezielle „Müllsammelplätze“ in der für Müllfahrzeuge befahrbaren Planstraße fest. Auf diesen Flächen können Anwohner der Stichstraßen die Behaltnisse am Abfuhrtag bereitstellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach den geltenden technischen Regeln vorzusehen. Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt. Die nachstehenden Erläuterungen beziehen sich inhaltlich auf die nachfolgende Planungsebene.

Die Löschwasserversorgung ist gem. § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes durch die Gemeinde sicherzustellen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in Bezug auf Abmessungen und Tragfähigkeit so auszulegen, dass sie für Fahrzeuge des Rettungsdienstes befahrbar sind. Als Entscheidungshilfe für die Flächen und die Radien der Feuerwehr ist die DIN 14090 heranzuziehen, jedoch ausgelegt für eine Belastung von 18 t und einem Lichtraumprofil von 4 m.

Die interne Erschließung der einzelnen Baufelder hat gem. § 5 NBauO zu erfolgen. Die jeweilige Zuwegung und ggf. notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen sind mindestens gem. §§ 2 und 3 der DVNBauO zu bemessen. Die Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes 405 für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden sicher zu stellen. Werden spätere einzelne Objekte besonderer Art und Nutzung geplant, wird ggf. zusätzlicher Löschwasserbedarf als Objektschutz örtlich vorzuhalten sein.

## 8. Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes 5 ha, davon:

2,15 ha	Allgemeines Wohngebiet, davon Pflanzfläche 0,11 ha
0,86 qm	Verkehrsfläche
1,36 ha	Sonstiges Sondergebiet, davon Pflanzfläche 0,06 ha
0,08 ha	Kinderspielplatz
0,13 ha	Fläche für die Regenrückhaltung
0,36 ha	Schallschutzmaßnahmen



## 9. Daten zum Verfahrensablauf

01.02.2001	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
18.12.2000	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
17.04.2001-17.05.2001	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
18.06.2001-02.07.2001	1. erneute öffentliche Auslegung
05.11.2001-19.11.2001	2. erneute öffentliche Auslegung
11.03.2002	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Oyten, den *08.04.2002*

Der Bürgermeister



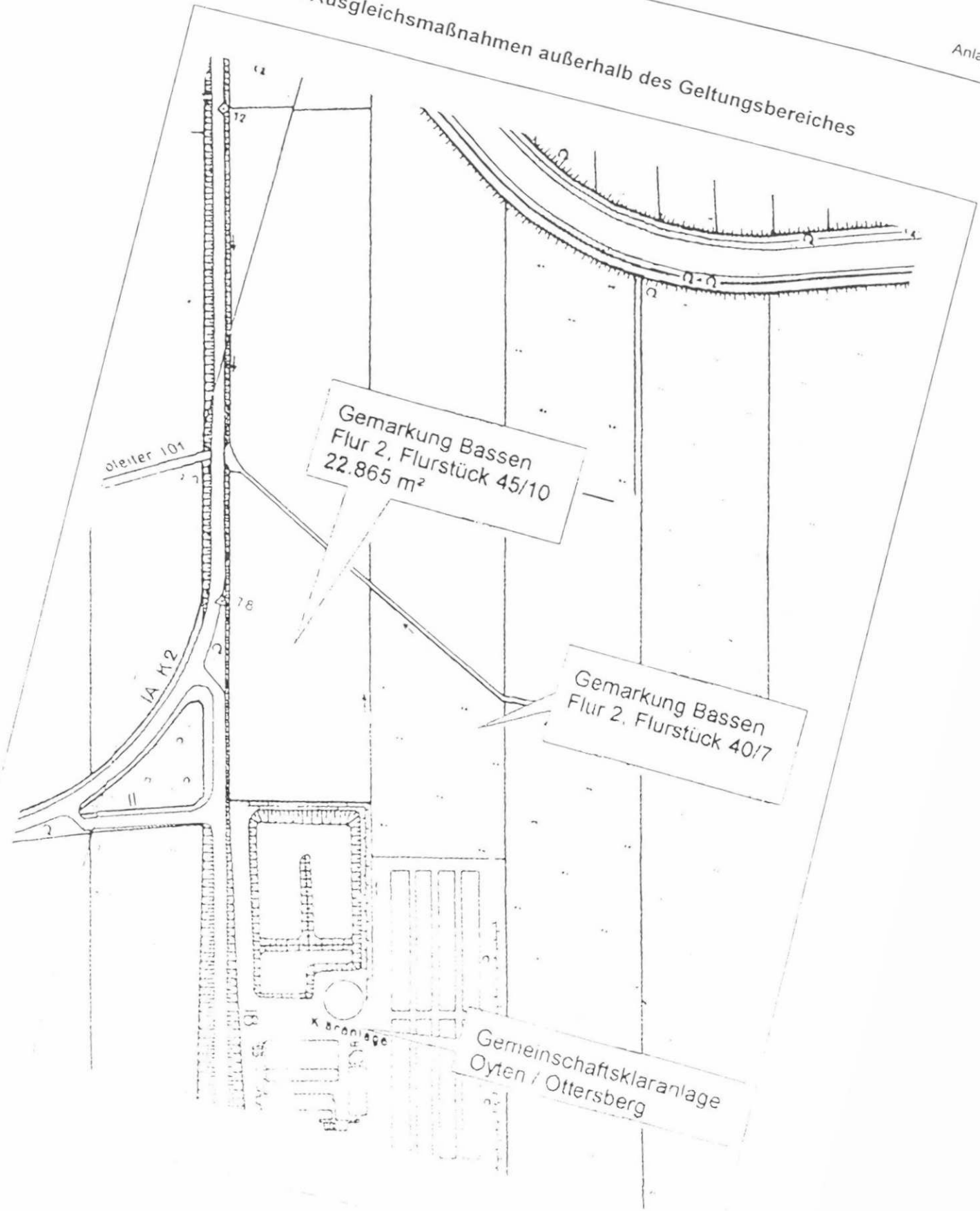


### Anlage 1

Übersicht: Verortung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches; Auszug aus dem Entwicklungsplan Natur und Landschaft der Gemeinde Oyten



Anlage 2: Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches



Maßstab 1 : 4 000



Anlage 3: Grundplan mit Einmessung der Hecken



