

# Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

## Bebauungsplan Nr. 29 „Imhof“



nach § 13 a BauGB

### Begründung

Oktober 2015

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>0. Vorbemerkung.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass der Planung	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Geltungsbereich der Planung	2
1.4 Beschreibung des Plangebietes	2
1.5 Planungsrahmenbedingungen	2
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung .....</b>	<b>5</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	5
3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	8
3.2 Relevante Abwägungsbelange	10
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft und Belange des Artenschutzes	10
3.2.2 Belange der Verkehrserschließung	18
3.2.3 Belange der Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung	18
3.2.4 Immissionsschutzrechtliche Belange	20
3.2.5 Baugrund	21
3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung	24
3.2.7 Belange der Archäologie	24
3.2.8 Altlasten	24
3.2.9 Belange des Kinderspiels	24
3.2.10 Kampfmittel	25
<b>4. Inhalte der Festsetzungen.....</b>	<b>25</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	25
4.2 Grünordnerische Festsetzungen, Regenrückhaltung, Wasserwirtschaft	26
4.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
4.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	27
<b>5. Ergänzende Angaben .....</b>	<b>28</b>
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten	28
5.2 Daten zum Verfahrensablauf	28

**Anlagen:**

Städtebauliches Konzept  
Biotoptypenplan

## **0. Vorbemerkung**

Auf rechtlicher Grundlage von § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 29 handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Oyten. An den Gel-tungsbereich grenzen westlich und östlich bereits Wohngebiete an. Südlich des Plangebietes liegt die Bundesautobahn A 1. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass der Planung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist die Entwicklung von Allgemeinen Wohn-gebieten östlich der Wächterstraße und westlich der Nachtigallstraße. Im östlichen und zentra-len Plangebiet werden Planungsrechte für die Errichtung von maximal zweigeschossigen Ein-zel- oder Doppelhäusern und in einem westlichen Streifen - entlang der Wächterstraße – für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Staffelge-schoss (ca. 5-6 Wohneinheiten je Gebäude) geschaffen. Die Flächen nördlich der Kloppenbur-ger Straße sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten bereits als Wohnbaufläche dar-gestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,4 ha.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 29 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit gel-tenden Fassung.

### 1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Hauptortes Oyten, beidseitig der Kloppenburger Straße und östlich der Wächterstraße, nördlich der Bundesautobahn A1. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Verkehrsparzelle der Nachtigallstraße (Flurstück Nr. 693/364) und durch einen Graben (Flurstück Nr. 382/3) begrenzt. Die südliche Grenze wird durch das Flurstück Nr. 343/5 und einen Lärmschutzwall (Flurstück Nr. 7/22) gebildet. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Verkehrsparzelle der Wächterstraße und eine Wegeparzelle begrenzt. Die nördliche Grenze wird durch das Flurstück Nr. 53/1 und die nordöstliche Grenze durch die Flurstücke Nr. 52, 51, 50/2 und 48/2 gebildet.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

### 1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Das Gelände ist nahezu eben und fällt nur geringfügig in südöstliche Richtung ab. Am südwestlichen Rand des Plangebietes liegt ein Wohnhaus mit mehreren Nebengebäuden. Östlich der Gebäude befindet sich ein Obst- und Gemüsegarten. Östlich der Wächterstraße, am westlichen Rand des Plangebietes, und südlich der Kloppenburgerstraße sind mehrere ältere Eichen vorhanden (s. Bestandsplan im Anhang). Am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben, der im weiteren Verlauf das Plangebiet in Nord-Südrichtung quert. Nördlich der Kloppenburger Straße ist ein weiterer Graben vorhanden. Am westlichen Rand des Plangebietes, im Bereich Wächterstraße/ Kloppenburger Straße wird eine Fläche als Lagerplatz für Baumaterialien verwendet. Am nordwestlichen Rand ist eine Bushaltestelle vorhanden.

Östlich des Plangebietes, an der Nachtigallstraße und südlich der Kloppenburger Straße sowie westlich der Wächterstraße befinden sich Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 100 m zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet liegt die Bundesautobahn A1. Sie ist in diesem Abschnitt bereits sechsspurig ausgebaut. Zwischen Plangebiet und Autobahn befindet sich ein Lärmschutzwall.

Die westlich angrenzende Wächterstraße führt in nördlicher Richtung zur Ortsmitte von Oyten und in südlicher Richtung nach Oyterthünen. Sie unterfährt dazu die Bundesautobahn A1. Die Kloppenburger Straße und die Nachtigallstraße dienen lediglich der Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke.

### 1.5 Planungsrahmenbedingungen

#### Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden 1997 werden für das Plangebiet keine flächigen Darstellungen getroffen. Die Gemeinde Oyten wird als Grundzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten dargestellt.

Das RROP des Landkreises Verden wird derzeit geändert. Im Änderungsentwurf 2013 wird das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist der nördlich der Kloppenburger Straße gelegene Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche, der südlich der Kloppenburger Straße gelegene Teil mit Ausnahme des Regenrückhaltebeckens als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächen des Regenrückhaltebeckens sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll daher gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden.

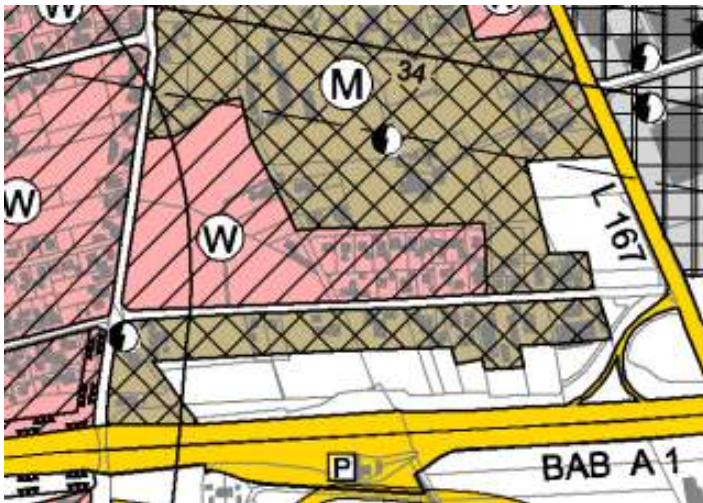


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten

### Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die westlich befindlichen Flächen, westlich der Wächterstraße und nördlich der Adlerstraße sind durch den Bebauungsplan Nr. 79 „Lienertstraße, Teilbereich II“ überplant. Die Flächen westlich der Wächterstraße und südlich der Adlerstraße sind durch den Bebauungsplan Nr. 84 „Wächterstraße“ überplant. Beide Bebauungspläne setzen überwiegend Allgemeine Wohngebiete fest und ermöglichen eine Hinterlandbebauung.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten auf einer Fläche von ca. 2,5 ha. Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten werden Grundstücke auf den Markt gebracht, die die vorhandene Nachfrage, nach innerörtlich gelegenen, gut erschlossenen

Grundstücken bedienen können. Die nördlich der Kloppenburger Straße gelegenen Bauplätze werden durch die Gemeinde vergeben.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Gestaltungskonzept in zwei Varianten erstellt.<sup>1</sup> Die beiden Varianten unterschieden sich hinsichtlich des Umgangs mit dem das Plangebiet in Nord-Südrichtung querenden Graben und damit hinsichtlich der Grundstückszuschnitte und der Wegeführung. Während in Variante 1 eine Verrohrung des derzeit in Nord-Südrichtung verlaufenden Grabens vorgesehen ist, wird in Variante 2 der Graben einschließlich seiner begleitenden Grünstrukturen erhalten und durch eine weitere Wegeführung ergänzt. Die Gemeinde Oyten hat im Laufe des Verfahrens die Variante 1 weiter überarbeitet (s. Anlage 1).

Das überarbeitete städtebauliche Gestaltungskonzept sieht fünf Mehrfamilienhäuser parallel zur Wächterstraße vor. Das nördlichste Mehrfamilienhaus wird über eine private Erschließung am nördlichen Rand des Plangebietes, die gleichzeitig für die Allgemeinheit als Anbindung an den östlich anschließenden Fuß- und Radweg zur innergebietlichen Planstraße vorgesehen ist, erschlossen. Der übrige Teil des Plangebietes wird als klassisches Einfamilienhausgebiet konzipiert und über die Kloppenburger Straße und über einen von der Kloppenburger Straße in nördliche Richtung abzweigenden Ring erschlossen. Der südlich der Kloppenburger Straße gelegene Teil des Plangebietes wird direkt über die Kloppenburger Straße und ergänzende private Erschließungsstiche erschlossen. Am südlichen Rand des Plangebietes werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der überlagernden Festsetzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „RRB“ festgesetzt, um das bestehende Regenrückhaltebecken planungsrechtlich abzusichern. Am nordwestlichen Rand wird ein Versatz der Wächterstraße, der im zeitnah zurückliegenden Ausbau der Straße erfolgt ist und an der betreffenden Stelle eine Bushaltestelle geschaffen hat, als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan berücksichtigt.

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt das dargestellte städtebauliche Konzept zugrunde. Das Plangebiet wird in Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 gegliedert. In den WA 1 im östlichen und zentralen Plangebiet werden die Festsetzungen für ein klassisches Einfamilienhausgebiet mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 9,5 m. Damit werden planungsrechtlich auch die derzeit verstärkt auf dem Markt nachgefragten Stadtvillen oder sog. Toscanavillen ermöglicht. Parallel zur Wächterstraße wird das WA 2 ausgewiesen und über die östlich gelegene Planstraße erschlossen. Durch die Verortung der Mehrfamilienhäuser im westlichen Plangebiet wird der Erschließungsverkehr der Mehrfamilienhäuser weitgehend aus dem Plangebiet herausgehalten. Mit der Festsetzung von Einzelhäusern, einer Grundflächenzahl von 0,4, maximal zwei Vollgeschossen (plus Staffelgeschoss) und einer Gebäudehöhe von maximal 10,5 m werden im WA 2 kleinere, der Örtlichkeit angepasste Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

Im Flächennutzungsplan werden die nördlich der Kloppenburger Straße gelegenen Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die südlich der Kloppenburger Straße gelegenen Flä-

---

<sup>1</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH: Bebauungsplan Nr. 29 „Imhof“, Varianten 1 und 2; Oldenburg Mai 2014

chen werden (mit Ausnahme der Flächen für das Regenrückhaltebecken) als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Gemeinde erkennt derzeit keinen Bedarf für einen gewerblichen Anteil auf diesen gemischten Bauflächen und weist daher auch diese Flächen entsprechend ihrer Zielsetzung, Wohngrundstücke dem Markt zur Verfügung zu stellen, als Allgemeines Wohngebiet aus. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet ist über die Wächterstraße sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Aufgrund der guten Erschließung und der innerörtlichen Lage eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines Wohngebietes. Ein besonderer Abwägungsbelang stellt dabei der Immissionsschutz dar. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von verkehrlichen Immissionen durch die südlich gelegene Bundesautobahn A 1. Es wurde daher ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Zur Sicherung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung werden im Plangebiet auf Grundlage des Immissionsschutzgutachtens Lärmpegelbereiche sowie Festsetzungen zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen getroffen. Immissionsschutzrechtlich wurde der Nachweis erbracht, dass die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich ist. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes ist nördlich der Kloppenburger Straße eine Anhöhung des Geländes auf das Höhenniveau der Kloppenburger Straße erforderlich. Die Geländeanhöhung wird durch die Gemeinde Oyten durchgeführt. Mit der Anhöhung wird ein einheitliches Siedlungsbild und damit die Voraussetzung für ein hochwertiges Plangebiet geschaffen.

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

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

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

- Bürger befürchten sowohl temporär als auch dauerhaft Beeinträchtigungen der Wohnqualität und eine Wertminderung ihrer Immobilien. Der Erschließungsring münde gegenüber des Grundstückes Kloppenburger Str. Nr. 26. Hierin wird eine erhebliche Beeinträchtigung und ein Gefahrenpotential durch den zukünftigen Verkehr gesehen. Blendwirkungen durch Scheinwerferlicht von Fahrzeugen, deren Lichtkegel nachts durch die Glaselemente der Haustür ins Wohnhaus scheinen, werden befürchtet. Es wird erhöhter Straßenlärm und Unfallgefahren erwartet und „Wendemanöver“ auf der offenen Grundstücksauffahrt befürchtet. Gefordert wird eine Verlegung der östlichen Einmündung des Erschließungsringes um ca. 10 m in östlicher Richtung.

Für unzumutbare Beeinträchtigungen liegen keine Anhaltspunkte vor. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Gemeinde Oyten. Bei der Planung handelt es sich

um eine der Örtlichkeit angepasste Nachverdichtung. Im Nahbereich des Einwandergrundstückes Kloppenburger Str. Nr. 26 sind lediglich Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die in der Umgebung bestehende Struktur wird damit innerhalb des Plangebietes fortgesetzt.

Der Erschließungsring mündet östlich und nicht direkt gegenüber des Wohnhauses Kloppenburger Straße 26 in die Kloppenburger Straße, es ist somit ein deutlicher Versatz festzustellen. Das Grundstück Kloppenburger Straße Nr. 26 ist zudem durch die bestehenden Laubbäume zur Kloppenburger Straße hin eingegrünt. Wesentliche Blendwirkungen sind daher aus Sicht der Gemeinde nicht zu befürchten, zumal das Wohnhaus Kloppenburger Straße 26 ca. 10 m südlich der Straße steht. Geringfügige Beeinträchtigungen sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Ein Gefahrenpotenzial wird in der Einmündungssituation nicht erkannt. Es handelt sich um eine übersichtliche Erschließung mit einfacher Orientierung und eine übersichtliche Einmündungssituation. Wendemanöver auf den angrenzenden Privatgrundstücken sind daher aus Sicht der Gemeinde Oyten nicht zu befürchten. Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für unzulässige Lärmimmissionen vor. Es handelt sich um ein der Örtlichkeit angepasstes, relativ kleines Baugebiet.

Die plangebietsinduzierte Verkehrserzeugung wird sich auf die beiden Anschlüsse des Erschließungsringes an die Kloppenburger Straße aufteilen. Die Mehrfamilienhäuser sind im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Die Verkehre des Gesamtgebietes werden sich überwiegend in Richtung Westen zur Wächterstraße hin orientieren. Daher ist davon auszugehen, dass die Verkehre der Mehrfamilienhäuser und des Großteils der Einfamilienhäuser über den westlichen Anschluss abgewickelt werden und entsprechend der östliche Anschluss weniger genutzt wird.

Insgesamt wird daher kein Erfordernis gesehen, der Anregung zur Verlegung der östlichen Einmündung um 10 m nachzukommen. Mit einer Verlegung würden zudem am östlichen Rand des Plangebietes sehr ungünstige Grundstückszuschnitte entstehen.

- Bürger bemängeln die zulässige Dimensionierung der geplanten Neubauten und den Bebauungsabstand. Es handele sich nicht um ortstypische Bebauung. Gefordert wird die bestehende „Baulinie“ der Altbebauung in östlicher Richtung und die vorhandenen Gebäudedimensionen je Grundstück (u.a. eingeschossige Bauweise) aufzunehmen.

Zulässig sind im WA 1 Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen mit einer Gesamthöhe von maximal 9,5 m. Eine Gesamthöhe von 9,5 m entspricht ca. der realisierten Höhe der Einfamilienhäuser auf den angrenzenden Grundstücken bzw. einem klassischen Einfamilienhaus. Aufgrund der guten Erschließung und der innerörtlichen Lage des Plangebietes hat die Gemeinde Oyten auch eine Eignung des Plangebietes für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern erkannt (WA 2). Hier wird die zulässige Gesamthöhe auf 10,5 m beschränkt. Durch die Festsetzungen wird insgesamt sichergestellt, dass sich die zulässigen Gebäudehöhen in die Umgebung einfügen.

Mit der planungsrechtlich eingeräumten Möglichkeit, zwei Vollgeschosse zu realisieren, sind im WA 1 sog. Toscanahäuser oder Stadtvillen zulässig. Diese Hausform wird derzeit auf dem Markt verstärkt nachgefragt. In Kombination mit der getroffenen Gebäudehöhe von 9,5 m wer-

den aus Sicht der Gemeinde ausreichende Festsetzungen getroffen, um sicherstellen, dass sich einerseits die zukünftigen Gebäude in die Umgebung einfügen, andererseits aber zeitgemäße und moderne Wohnhäuser errichtet werden können. Da sich die neuen Gebäude nördlich der Altbebauung an der Kloppenburger befinden werden, sind Verschattungen nicht zu befürchten.

Eine einheitliche Baulinie ist aus der Bestandsbebauung östlich des Neubaugebietes nicht ableitbar. Mit der festgesetzten Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Kloppenburger Straße, wird den zukünftigen Grundstückseigentümern eine relativ große Flexibilität in der internen Grundstücksorganisation ermöglicht.

Der Anregung zur Änderung der Festsetzungen wurde daher nicht gefolgt.

- Da in der vorliegenden Planung keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen sind, wird Parken an der Kloppenburger Straße befürchtet. Angeregt wird ein Parkstreifen unterbrochen von Grundstücksauffahrten und Vegetationsbereichen im nördlichen Planbereich der Kloppenburger Straße. Erschließungsbeiträge dürften für die Altanlieger nicht anfallen.

Im Bebauungsplan wird der Erschließungsring als öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 7,0 m festgesetzt. Die interne Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Die Ausbauplanung sieht die Herstellung einer Mehrzweckfläche bzw. einer Mischfläche vor. Innerhalb dieser Fläche soll und kann geparkt werden. Die Straße soll als Tempo 30 Zone ausgewiesen werden. Die Gemeinde Oyten geht davon aus, dass zusätzlich zu den auf den privaten Grundstücken erforderlichen Stellplätzen innerhalb des Erschließungsringes ausreichende Parkmöglichkeiten geschaffen werden und die Kloppenburger Straße nicht zum Parken genutzt wird.

- Bürger bemängeln, dass raumgestalterische und umweltbezogene Aspekte, die auf eine höherwertige Wohnqualität abzielen, nicht berücksichtigt wurden.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Gestaltungskonzept in zwei Varianten erstellt. Die beiden Varianten unterschieden sich hinsichtlich des Umgangs mit dem das Plangebiet in Nord-Südrichtung querenden Graben und damit hinsichtlich der Grundstückszuschnitte und der Wegeführung. Die Gemeinde Oyten hat im Laufe des Verfahrens die Variante 1 weiter verfolgt. Diese Variante sieht eine Verrohrung des Grabens vor. Die Gemeinde war zu dem Ergebnis gekommen, dass diese Variante günstigere Grundstückszuschnitte ermöglicht und hatte dies höher gewichtet als einen Erhalt des Grabens und der grabenbegleitenden Grünstrukturen. Im Bereich der geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser (WA 1) werden relativ große Grundstücke (ab 500 qm) vorgesehen und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass auf den einzelnen Grundstücken ausreichende Freibereiche verbleiben, die eine grüngestalterische Nutzung der Grundstücke ermöglichen.

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

- Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Betroffenheit der Avifauna unbewiesen sei, dass „in der Umgebung vergleichbare Grünländer und Siedlungsbereiche mit Gehölzbeständen vorhanden sind, wohin diese Arten ausweichen könnten. Es bleibe offen, ob dort überhaupt noch ausreichende Kapazitäten vorhanden sind oder ob die dortige Besiedlungsdichte so hoch ist, dass ein Ausweichen der Tiere nicht möglich sei. Hier seien Ergänzungen erforderlich. Auch im Hinblick auf die Betroffenheit von Fledermäusen seien die Aussagen zu einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme zu konkretisieren. Es bleibe u. a. offen, ob die vorhandenen Gebäude von der Gemeinde abgebrochen werden oder von wem und wie viele Fledermauskästen wo aufzuhängen sind und wer sie unterhält. Des Weiteren fehlten bei den Hinweisen auf der Planurkunde Aussagen zum Artenschutz.

Durch die Planung werden rd. 2,8 ha Intensivgrünland mit begleitenden Gehölzstrukturen (Hecken, Einzelbäume, Sträucher) überplant. Nach den örtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass Brutstandorte von siedlungs- und störungstoleranten Brutvogelarten betroffen sein können. Insofern sind keine in Qualität und Flächengröße besonderen Revieransprüche betroffen. In einem Umkreis von etwa 500 m um das Plangebiet bestehen nach den vorliegenden Ortskenntnissen und nach Auswertung allgemein vorliegender Luftbilder nördlich und östlich durch Gehölzstrukturen (Hecken, Einzelbäume, Sträucher) aufgelockerte Grünlandflächen in einer Größenordnung von knapp 7 ha. Südlich der BAB 1, in rd. 300 m Entfernung, befindet sich ein ausgedehnter, mit Kleingehölzen durchsetzter Grünlandkorridor bis nach Embsen, begrenzt durch den Thünenweg im Westen und die Hauptstraße im Osten. Insgesamt lässt diese Umgebung, auch vor dem Hintergrund, dass die im Plangebiet möglicherweise betroffenen Brutvögel keine in Qualität und Größe besonderen Revieransprüche aufweisen, ausreichende Ausweichmöglichkeiten erkennen.

Ein möglicher Gebäudeabriss, die Fragen wer möglicherweise den Abriss durchführt und zu welchem Zeitpunkt dies erfolgt, werden durch den Bebauungsplan nicht geregelt bzw. sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Falle eines Abbruchs der Gebäude werden die artenschutzrechtlichen Maßgaben im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf Ebene der Abriss- bzw. Baugenehmigung beachtet. Da sich der artenschutzrechtliche Sachverhalt von Jahr zu Jahr verändern kann, ist die ökologische Baubegleitung auch erst zur Einleitung von gegebenenfalls vorgesehenen Abrisstätigkeiten vorzusehen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können erst auf der konkreten Umsetzungsebene konkretisiert werden. Die Planurkunde und die Begründung werden um Hinweise zum Artenschutz ergänzt.

- Der Landkreis hat ausgeführt, dass der Löschwasserbedarf näher zu erläutern sei. Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW gebe hier entsprechende Vorgaben. Welche Art der Löschwasserentnahmestellen verwendet werden, sei zu nennen.

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist nach den geltenden technischen Regeln vorzusehen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volu-

men pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 - zu ermitteln. Die Planung der Löschwasserversorgung erfolgt jedoch erst im Rahmen der Erschließungsplanung. Von daher können auch auf Ebene des Bebauungsplanes keine konkreten Aussagen zur Art der Löschwasserentnahmestellen gemacht werden.

- Kabel Deutschland und die Deutsche Telekom haben Hinweise zur Erschließungsplanung vorgebracht.
- Der Beauftragte für Menschen mit Behinderung hat angeregt, im Rahmen der weiteren Ausbauplanung (Straßenplanung) zu prüfen, ob die Vorgaben der jeweils gültigen relevanten Normen zur Barrierefreiheit, hier insbesondere zurzeit die DIN 18040-1...3, eingehalten werden.

Die Hinweise werden im Zuge der Ausbauplanung für die öffentlichen Einrichtungen geprüft. Die konkrete Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesautobahn- u. Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürften und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Die LGLN hat darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden könne, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliege.

Auf Antrag der Gemeinde wurden die vorhandenen Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen ausgewertet. Das Landesamt hat mit Schreiben vom 03.06.2015 mitgeteilt, dass die Aufnahmen keine Bombardierung zeigen und gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken bestünden.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat angeregt, die Begründung um Aussagen zur Versorgung des Plangebietes mit öffentlichem Personennahverkehr zu ergänzen.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Das Niedersächsische Landvolk hat darauf hingewiesen, dass die Bewirtschaftung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe von der heranrückenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden dürfe.

Zwei Landwirte befinden sich nordöstlich des Plangebietes. Die bestehende Wohnbebauung an der Nachtigallstraße liegt näher zu den Hofstellen als das Plangebiet. Insofern rückt das Plangebiet nicht näher an die Hofstellen heran als der Bestand an Wohnhäusern bereits ist. Die Landwirte haben bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf die bestehende Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen. Die Landwirte werden daher durch das Plangebiet nicht zusätzlich eingeschränkt. Zudem wurden die beiden landwirtschaftlichen Betriebe in der Vergangenheit im Rahmen eines anderen Bauleitplanverfahrens gutachterlich untersucht. Den damaligen Untersuchungsergeb-

nissen ist zu entnehmen, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht negativ durch die Geruchsimmissionen der beiden Betriebe betroffen ist.

- Die EWE NETZ GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet 20-kV und 1-kV Kabel sowie Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH befinden und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

## 3.2 Relevante Abwägungsbelange

### 3.2.1 Belange von Natur und Landschaft und Belange des Artenschutzes

#### Bestand

Pflanzen/ Biotoptypen (s. Bestandsplan im Anhang): Die Flächen nördlich der Kloppenburger Straße werden von Intensivgrünland auf Erd-Niedermoor (GI) eingenommen. Am nördlichen Rand, auf der Plangebietsgrenze, besteht eine Baumhecke (HFB) bzw. Baumreihe (HBA), dominiert von Erle, in geringen Anteilen auch Eiche, Hasel und Lärche. An der Wächterstraße, der westlichen Gebietsgrenze, stehen zwei großgewachsene Eichen sowie eine jüngere Eiche (HBE); weitere Eichen stehen entlang der Kloppenburger Straße (OVS). Zwei Eschen stehen am östlichen Plangebietsrand.

Im südlichen Teil des Plangebiets liegt ein ehemaliges Gehöft mit Obst- und Gemüsegarten (ODL und PHO), z. T. älterem Baumbestand, östlich und südöstlich daran angrenzend Intensivgrünland. Die Grünländer werden durch Gräben (FGZ) entwässert. Nördlich entlang der Kloppenburger Straße verläuft ein Graben, ein weiterer verläuft mittig im nördlichen Teil des Plangebietes in Nord-Südrichtung, verrohrt im Bereich der Kloppenburger Straße, und weiter südlich der Straße entlang der Plangebietsgrenze bis zum neu angelegten Regenrückhaltebecken (SXS). Entlang des südlichen Grabenverlaufs und ringsum das Regenrückhaltebecken wurden standortgerechte Gehölzpflanzungen vorgenommen (HPG).

Tiere: Anhand des Biotoppotenzials ist davon auszugehen, dass gehölzbrütende Vogelarten vorkommen und möglicherweise auch Vogelarten halboffener Landschaften.

Im Rahmen einer Baumuntersuchung auf mögliche Winterquartiere für Fledermäuse wurden drei Bäume mit Höhlungen festgestellt<sup>2</sup>. Eine Nutzung der Bäume durch Fledermäuse wurde jedoch ausgeschlossen, da der Stamm- bzw. Astdurchmesser zu gering sei, keine Kotpuren zu finden waren und die strukturelle Beschaffenheit der Umgebung nicht auf einen geeigneten Lebensraum für Fledermäuse hindeute.

Amphibien könnten sich im Laufe der Zeit im Bereich des Regenrückhaltebeckens einfinden, welches erst im Zuge der Erschließungsanforderungen des Plangebietes bzw. als Beitrag des Entwässerungskonzeptes Oyten-Süd angelegt wurde. Die bestehenden Gräben können als Ausbreitungs- und Wanderwege sowie als Tagesverstecke für Amphibien dienen. Vorkommen

<sup>2</sup> Ingenieur-Dienst-Nord (IDN) (2015): Erschließung BG Imhof, Fotodokumentation, Untersuchung Bäume nach Höhlungen. 23.02.2015

streng geschützter Amphibien- und Reptilienarten können aufgrund der Habitatausstattung und ihrer natürlichen Verbreitung ausgeschlossen werden.<sup>3</sup>

**Boden:** Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt auf Gley mit Erd-Niedermoorauflage. Am westlichen Rand bis zur Wächterstraße steht ein ca. 50 m breiter Streifen Gley-Podsol an<sup>4</sup>.

**Grund- und Oberflächengewässer:** Entsprechend des Baugrundgutachtens<sup>5</sup> wurden Grundwasserstände zwischen 1,25 bis 2,60 m unterhalb der Geländeoberkante festgestellt. Hierbei wird von lokal ausgebildetem Grundwasser ausgegangen. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch<sup>6</sup>.

Das Plangebiet ist von strukturarmen Gräben durchzogen. Die nördlich der Kloppenburger Straße gelegenen führten zum Zeitpunkt der Begehung kein Wasser. Im Rahmen des Vorhabens wurde ein Regenrückhaltebecken angelegt.

**Klima/ Luft:** Daten zum örtlichen Klima liegen nicht vor. Im Plangebiet ist von Siedlungsrandklima auszugehen. Die lokale Ausbildung des Klimas hängt im Allgemeinen von der Vegetation und Nutzung der Flächen ab. Die Gehölze tragen zur Frischluftbildung bei und haben eine windbrechende Wirkung. Grünlandnutzung bringt Spät- und Frühfröste, nächtlichen Kaltluftbildung sowie eine häufige Nebelbildung mit sich.

**Landschaft:** Das Plangebiet stellt sich als von Grünland und umgebender Bebauung geprägter Raum dar. Im Zusammenhang mit der ehemaligen Hofstelle im Südwesten und den von Altbäumen bestehenden Straßenabschnitten und Gräben bieten sich ländlich-dörflich Aspekte.

Durch die südlich verlaufende Bundesautobahn A 1 besteht eine starke Vorbelastung der Landschaft.

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Grundlage für die Eingriffsbeurteilung sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

**Pflanzen/ Biotoptypen, Tiere, Boden:** Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Neuversiegelung auf einer Fläche von etwa 14.400 m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

Die versiegelte Fläche, derzeit als Grünland genutzt, geht dauerhaft als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt verloren. Auch die Bodenfunktionen als Puffer- und

<sup>3</sup> Geburtshelferkröte, Rotbauchunke, Gelbbauchunke, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, Springfrosch, Kl. Wasserfrosch, Kammolch, Schlingnatter, Sumpfschildkröte, Zauneidechse s. u.: Besonderer Artenschutz:

vgl: NLWKN (Hrsg.) (2013): Lebensraumsprüche, Verbreitung und Erhaltungsziele ausgewählter Arten in Niedersachsen – Teil 3: Amphibien, Reptilien, Fische. – Inform.d. Naturschutz Nieders. Nr. 3/ 2013 und

NLWKN (Hrsg.) (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen – 4. Fassung, Stand Januar 2013. – Inform.d. Naturschutz Nieders. Nr. 4/ 2013

<sup>4</sup> LBEG (2015): NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenübersichtskarte 1:50.000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>5</sup> Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2012): Erschließung B - Plan Nr. 29 „Imhof“ in Oyten. Ergänzende Baugrunduntersuchung, -beurteilung und Gründungsberatung

<sup>6</sup> LBEG (2015): NIBIS® Kartenserver (2014): Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

<sup>7</sup> ca. 21.000 m<sup>2</sup> = WA (GRZ 0,3) x 45% Versiegelungsanteil = 9.450 m<sup>2</sup> Versiegelung,  
ca. 4.000 m<sup>2</sup> = WA (GRZ 0,4) x 60% Versiegelungsanteil = 2.400 m<sup>2</sup> Versiegelung,  
ca. 2.000 m<sup>2</sup> Private Grünfläche x 10 % Versiegelungsanteil = 200 m Versiegelung,  
zusätzl. Verkehrsfl. einschl. F+R = 2.600 m<sup>2</sup> x 90 % Versiegelungsanteil = 2.340 m<sup>2</sup> Versiegelung

Umwandlungsmedium im Wasser- und Nährstoffkreislauf, als kulturgeschichtliches Archiv und Produktionsraum gehen dauerhaft verloren. Dieser Lebensraumverlust durch Bodenversiegelung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden dar.

Gegebenenfalls sind weitere Gehölzfällungen notwendig. Dies ist, im Hinblick auf das überwiegend hohe Alter der betroffenen Bäume an der Kloppenburger Straße, als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Auf ehemals Intensivgrünland wurde bereits ein Regenrückhaltebecken mit umlaufender, standortgerechter Gehölzpflanzung eingerichtet. In Hinblick auf die Wertfaktoren der Biotoptypen ist dies nicht als Abstufung anzusehen. Je nach Entwicklung des Gewässers kann die ökologische Wertigkeit potenziell auch zunehmen.

Die abschnittsweise Verrohrung der temporär wasserführenden Gräben ist mit dem Verlust des Lebensraumtyps und des entsprechenden Habitatpotenzials für Tierarten verbunden.

Im Zuge des Vorhabens wurden bereits Gehölze beseitigt. Die Fällung erfolgte außerhalb der Vogelbrutzeit um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Grund- und Oberflächengewässer: Die abschnittsweise Verrohrung des Grabens nördlich der Kloppenburger Straße stellt eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser dar (Bestandteil des gesonderten Wasserrechtlichen Verfahrens). Die Verrohrung des Grabens, die Regenwasserkanalisation und die Schmutzwasserentsorgung erfolgt nach den Maßgaben des Oberflächenentwässerungskonzeptes (vgl. Kapitel 3.2.3).

Klima/ Luft: Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts und der Luftqualitäten werden aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens nicht prognostiziert.

Landschaft: Die ländlich, dörflichen Aspekte des innerörtlich gelegenen Grünlands werden durch Aspekte eines Neubaugebietes überformt. Es wird davon ausgegangen, dass auch unter Beachtung der Vorbelastungen durch die BAB A1, die Schwelle erheblicher Landschaftsbild- bzw. Ortsbildbelastungen überschritten wird.

**Fazit:** Die Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbunden und begründet einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gilt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Insofern sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

### **Schutzgebiete und Schutzobjekte**

In direkter Nähe zum Vorhaben befinden sich keine Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete „Königsmoor“ und „Baggersee Oyten“ liegen westlich in ca. 1,2 km Entfernung zum Plangebiet, der geschützte Landschaftsbestandteil „Am Embserberg“ südwestlich in ca. 1,4 km und das Naturdenkmal „Prachermoor“ südöstlich in ca. 2,4 km Entfernung. Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden.

## Besonderer Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegen stehen und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken können.

### Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

Gemäß § 44 BNatSchG gelten folgende Vorschriften:

(1) Es ist verboten,

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

Im Hinblick auf Nr. 4 der Verbotstatbestände gilt für den Bebauungsplan als zulässigen Eingriff gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG:

<sup>1</sup>(...)

<sup>2</sup>Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten ... betroffen, ... liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

<sup>3</sup>Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

<sup>4</sup>Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

### Im Plangebiet prüfrelevante Artenvorkommen:

Anhand des Habitatpotenzials können Vorkommen der meisten relevanten Arten gemäß Anhang IV ausgeschlossen werden. Insofern konzentrieren sich die nachstehenden Ausführungen auf die Arten aus den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien:

## Fledermäuse

Bei einer Untersuchung der Gehölzbestände auf mögliche Quartiere für Fledermäuse wurden Baumhöhlen festgestellt. Aufgrund der geringen Stamm- bzw. Astdurchmesser wurde eine Nutzung durch Fledermäuse jedoch ausgeschlossen.

Kenntnisse und Hinweise auf Gebäudequartiere liegen nicht vor. Gebäudequartiere erscheinen hier wenig wahrscheinlich, werden an dieser Stelle jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen.

Außerdem ist allgemein eine Bedeutung des Plangebietes als Jagdrevier für Fledermäuse nicht auszuschließen.

## Vögel

Aufgrund der Naturraumausstattung ist von einem Vorkommen gehölzbrütender Vogelarten und möglicherweise auch von Vogelarten halboffener Landschaften auszugehen.

## Amphibien

Im Folgenden werden die in Niedersachsen vorkommenden streng geschützten Amphibienarten auf ein mögliches Vorkommen im Plangebiet geprüft.<sup>8</sup>

- Geburtshelferkröte: Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes. Vorkommen in dynamischen Fluss- und Bachlandschaften im bewaldeten Bergland bis in den Hochharz. Charakterart von Abgrabungen (Steinbrüche, Sandgruben).
- Rotbauchunke: Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes. Mehr als 98 % der rezenten niedersächsischen Vorkommen in der Unteren Mittelelbe-Niederung mit ausge dehnten feuchten Grünlandbereichen, flachen Stillgewässern bzw. periodisch überfluteten Flächen.
- Gelbbauchunke: Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes, das in Südniedersachsen seine nördlichsten Ausläufer hat. Als ursprünglicher Lebensraum gelten Fließgewässerrauen mit natürlicher Gewässerdynamik mit vegetationsarmen, sonnenexponierten Feuchtbiotopen im Hügel- und Bergland.
- Knoblauchkröte: Verbreitung in Geestgebieten mit lockeren, grabfähigen Böden, Verbreitungsschwerpunkte im östlichen Tiefland in Teilen von Stader Geest (Plangebiet) u. a., weitere Vorkommen u. a. in Oldenburgischer Geest, Kartierungsdefizite im westlichen Niedersachsen. Landlebensraum in offenen Biotopen mit lockeren Böden in der Nähe geeigneter Laichgewässer, bedeutende Sekundärlebensräume in Sand- und Kiesgruben. Laichgewässer sind dauerhaft Wasser führende, nicht zu flache Stillgewässer mit Wasserpflanzen. Ein solches Gewässer ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die im Plangebiet anzutreffenden Bodentypen Gley-Podsol und Gley mit Erd-Niedermoorauflage stellen für die Knoblauchkröte schlecht grabfähige Böden dar. Zudem meidet sie permanent staunasse Standorte. Es liegen keine Hinweise zu Vorkommen der Knoblauchkröte im Raum vor<sup>9</sup>, so dass vor dem Hintergrund der örtlichen Habitatausstattung Vorkommen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

<sup>8</sup> Angaben zu den einzelnen Arten gemäß NLWKN – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen (Quellenangabe s. o.).

<sup>9</sup> Vgl. Landkreis Verden (2008): Landschaftsrahmenplan.

- Kreuzkröte: Mittelhäufig in den sandigen Geest- und Niederungsgebieten des niedersächsischen Tieflandes, im Osten deutlich häufiger als im Westen Niedersachsens, in Ostfriesisch-Oldenburgischer Geest und nördlicher Stader Geest nur noch isolierte Einzelvorkommen. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Randbereich der Stader Geest, angrenzend an die Oldenburgische Geest. Laut Landschaftsrahmenplan sind im Kreisgebiet von Verden nur zwei Laichplätze bekannt, beide in großer Entfernung zum Plangebiet. Die Kreuzkröte sucht Landhabitats mit lückiger, spärlicher Vegetationsdecke auf (Sandböden), ursprünglicher Lebensraum in Überschwemmungsbereichen. Heute überwiegend in Sekundärlebensräumen anzutreffen: Bodenabbaugruben und Truppenübungsplätze. Als Laichgewässer dienen flache, stark besonnte Kleinstgewässer mit temporärem Charakter, neben Abgrabungsgewässern gelegentlich auch flache Ackersenken sowie Flachwasserbereiche in überschwemmten Wiesen und Grünland. Aufgrund der schlecht grabfähigen Böden und des fehlenden Habitatpotenzials sowie fehlender Hinweise zu örtlichen Vorkommen, kann ein Vorkommen der Kreuzkröte im Plangebiet ausgeschlossen werden.
- Wechselkröte: Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes. Die Art bevorzugt trocken-warme, teilweise vegetationslose Biotope in offener Landschaft. Als Laichgewässer werden meist kleinere, vegetationsarme, sonnenexponierte Tümpel aufgesucht.
- Laubfrosch: Verbreitung in Tieflandregionen Niedersachsens in unterschiedlicher Stetigkeit und Bestandsdichte. Landlebensräume bieten Grünlandkomplexe mit Hecken, Gehölzen und Gebüsch, grundwassernahe bzw. staunasse Standorte im näheren Umfeld mehrerer kleinerer Stillgewässer mit ausgeprägter Verlandungsvegetation. Ein Vorkommen des Laubfrosches kann ausgeschlossen werden aufgrund fehlender Gewässerstrukturen.
- Moorfrosch: Verbreitung mit relativ stetigen Nachweisen u. a. in der Stader Geest (Plangebiet), in ungleichmäßiger Verteilung auch in der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest. Schwerpunktmaßiges Vorkommen in großen Moorkomplexen bzw. deren Regenerationsstadien. Als Laichgewässer werden kleinere bis mittelgroße Stillgewässer mit ausgedehnten Flach- und Wechselwasserzonen besiedelt. Die Landlebensräume liegen im näheren Gewässerumfeld (Riede, Feuchtgrünland, Röhrichte, etc.). Aufgrund der Lebensraumansprüche kann ein Vorkommen des Moorfrosches im Plangebiet ausgeschlossen werden.
- Springfrosch: Zwei Vorkommensgebiete in Niedersachsen außerhalb des Plangebietes. Bevorzugt Wald- und Waldrandlebensräume (Laubmischwälder) mit nährstoffreichen Stillgewässern in räumlicher Nähe.
- Kleiner Wasserfrosch: Verbreitung in Niedersachsen sehr lückenhaft, im Nordwesten vollständig fehlend. Lebensraum sind Erlenbruchwälder, Moore, feuchte Heiden, sumpfige Wiesen und Weiden sowie gewässerreiche Waldgebiete. Als Laichgewässer werden anmoorige, eher nährstoffarme Gewässer genutzt. Ein Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden.
- Kammmolch: Fehlt fast vollständig im nordwestlichen Niedersachsen (Arealgrenze). Verbreitungslücke u. a. in süd- und westlicher Stader Geest (Plangebiet). Die Art ist an größere Stillgewässer, ganzjährig Wasser führend mit ausgeprägter Unterwasservegetation, als Laichgewässer gebunden.

Vorkommen streng geschützter Amphibienarten können im Plangebiet mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

### **Reptilien**

- Schlingnatter: Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes. Randbereiche der Hochmoore und lichte Stieleichen-Birkenwälder als ursprüngliche Lebensräume. Als Sekundärlebensräume wird eine Vielzahl an vom Menschen beeinflusster, halb-offener Lebensräume genutzt.
- Sumpfschildkröte: Autochthone Vorkommen der Art sind in Niedersachsen erloschen, die Art gilt als ausgestorben.
- Zauneidechse: Verbreitet in allen naturräumlichen Regionen an mikroklimatisch günstigen Standorten. Im Nordwesten deutliche Nachweislücken, in Ostfriesisch-Oldenburgischer Geest nahezu fehlend. Die Art bevorzugt Ränder und Lichtungen meist lichter Nadelholzforste, Trockenheiden, Mager- und Halbtrockenrasen, Böschungen an Bahn- und Straßentrassen, Abbaugruben, Ruderalflächen, Feld- und Wegränder mit Feldgehölzen auf sandigen oder steinig, trockenen Böden. Ein Vorkommen kann aufgrund der Biotopausstattung ausgeschlossen werden.

Vorkommen streng geschützter Reptilienarten können im Plangebiet mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

### Prüfung der Verbotstatbestände:

Nach der vorstehenden Ableitung der im Plangebiet artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Hinblick auf potenziell vorkommende Vogelarten und Fledermäuse zu prüfen. Weitere Arten, u.a. potenziell an Gewässer und Gräben gebundene Vorkommen, sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes artenschutzrechtlich nicht relevant.

### **Zu (1): Tötungen**

Um Verletzung und Tötung von europäischen Vogelarten und Fledermäusen auszuschließen, sind Baufeldräumungen und Rodungsarbeiten außerhalb des Zeitraumes vom 1.3. bis 30.9. vorzunehmen. Damit wird sowohl die Brutphase der gehölbewohnenden Vögel als auch die Sommerquartierszeit der baumbewohnenden Fledermäuse abgedeckt.

Zur Berücksichtigung einer eventuellen Quartiersnutzung durch gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse sind Gebäudeabriss in den Zeiträumen von Mitte November bis Mitte März (Winterquartier Fledermäuse) und von Mitte März bis Mitte August (Vogelbrutzeit, Sommerquartier/ Wochenstube für Fledermäuse) nur nach Begutachtung durch eine fachkundige Person zulässig (ökologische Baubegleitung zur Abriss- bzw. Baugenehmigung). Da sich der artenschutzrechtliche Sachverhalt von Jahr zu Jahr verändern kann, ist die ökologische Baubegleitung erst zur Einleitung von gegebenenfalls vorgesehenen Abrisstätigkeiten vorzusehen.

Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Unmittelbar vor Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Fledermausvorkommen und

Vogelniststätten zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen.

Somit ist mit hinreichender Sicherheit festzustellen, dass der Umsetzung des Vorhabens, unter Beachtung der Vogelbrutzeiten und Überprüfung der Hofgebäude auf Fledermausquartiere, das artenschutzrechtliche Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt wird.

Zu (2): Störungen

Erhebliche Störungen, z.B. durch Verdrängung von Vogelarten oder durch Einschränkung der Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der potenziell vorhandenen lokalen Populationen mit sich bringen, sind vor dem Hintergrund der Bestandsqualitäten und der zu erwartenden zukünftigen Habitatpotenzials des allgemeinen Wohngebietes, bei Umsetzung der Planung, nicht zu erwarten. Insofern wird der artenschutzrechtliche Störungsverbotstatbestand gemäß Nr. 2 nicht erfüllt.

Zu (3): Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Im Zuge von Gehölzfällungen und der Baufeldfreimachung ist die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten möglich.

Bei den Gehölzbeseitigungen und durch die geplante Versiegelung kann davon ausgegangen werden, dass ausschließlich mögliche Brutstandorte siedlungs- und störungstolerante Arten ohne besondere Revieransprüche betroffen sein können.

In einem Umkreis von etwa 500 m um das Plangebiet bestehen nach den vorliegenden Ortskenntnissen und nach Auswertung allgemein vorliegender Luftbilder nördlich und östlich durch Gehölzstrukturen (Hecken, Einzelbäume, Sträucher) aufgelockerte Grünlandflächen in einer Größenordnung von knapp 7 ha. Südlich der BAB 1, in rd. 300 m Entfernung, befindet sich ein ausgedehnter, mit Kleingehölzen durchsetzter Grünlandkorridor bis nach Embsen, begrenzt durch den Thünenweg im Westen und die Hauptstraße im Osten. Insgesamt lässt diese Umgebung, auch vor dem Hintergrund, dass die im Plangebiet möglicherweise betroffenen Brutvögel keine in Qualität und Größe besonderen Revieransprüche aufweisen, ausreichende Ausweichmöglichkeiten erkennen. Damit ist erkennbar, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG der Verbotstatbestand gemäß Nr. 3 nicht zutrifft.

Soweit bei der Beseitigung von Gebäuden und nach den Ergebnissen der vorsorglichen Gebäudeüberprüfung (s.o.) Fledermausquartiere betroffen sind, wären im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG vorzeitig Quartiershilfen für Fledermäuse bereitzustellen.

### Fazit:

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und im Hinblick auf gegebenenfalls auf der Umsetzungsebene bei der Beseitigung von Gebäuden für Fledermäuse vorzusehenden Maßnahmen ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gewährleistet.

Damit ist auf Ebene des Bebauungsplanes klargestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

### 3.2.2 Belange der Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die von der Wächterstraße abzweigende Kloppenburger Straße erschlossen. Von der Kloppenburger Straße zweigt ein Erschließungsring in Richtung Norden ab. Der Ring wird im Bebauungsplan in einer Breite von 7 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die rückwärtig gelegenen Flächen innerhalb des Erschließungsringes sind über private Stiche zu erschließen. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Der südlich der Kloppenburger Straße gelegene Teil des Plangebietes wird in der ersten Bauzeile direkt über die Kloppenburger Straße erschlossen. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen bzw. zur Erschließung einer zweiten Bauzeile sind ergänzende private Erschließungsstiche erforderlich. Diese werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern im Zuge der Aufteilung der zukünftigen Grundstücke festgelegt.

Die bestehenden Eichen an der Wächterstraße können erhalten bleiben. Für die Erschließung des nördlichsten geplanten Mehrfamilienhauses wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt und in östliche Richtung als Fuß- und Radweg verlängert. Über diesen Weg wird eine Verbindung zum plangebietsinternen Erschließungsring hergestellt.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes, östlich der Wächterstraße ist eine Bushaltestelle vorhanden und bei der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt.

Entlang der Wächterstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Das Zu- und Abfahrtsverbot gilt ausschließlich für Zu- und Abfahrten des motorisierten Verkehrs, der Anschluss von Fuß- und Radwegen an die öffentliche Verkehrsfläche ist zulässig.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Adlerstraße“, die von den Linien 722 und 730 bedient wird. Durch die Linie 730 gibt es eine direkte Anbindung an das Oberzentrum Bremen; die Linie 722 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

### 3.2.3 Belange der Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde erarbeitet.<sup>10</sup> Die Ergebnisse des Konzepts werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:

#### Schmutzwasser

Für sämtliche Grundstücke im Baugebiet besteht ein Anschlusszwang an das öffentliche Schmutzwassernetz. In den Straßen werden Schmutzwasserkanäle für einen Freigefälleabfluss verlegt. Die zu verlegenden Kanäle erhalten ausreichend Tiefen, die den Anschluss der Schmutzwasserhausanschlüsse ebenfalls im Freigefälle erlauben. Das Abwasser der meisten Grundstücke wird gefasst und in der Wächterstraße an den vorhandenen SW-Kanal angeschlossen. Lediglich das Schmutzwasser der südlichen Grundstücke wird dem vorhandenen SW-Kanal in der Kloppenburger Straße zugeführt. Hierfür werden die östlichen Grundstücke

10 IDN Ingenieurdienst Nord: Erschließung B-Plan 29 „Imhof“ in Oyten – Entwurfs-/ Genehmigungsplanung; Vorabzug, Oyten 08. Juni 2015

direkt mit dem Schmutzwasserkanal verbunden. Das Schmutzwasser der vier weiteren Grundstücke wird in einem Bypass gesammelt und hinter dem Schmutzwasserpumpwerk in den Kanal eingeleitet. Ein direkter Anschluss der einzelnen Schmutzwasserhausanschlüsse ist nicht möglich.

## **Regenwasserkanalisation**

### Straßenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der Anliegerstraße wird über eine mittig gelegene 3-reihige Entwässerungsrinne gesammelt und über Straßenabläufe mittels Anschlussleitungen teilweise in den geplanten Regenwasserkanal und teilweise direkt in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Kloppenburger Straße abgeleitet.

### Grundstücksentwässerung

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist nicht vorgesehen. Die Anlieger versickern das anfallende Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken.

### Grabenverrohrung

Das Baugebiet wird im Bestand von Nord nach Süd von einem Entwässerungsgraben (Graben 1.1 und 1.2) durchzogen. Im Norden wird die westliche Baufläche durch einen weiteren Entwässerungsgraben (Graben 2) begrenzt. Im Süden verläuft ein Straßenseitengraben (Graben 3.1 und 3.2) parallel zur Kloppenburger Straße. Sowohl der Graben 1.1/1.2 als auch der Graben 3.2 dienen der Entwässerung eines vorgelagerten Einzugsgebietes.

Im Zuge der Erschließung sollen alle Grabenabschnitte im Baugebiet verfüllt werden. Die Gräben 2 und 3.1 haben keine Entwässerungsbedeutung. Die Gräben 1.1, 1.2 und 3.2 werden verrohrt. Für die Querung der späteren privaten Flächen werden mit den Eigentümern notarielle Verträge für die Nutzung während des Baus und des späteren Betriebs geschlossen.

Die Verrohrungen münden südlich der Kloppenburger Straße in einen offenen Graben, der zum weiter südlich gelegenen Regenrückhaltebecken führt.

### Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde

Für die Grabenverrohrungen/ Regenwasserkanäle sind im zentralen Plangebiet Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingetragen (L 2). Der Schmutzwasserkanal am nordwestlichen Rand des Plangebietes in Verlängerung des Fuß- und Radweges liegt innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL 1). Das GFL 1 wird zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens wird am südlichen Rand des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche überlagernd mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Für das Regenrückhaltebecken (RRB) wurde am 30.07.14 durch Nachtrag eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz erteilt. In Bezug auf die v. g. wasserrechtlichen Erlaubnisse sowie der Vereinbarung liegt die Unterhaltungslast des RRB sowie des Autobahnseitengrabens bei der Gemeinde Oyten.

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes ist nördlich der Kloppenburger Straße eine Anhöhung des Geländes auf das Höhenniveau der Kloppenburger Straße erforderlich. Die Geländeanhöhung wird durch die Gemeinde Oyten durchgeführt.

### 3.2.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen liegen im Einwirkungsbereich von verkehrlichen Schallimmissionen durch die südlich gelegene Bundesautobahn A1. Zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung dieser Situation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.<sup>11</sup> Darin wurden die Lärmimmissionen im Plangebiet ermittelt und Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 bestimmt. Das Plangebiet wurde mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie ergänzend die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Es ergeben sich für Verkehrslärm folgende Werte:

55 dB(A) tags; 45 dB(A) nachts als schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005

59 dB(A) tags 49 dB(A) nachts als Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Die den Berechnungen zugrunde gelegten Verkehrszahlen der BAB 1 wurden von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erstellt. Die Verkehrszahlen basieren auf der Straßenverkehrszählung 2005 und wurden auf den Prognosezeitraum 2025 hochgerechnet. Es wurden die Verkehrszahlen verwendet, die dem 6-streifigen Ausbau der A 1 zugrunde lagen.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw/Lkw auf der BAB 1 beträgt 130/80 km/h. Auf den Rampen der Anschlussstelle wurde eine Geschwindigkeit von 50/50 km/h angenommen.

Für die Berechnung der Immissionen wurden die vorhandenen Gebäude außerhalb des Plangebietes sowie die vorhandenen aktiven Lärmschutzeinrichtungen berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes wurde mit freier Schallausbreitung gerechnet. Die Rasterlärmkarten wurden für eine Höhe von 6 m über Gelände berechnet. Dies entspricht der Höhe des 1. Obergeschosses.

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) zur Tagzeit lediglich am äußersten Rand des Allgemeinen Wohngebietes (nördlich des Regenrückhaltebeckens) um max. 0,5 dB(A) überschritten wird. In allen anderen Bereichen wird er unterschritten. Der Orientierungswert von 55 dB(A) der DIN 18005 wird dagegen nur im nördlichen Bereich des Plangebietes unterschritten.

Zur Nachtzeit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen betragen 2 bis 6 dB(A). Der Orientierungswert von 45 dB(A) der DIN 18005 wird um 6 bis 10 dB(A) überschritten.

Die Schallgutachter haben aufgrund der Überschreitungen Lärmpegelbereiche ermittelt. Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete gelten die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II und III nach der DIN 4109. Der Lärmpegelbereich IV tritt lediglich im Bereich des Regenrückhaltebeckens auf und ist daher nicht relevant.

<sup>11</sup> Ingenieurbüro Roland Anhaus Beratende Ingenieure: Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29 in Oyten, Hamburg, den 03.02.2012 und Ergänzungen zu textlichen Festsetzungen per Mail am 26.02.2015

Da bei Neubauten bereits durch die Anforderungen an die Wärmedämmung Außenbauteile verwendet werden, die den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II und häufig auch des Lärmpegelbereichs III entsprechen, werden zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen voraussichtlich nur im geringen Umfang erforderlich.

Die Schallgutachter haben außerdem vorgeschlagen, Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise an den lärmabgewandten (nördlichen) Gebäudeseiten anzuordnen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, die nicht an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, haben die Gutachter schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgeschlagen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

#### Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Oyten:

Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Ergebnisse zum Verkehrslärm nachvollzogen und für plausibel befunden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) zur Tagzeit werden beinahe im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitung beträgt bis zu ca. 4 dB(A), die Immissionsgrenzwerte werden zur Tagzeit bis auf einen sehr kleinen Teilbereich am südlichen Rand eingehalten. Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist aufgrund der Vorbelastung durch die BAB A 1 im Plangebiet nicht möglich. Durch die bestehende Lärmschutzanlage an der BAB A 1 sind die Möglichkeiten des aktiven Lärmschutzes ausgeschöpft. Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich und ist von Siedlungsnutzungen umgeben. Insofern ist aus Sicht der Gemeinde Oyten die Orientierungswertüberschreitung vertretbar.

Die vorgeschlagenen Lärmpegelbereiche und die vorgeschlagene Festsetzung zur Nordorientierung der Schlaf- und Kinderzimmer sowie zu schallgedämmten Lüftungssystemen hat die Gemeinde Oyten umgesetzt. Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche haben die Schallgutachter nicht vorgeschlagen. Aufgrund der Belichtung werden die Frei- und Außenwohnbereiche voraussichtlich in Richtung Süden orientiert. Daher sind Maßnahmen, die einen zusätzlichen Schallschatten erzielen könnten, aus Sicht der Gemeinde Oyten nicht sinnvoll. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Werte der 16. BImSchV im Bereich der geplanten Allgemeinen Wohngebiete eingehalten werden.

Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesautobahn- u. Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

### **3.2.5 Baugrund**

Es wurde eine Baugrunduntersuchung und –beurteilung sowie eine Gründungsempfehlung erstellt.<sup>12</sup> Die Ergebnisse werden nachstehend verkürzt wiedergegeben. Die Gutachter haben das Baugebiet in drei Betrachtungsflächen (I bis III) eingeteilt (s. nachstehenden Ausschnitt):

Die Feldarbeiten wurden im Zeitraum von Ende Juli bis Mitte August 2012 ausgeführt. Es wurden insgesamt 30 Kleinbohrungen bis zu einer Endteufe von maximal 15 m niedergebracht.

<sup>12</sup> Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH: Erschließung B-Plan Nr. 29 „Imhof“ in Oyten: Ergänzende Baugrunduntersuchung, -beurteilung und Gründungsberatung für alle 31 Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen, Tostedt, September 2012

Zusätzlich wurden 22 elektronische Drucksondierungen bis zu Tiefen von ebenfalls maximal 15,00 durch die Fugro Consult GmbH, Lilienthal, ausgeführt.

Die Gutachter haben festgestellt, dass der geologische Untergrund aus holozänen Sanden und Torfablagerungen sowie aus drenthezeitlicher Grundmoräne besteht. Ein Grundwasserstand konnte in jeder Bohrung gemessen werden. Bereichsweise sei mit gespannten Grundwasser-Verhältnissen zu rechnen.

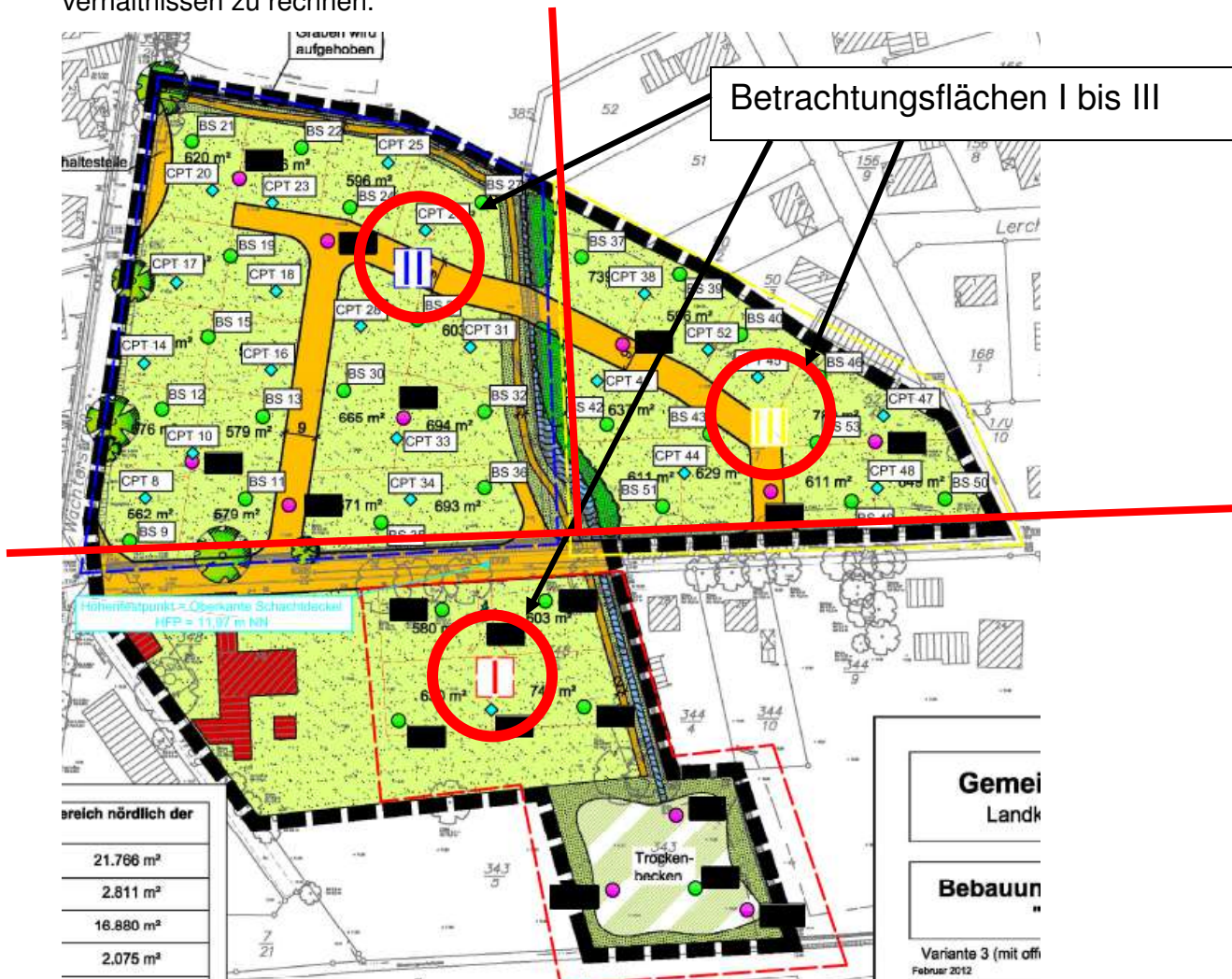


Abb.: Ausschnitt aus Anlage 1 der Baugrunduntersuchung

### Bauwerke

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass aufgrund der bodenmechanischen Eigenschaften der erkundeten Torfe eine Flachgründung von Gebäuden im Bereich des Erschließungsgebietes prinzipiell möglich ist.

Die Gefahr von unkontrollierten Setzungen oder Versackungen im Baugrund und einer damit verbundenen, erhöhten Grundbruchgefahr kann allerdings nur ausgeschlossen werden, wenn die natürliche Überdeckung des Torfes durch den anstehenden Sand des oberen Baugrundhorizontes bestehen bleibt.

Daher ist besonders in den Betrachtungsbereichen I und II die Herstellung von unterkellerten Gebäuden technisch kaum oder nur sehr schwer durchführbar und würde zu hohen Kosten führen. Bei der Herstellung von Kellergeschossen müsste gewährleistet werden, dass der anstehende Torf vollständig ausgetauscht und der umgebene Torfhorizont dabei nicht entwässert wird. Andernfalls muss mit erheblichen Versackungen gerechnet werden, die zu Bauschäden führen können. Dieses ist mit gängigen, technischen Möglichkeiten nur schwer durchzuführen.

Im Bereich des Betrachtungsbereiches III ist die Herstellung von Kellergeschossen möglich, sofern berücksichtigt wird, dass aufgrund der zum Teil gespannten Grundwasserverhältnisse ebenfalls gesonderte Maßnahmen (Verbau, bauzeitliche Grundwasserhaltung) durchgeführt werden müssen.

Bei dem jetzigen Kenntnisstand über den Baugrund empfehlen die Gutachter für das gesamte Plangebiet auf die Herstellung von Kellergeschossen aus Sicherheits- und Kostengründen zu verzichten. Für die Herstellung von Kellergeschossen können nur sichere Aussagen getroffen werden, sofern zusätzliche, punktuelle Aufschlüsse im Bereich geplanter Bauwerke ausgeführt werden, damit unter anderem eine wirtschaftliche Bemessung der Gründung und einer Wasserhaltung möglich ist.

Die Berechnung für flach gegründete, nicht unterkellerte Gebäude erfolgte EDV - gestützt unter Berücksichtigung der einzelnen Betrachtungsbereiche. Die Gründungssohlen wurden frostfrei bei 0,80 m unterhalb der Geländeoberkante angesetzt. Der vorläufige Bemessungswert des Sohlwiderstande und die darunter auftretenden Setzungen wurden für nichtunterkellerte Bauwerke anhand der ungünstigsten Baugrundsichtung errechnet. Auf das Baugrundgutachten wird entsprechend verwiesen. Zur Bestätigung oder ggf. zur Erhöhung der angegebenen Bettungsziffern sind ergänzende Baugrunduntersuchungen auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich. Bei den errechneten Setzungsbeträgen ist mit einer bauwerksunverträglichen Schiefstellung infolge von Setzungsdifferenzen nicht zu rechnen.

Die Gutachter haben darauf hingewiesen, dass zu Beginn der Erdarbeiten der Oberboden bis auf die Sande vollständig abgetragen werden muss. Aushub- und Gründungssohlen müssen eben hergestellt werden. Unterschiedlich tiefe Bereiche sind mindestens unter 45° abzuböschten. Als Bodenersatzmaterial eignen sich Böden der Bodengruppen SE, SW, SI, bzw. GE, GW oder GI mit einem Schluffanteil von  $\leq 5\%$ . Bezüglich weiterer Hinweise zur Bauausführung wird auf das Baugrundgutachten verwiesen.

### **Planstraßen**

Aufgrund der Nutzung der Bauflächen als Wohngebiet ist davon auszugehen, dass sich die maßgebende Belastung hier aus PKW - Verkehr ergibt. Für die angenommene Belastung auf die Verkehrsflächen ist ein Oberbau der Bauklasse III bzw. IV erforderlich. Der Oberboden ist vollständig bis auf den gewachsenen Boden auszukoffern.

### Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Oyten:

Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Ergebnisse zum Baugrund nachvollzogen und für plausibel befunden. Sie hat in ihre Hinweise aufgenommen, dass im gesamten Plangebiet auf die Herstellung von Kellergeschossen aus Sicherheits- und Kostengründen verzichtet werden sollte.

### **3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Planbereiches mit Wasser, Gas und Strom kann durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der zuständigen Versorgungsträger gewährleistet werden. Die Versorgungsnetze sind vorhanden.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises.

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist nach den geltenden technischen Regeln vorzusehen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 - zu ermitteln.

Im Plangebiet befinden sich 20-kV und 1-kV Kabel sowie Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

### **3.2.7 Belange der Archäologie**

Aus dem Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Denkmale bekannt. Die siedlungsgünstige Lage macht es aber möglich, dass bei den Erdarbeiten welche entdeckt werden. Deshalb müssen der Beginn der Erdarbeiten für die Straßentrassen der Kreisarchäologie rechtzeitig vorher mitgeteilt werden, damit die Erdarbeiten beobachtet werden können.

### **3.2.8 Altlasten**

Nach dem nibis Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT>) sind innerhalb keine Altablagerungen und Rüstungsaltlasten vorhanden.

### **3.2.9 Belange des Kinderspiels**

Innerhalb des Plangebietes wird kein Kinderspielplatz vorgesehen. Für das Kinderspiel steht westlich des Plangebietes, südlich der Kloppenburger Straße, in einer Entfernung von ca. 300 m zum südwestlichen Rand des Plangebietes ein Kinderspielplatz zur Verfügung. Der bestehende Kinderspielplatz ist über die Kloppenburger Straße auf kurzem und relativ gefahrlosem Wege zu erreichen. Der Kinderspielplatz ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Bedarf des Plangebietes aufzunehmen.

### **3.2.10 Kampfmittel**

Auf Antrag der Gemeinde wurden die vorhandenen Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen ausgewertet. Das Landesamt hat mit Schreiben vom 03.06.2015 mitgeteilt, dass die Aufnahmen keine Bombardierung zeigen und gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken bestünden.

### **3.2.11 Belange der Landwirtschaft**

In deutlicher Entfernung zum nordöstlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen. Die bestehende Wohnbebauung an der Nachtigallstraße liegt näher zu den Hofstellen als das Plangebiet. Insofern rückt das Plangebiet nicht näher an die Hofstellen heran als der Bestand an Wohnhäusern bereits ist. Die Landwirte haben bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf die bestehende Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen. Die Landwirte werden daher durch das Plangebiet nicht zusätzlich eingeschränkt.

Zudem wurden die beiden landwirtschaftlichen Betriebe in der Vergangenheit im Rahmen eines anderen Bauleitplanverfahrens gutachterlich untersucht. Den damaligen Untersuchungsergebnissen ist zu entnehmen, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht negativ durch die Geruchsimmissionen der beiden Betriebe betroffen ist.

## **4. Inhalte der Festsetzungen**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Umgebungsnutzungen getroffen. Es werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der damit erzielte Gebietscharakter entspricht demjenigen in den angrenzenden Wohngebieten.

In allen Allgemeinen Wohngebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen; sie würden sich nicht in die Struktur der angrenzenden Gebiete einfügen und zu einem unerwünscht großen Flächenverbrauch und gegebenenfalls hohen Verkehrsaufkommen führen.

Die Allgemeinen Wohngebiete werden in WA 1 und WA 2 gegliedert. In den WA 2 sollen im Unterschied zum WA 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für relativ kleine, der Örtlichkeit angepasste Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Das WA 2 liegt verkehrsgünstig, unmittelbar in der Wächterstraße. In den WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 werden die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO ausgenutzt. Außerdem sind im WA 2 maximal zwei Vollgeschosse, eine Gebäudehöhe von 10,5 m und eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig. Damit sind hier Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) zulässig. Die Höhenentwicklung wird damit auf

ein verträgliches Maß begrenzt. Insgesamt wird im WA 2 eine im Vergleich zum WA 1 höhere städtebauliche Dichte ermöglicht.

In den WA 1 sind in Anlehnung an die Umgebungsbebauung und die städtebauliche Zielsetzung, im überwiegenden Teil des Plangebietes Flächen für den klassischen Ein- und Zweifamilienhausbau dem Markt zur Verfügung zu stellen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Außerdem wird im WA 1 eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit wird den angrenzenden, relativ lockeren Strukturen bzw. den relativ ländlichen Strukturen Rechnung getragen. Zulässig sind in den WA 1 maximal zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 9,5 m. Damit werden planungsrechtlich auch die derzeit verstärkt auf dem Markt nachgefragten Stadtvillen oder sog. Toscanavillen ermöglicht. Für die WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend sind Gebäudelängen von Hauptgebäuden bis maximal 20 m zulässig.

Zudem wird für die WA 1 festgesetzt, dass bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig ist.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden. Dadurch wird der Straßenraum optisch vergrößert.

#### **4.2 Grünordnerische Festsetzungen, Regenrückhaltung, Wasserwirtschaft**

Die nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der überlagernden Festsetzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „RRB“ wird das bestehende Regenrückhaltebecken bauplanungsrechtlich abgesichert.

Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ dürfen 10 % der festgesetzten Grünfläche (bezogen auf die Grünfläche/Garten des jeweiligen Baugrundstückes analog zu § 19 BauNVO) mit baulichen Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung entsprechen (z.B. Gartenhäuser, Freisitze, Pavillon, Spielgeräte, Gewächshäuser, Swimmingpool, Einfriedungen etc.) befestigt bzw. überbaut werden. Damit wird einerseits den Grundstückseigentümern eine sinnvolle und relativ breit gefächerte Nutzung der privaten Grünflächen zugestanden, andererseits aber auch eine übermäßige Verdichtung/ Versiegelung in diesem Bereich vermieden.

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB festgesetzten Wasserfläche ist die Anlage eines Unterhaltungsweges in einer Breite von maximal 2,0 m zulässig.

### 4.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßen sind als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Der Fuß- und Radweg am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ausgewiesen.

Das Zu- und Abfahrtsverbot an der Wächterstraße gilt ausschließlich für Zu- und Abfahrten des motorisierten Verkehrs, der Anschluss von Fuß- und Radwegen an die öffentliche Verkehrsfläche ist zulässig.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) wird zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger, das Leitungsrecht (L 2) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts bzw. des Leitungsrechtes sind keine baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen (z.B. Zäune, Sträucher) und von Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen oder Pflaster zulässig. Baumpflanzungen sind unzulässig. Im Bereich der Leitungsrechte ist bei Gründungsarbeiten (Fundament, Einschlaghülsen etc.) die Tiefenlage der dort verlaufenden Leitungen zu beachten.

### 4.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

In den im Planteil gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, entsprechend der den festgesetzten Lärmpegelbereichen II und III zugeordneten Schalldämmmaße gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.

Lärmpegelbereich	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
II	53-57	56-60	30	30
III	58-62	61-65	35	30

Anforderung an die Schalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109

Schlaf- und Kinderzimmer sind vorzugsweise an den lärmabgewandten (nördlichen) Gebäude-seiten anzuordnen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, die nicht an der lärmabgewandten Gebäude-seite angeordnet sind, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit der

notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises geringere Beurteilungspegel ermittelt werden.

## 5. Ergänzende Angaben

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt: 3,4 ha. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet WA 1:	1,9 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 2:	0,6 ha
Private Grünfläche:	0,2 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,4 ha
Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg:	0,03 ha
Wasserfläche	0,04 ha
Öffentliche Grünfläche „RRB“:	0,25 ha

### 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

14.02.2011	Aufstellungsbeschluss (VA)
03.07.2015	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 27/2015
18.03.2015	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung (AUGE)
03.07.2015	Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 27/2015
13.07.2015 – 14.08.2015	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
06.07.2015	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom

---

12.10.2015	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Rat)
------------	--

Oyten, den 04.02.2016

L.S.

Gez. Cordes

Der Bürgermeister





gezeichnet:	M. Wöling	U. E.
geprüft:	E. Finus	G. Ziemer
Datum:	09.02.2011	02.03.2015

**Legende**

**Gehölze**

- HFB Baumhecke
- HBE Einzelbaum, Baumgruppe
- HBA Baumreihe, Allee
- HO Streubestand
- HPG standortgerechte Gehölzpflanzung

Gehölzarten:

- Bl – Birke
- Ei – Eiche
- Es – Esche
- Hs – Hasel
- Lä – Lärche

**Gewässer**

- FGZ Sonstiger vegetationsarmer Graben
- SXS Sonstiges naturfeines Staugewässer

**Landwirtschaftliche Flächen**

- GIT Intensivgrundland trockenerer Mineralböden
- GI Intensivgrundland

**Siedlungsbiotope**

- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
- HSN Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten
- PHO Obst- und Gemüsegarten
- OFL Lagerplatz
- OEL locker bebautes Einzelhausgebiet
- ODL ländlich geprägtes Dorfgebiet/ Gehöft
- OVP Parkplatz (Bushaltestelle)
- OVS Straße
- OWW Weg

**Sonstiges**

- Grenze des Plangebietes

**Gemeinde Oyten**  
Landkreis Verden

**Bebauungsplan Nr. 29**  
"Imhof"

Bestand Natur und Landschaft  
März 2015 M. 1 : 1.500

NWP Planungsbüro mbH  
Postfach 10001  
26372 Oyten, Verden (041 9171-75)  
Postfach 10001  
26372 Oyten, Verden (041 9171-75)  
Postfach 10001  
26372 Oyten, Verden (041 9171-75)  
Postfach 10001  
26372 Oyten, Verden (041 9171-75)