

LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19, 30519 HannoverStadt Oldenburg
FD 400
[REDACTED]
Industriestraße 1 a
26121 Oldenburg

Bearbeitet von Claudia Laschke

Ihr Zeichen,	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl	0511 30245 502/-503	Hannover	18.02.2022
61 22 20-837	14.02.2022	TB-2022-00142	E-Mail	kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de		2

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Oldenburg, B-Plan Nr. 837 „nördlich Eßkamp/östlich Südbäke" + 84. F-Planänderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:
<http://www.lgl.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Claudia Laschke

Anlagen

1 Kartenunterlage(n)

TB-2022-00142

Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung**Betreff: Oldenburg, B-Plan Nr. 837 „nördlich Eßkamp/östlich Südbäke" + 84.
F-Planänderung**

Antragsteller: Stadt Oldenburg FD 400

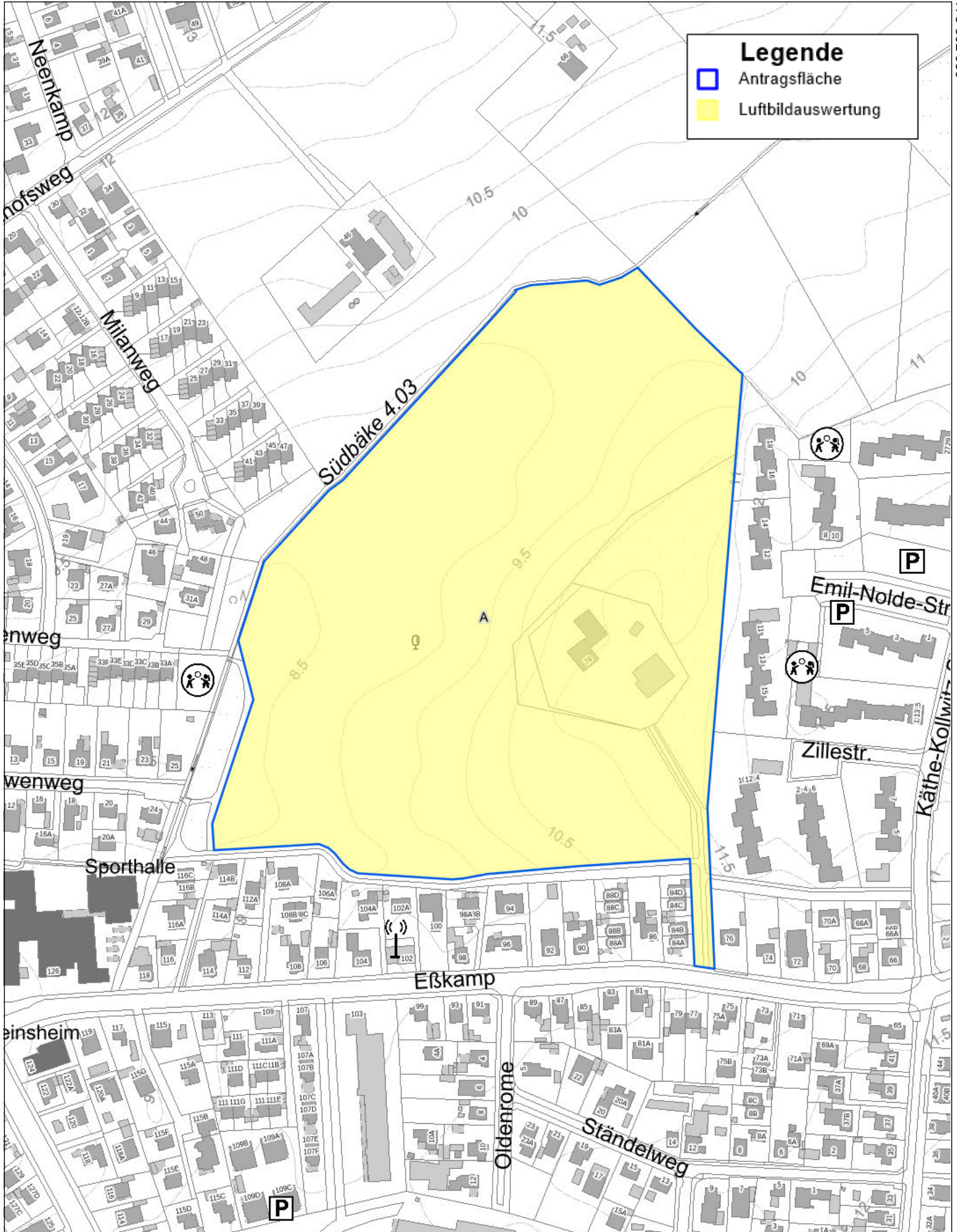
Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :

Empfehlung: Luftbildauswertung**Fläche A**

<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
<i>Luftbildauswertung:</i>	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.



Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

per e-mail

Bearbeitet von Cendric Bleischwitz

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61 22 20-837, 09.02.2022

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TOEB.2022.02.00127

Durchwahl
+49 (0)511 643 3924

Hannover
22.03.2022

E-Mail
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

Entwurf der des Bebauungsplanes 837 (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke) mit örtlichen Bauvorschriften und die Änderung Nr. 84 des Flächennutzungsplanes Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere [Bodenkarte i.M. 1:50.000 \(BK50\)](#) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend [GeoBerichte 8 \(Stand: 2019\)](#). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie
Plaggenesch

Die Karten können auf dem [NIBIS Kartenserver](#) eingesehen werden.

Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der [Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“](#) des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS-Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem [NIBIS-Kartenserver](#) entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Cendric Bleischwitz

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



NLD - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15 – 26121 Oldenburg

**Niedersächsisches Landesamt
für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie**

Stadt Oldenburg
Stadtentwicklung und Bauleitplanung
Industriestraße 1a
26121 Oldenburg

Bearbeitet von **Angela Gerdau**

E-Mail
angela.gerdau@nld.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61 22 20 - 837

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
A5-57731-22/85

Durchwahl (04 41) /
205766 - 11 (Fries -15)

Oldenburg
18.03.2022

Bebauungsplan Nr. 837 (nördlich Eßkamp / östlich Südbäke) in der Stadt Oldenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Das Plangebiet weist aufgrund seiner naturräumlichen Lage oberhalb der Südbäke ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Die darin befindliche Hofstelle ist bereits in der Oldenburger Vogteikarte (um 1790) verzeichnet, deren Ursprünge können aber noch deutlich älter sein.

Zudem wird das Areal laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (**BK50**) von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Daraus ergeben sich zwecks Minimierung zu erwartender Schäden an Bodendenkmalen folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- **Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten durch entsprechende Fachleute auf den unbebauten Flächen geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.**
- **Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mind. 10% der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.**
- **Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.**
- **Entstehenden Kosten können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.**

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Dr. Jana Esther Fries)
Bezirksarchäologin Oldenburg

Besuche bitte
möglichst vereinbaren

Telefon
(04 41) 799 - 0
Telefax
(04 41) 799 - 2123

Bankverbindung
Nord/LB (BLZ 250 500 00)
Konto 106 032 543

Zentrale des NLD
Scharnhorststraße 1
30175 Hannover
Telefon (05 11) 925 - 0

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Betreff: WG: BP 837- Archäologie - Prospektion erforderlich
Datum: Dienstag, 22. März 2022 12:23:34
Anlagen: [Ol_bp_837_uestl_Suedbaeke.pdf](#)

Sehr geehrte Kollegen,

im Plangebiet des Bebauungsplan 837 ist eine Prospektion erforderlich. Das Landesamt für Denkmalpflege möchte die Untersuchung selbst durchführen.

Der Vorhabenträger sollte sich mit Frau Dr. Fries vom Landesamt in Verbindung setzen um das weiter Vorgehen zu erörtern. Sollte die Prospektion vom Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden ist keine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Sollte eine externe Fachfirma die Prospektion durchführen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen. Bevor die denkmalpflegerische Freigabe nicht erfolgt ist, dürfen keine Maßnahmen auf dem Gelände stattfinden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED] untere Denkmalschutzbehörde Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz

Stadt Oldenburg. Amt für Umwelt und Bauordnung. D-26105 Oldenburg fon +49(0)441-[REDACTED]. fax +49(0)441-235-2037

Allgemeine Anfragen an die Stadt Oldenburg: servicecenter@stadt-oldenburg.de oder fon +49(0)441-235-4444 Anfrage an den Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz: bauordnung@stadt-oldenburg.de Infos & Bürgerservice unter: <http://www.oldenburg.de> Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten erhalten Sie unter www.oldenburg.de/datenschutz oder unter +49(0)441-235-4444

[FREIE STELLEN: TALENTE GESUCHT!](#)

Von: Gerdau, Angela <Angela.Gerdau@nld.niedersachsen.de>
Gesendet: Montag, 21. März 2022 10:56
An: Stadtplanung <Stadtplanung@stadt-oldenburg.de>
Cc: [REDACTED]
Betreff: BP 837

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie per Mail unsere Stellungnahme zu o. g. Planungen, die relevanten Textpassagen habe ich Ihnen zusätzlich in die Mail kopiert:

Das Plangebiet weist aufgrund seiner naturräumlichen Lage oberhalb der Südbäke ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Die darin befindliche Hofstelle ist bereits in der Oldenburger Vogteikarte (um 1790) verzeichnet, deren Ursprünge können aber noch deutlich älter sein.

Zudem wird das Areal laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (**BK50**) von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische

Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich zwecks Minimierung zu erwartender Schäden an Bodendenkmalen folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- **Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten durch entsprechende Fachleute auf den unbebauten Flächen geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.**
- **Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mind. 10% der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.**
- **Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.**
- **Entstehenden Kosten können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.**

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Dr. Jana Esther Fries)
Bezirksarchäologin Oldenburg

Da sich das Plangebiet in der Stadt Oldenburg befindet und zudem aufgrund der naturräumlichen Lage inhaltlich interessant für uns ist würden wir hier die Prospektion gerne selbst durchführen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Angela Gerdau
Nds. Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
Tel. **0441 / 205766-11**
Fax **0441 / 205766-23**

angela.gerdau(@)nld.niedersachsen.de

Haaren-Wasseracht · Sandweg 2 · Petersfehn 1 · 26160 Bad Zwischenahn

Stadt Oldenburg
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Industriestraße 1
26121 Oldenburg

Petersfehn, 28. Februar 2022

Entwurf der des Bebauungsplanes 837 (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke) mit örtlichen Bauvorschriften und die Änderung Nr. 84 des Flächennutzungsplanes

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr [REDACTED],

Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken.

Im Norden des Plangebietes ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens geplant. Dieses soll das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet sowie der Gebiete oberhalb des Regenrückhaltebeckens aufnehmen. Die Umsetzung wird seitens der Haaren-Wasseracht schon seit Jahren gefordert und daher ausdrücklich begrüßt. Die Detailplanung ist mit der Haaren-Wasseracht abzustimmen. Da die Gewässer in diesem Bereich schon jetzt stark ausgelastet beziehungsweise überlastet sind, muss der Bau des Regenrückhaltebeckens vor der Erschließung des Baugebietes erfolgen.

Westlich des Plangebietes verläuft die Südbäke (Wzg. 4.03), ein Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht.

Laut Satzung der Haaren-Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfriedungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5,0 m von der oberen Böschungsoberkante unzulässig. V. G. Regelung ist im weiteren Bauleitplanverfahren unter korrekter Darstellung der Lage des Verbandsgewässers zu übernehmen.

Es ist ein mind. 5,0 m breiter Fahr- und Unterhaltungstreifen entlang des Verbandsgewässers auszuweisen. Der v.g. Gewässerstreifen ist in öffentliches Eigentum zu übernehmen und von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten.

Die Grundstücksgrenzen von Baugrundstücken sind ebenfalls in einem Abstand von 5,0 m von der oberen Böschungskante auszuweisen.

Einer Veräußerung der von dem Gewässerräum- und -pflgesteifen betroffenen Abschnitte an angrenzende Bauplätze und somit Übergang in Privatbesitz wird seitens der Haaren-Wasseracht widersprochen. Eine Übernahme des Gewässerräum- und -pflgesteifens durch die Haaren-Wasseracht kann in Aussicht gestellt werden.

Eine private Nutzung des 5,0 m breiten Gewässerräum- und -pflgestreifen ist grundsätzlich auszuschließen.

Mit freundlichem Gruß



Hartmut L u e k e n

Geschäftsführer

OOWV · Donnerschweer Straße 72-80 · 26123 Oldenburg

Stadt Oldenburg

██████████
Industriestr. 1
26121 Oldenburg

Ihr Ansprechpartner
Jens Kohnert
T.A.Z./Koh
Tel. 0441-5707-509
Fax 0441-5707-523
kohnert@oowv.de

OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake
www.oowv.de

04. Januar 2021

**Ämterbeteiligung (1. Beteiligung) Bebauungsplan N-837 (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke)
und 84. FNP-Änderung**

Sehr ██████████,

als Anlage übersenden wir Ihnen hiermit unsere Stellungnahme zu den obigen
Entwurfsunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jens Kohnert

Anlage
Stellungnahme zum o.g. Verfahren

1 - fach

Stellungnahme Ämterbeteiligung (1. Beteiligung) Bebauungsplan N-837 (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke) und 84. FNP-Änderung

Stellungnahme zum Bebauungsplan N-837 und 84. FNP-Änderung

Die Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der im Verfahren beigefügten Unterlagen.

0. Allgemeines

Das Plangebiet ist zur Zeit noch nicht erschlossen und im Zuge des weiteren Verfahrens ist eine Entwässerungsfachplanung zu erstellen. Das Schmutzwasser kann grundsätzlich in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle der Straßen Eßkamp im Süden und der Straßen Wilkenweg und Möwenweg im Westen auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB) des OOWV eingeleitet werden. Für Regenwasser ist das an das Plangebiet angrenzende Gewässer Südbäke Vorfluter.

Besonders zu beachten ist hierbei die Anlage zu den Entsorgungsbedingungen – Besondere Regelung für die Stadt Oldenburg mit Festlegung der Rückstauenebene auf 0,25 m über GOK Straße bzw. mindestens 3,75 mNN und einer Begrenzung der Einleitung von Oberflächenwasser auf eine Abflusspende von 1,5 l/(s*ha).

Die Rückstauenebene ist u.a. bei der Festlegung der Lage von Gebäudeöffnungen und der Ebene Fußbodenoberkante (FOK) zu beachten. Die Absicherung gegen Rückstau hat auf den Privatgrundstücken zu erfolgen.

Die Begrenzung der Einleitmenge von Oberflächenwasser in das Kanalsystem oder in Gewässer hat Auswirkungen auf die Dimensionierung von Speicher- und Sickeranlagen einschließlich der zugehörigen Drosselemente. Die Realisierung der entsprechenden Bauwerke ist mit dem OOWV abzustimmen. Auf allen neu zu erschließenden Grundstücken und bei wesentlichen Erweiterungen der vorhandenen privaten Entwässerung (z.B. Anbauten) muss bis zum Übergabeschacht eine Trennung der Abwasserarten nach Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgen.

Informationen über Lage und Tiefe der vorhandenen Kanalanlagen können beim OOWV angefordert werden.

Für Anschlüsse an den Kanal ist jeweils ein Entwässerungsantrag erforderlich. Hierzu ist der OOWV zu kontaktieren.

Leitungstrassen müssen in einer Breite von 5,0 m von Bepflanzung freigehalten werden. Schächte und sonstige Bauwerke benötigen Zufahrtmöglichkeiten in einer Breite von mindestens 3,50 m der Belastungsklasse SLW 60.

1. SW- Kanal

Grundsätzlich kann das Schmutzwasser über die vorhandenen SW-Kanäle in den südlich und westlich angrenzenden Straßen des Plangebietes auf der Grundlage der AEB des OOWV abgeleitet werden. Direkte Anschlussmöglichkeiten sind nicht vorhanden, so dass Ableitungstrassen gefunden und falls erforderlich mit entsprechenden Leitungsrechten ausgestattet werden müssen. Auf die Auswirkung der Rückstau- und Überflutungsebene (Hochwasserschutz) bei der Festlegung der FOK und der Gebäudeöffnungen wird hingewiesen.

Stellungnahme Ämterbeteiligung (1. Beteiligung) Bebauungsplan N-837 (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke) und 84. FNP-Änderung

Da aus den vorliegenden Planunterlagen keine Bestands- und Planungshöhen ersichtlich sind, ist bei den weiteren Detailplanungen zu prüfen, ob z.B. Hebeanlagen oder Geländeaufhöhungen erforderlich werden. Für Hebeanlagen bzw. Pumpwerke wären entsprechende Grundstücke notwendig.

2. RW – Kanal / Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes sind weitere Fachplanungen erforderlich. Grundsätzlich bestehen Anschlußmöglichkeiten für gedrosselte Oberflächenabflüsse in das Gewässer 4.03 der Haaren Wasseracht, Südbäke.

Die dargestellten Vorhalteflächen für die Regenrückhaltung müssen **vor** Beginn der Festlegung von Grundstücksgrenzen auf eine ausreichende Dimensionierung der Speicherlamelle hin überprüft werden. Für die Festlegung der Böschungen ist dabei neben der maximalen Neigung aufgrund der Standfestigkeit ebenso ein zusätzlicher Flächenbedarf für flache Bereiche aufgrund der Anforderungen an eine naturnahe Gestaltung einzuplanen. Abstimmungen hierzu sind noch durchzuführen. Bei der Festlegung der Anschlußhöhe sowie der Dimensionierung von Speicherelementen ist entsprechend Pkt. 1 die Auswirkung der Rückstauenebene zu beachten. Bei der Anlage von offenen Rückhaltebecken ist der Platzbedarf für Zufahrtmöglichkeiten entsprechend Pkt. 0 zu den Zu- und Ablaufbauwerken einzuplanen.

Für die Auslegung der Speichergröße müssen die maßgebenden Berechnungsgrößen aller zukünftig anzuschließenden Flächen festgelegt werden. Hierbei ist in Abstimmung mit der Haaren Wasseracht auch der Hochwasserschutz für das Gewässer Südbäke mit einzubeziehen. Grundsätzlich wird durch die geplante Bebauung im Niederungsgebiet der Südbäke ein potentieller Hochwasserretentionsraum beseitigt. Dies widerspricht dem eigentlich notwendigen Erhalt derartiger Flächen als Vorranggebiete für wasserwirtschaftliche Maßnahmen angesichts nachweislich verstärkt auftretender Extremereignisse von Niederschlägen.

Die Plan-/Antragsunterlagen sind von einem fachkundigen Planer zu erarbeiten und sollten mit der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig abgestimmt werden.

3. Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen im Bezug auf den Überflutungsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass es durch den Einfluss von Starkregenereignissen zu Überschwemmungen im Bereich der Verkehrsflächen und deren Nebenanlagen kommen kann. Durch eine entsprechende Festlegung von Gebäudebezugsebenen (Festlegung von OK Fußbodenhöhen) kann das Überflutungsrisiko für Gebäude entscheidend reduziert werden. Dies kann in der weiteren Planung Auswirkungen auf die maximalen Gebäudehöhen haben.

4. Dachbegrünung

Durch eine Dachbegrünung und die Wahl von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen können die Abflussspitzen im Kanalsystem und bei Rückhalteanlagen der erforderliche Speicherraum kleiner

Stellungnahme Ämterbeteiligung (1. Beteiligung) Bebauungsplan N-837 (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke) und 84. FNP-Änderung

dimensioniert werden. Der OOWV fördert zusätzlich begrünte Dächer direkt durch eine Reduzierung der Regenwasserentgelte.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Es ist sicherzustellen, dass die Leitungsrechte im Plangebiet für die privatrechtlichen Belange der Grundstücke untereinander berücksichtigt werden.

6. Erschließungsvertrag mit Investoren und Erschließungsplanungen

Private Erschließungsmaßnahmen bedürfen einer vertraglichen Regelung hinsichtlich der Finanzierung und Abwicklung der Maßnahmen, falls geplant ist, die Kanalanlagen später dem OOWV zu übertragen. Hierfür ist es erforderlich, dass zusätzlich zu den städtebaulichen Verträgen eine Vereinbarung der Investoren mit dem OOWV getroffen wird.

Aufgestellt: Oldenburg den 04.01.2021 J. Kohnert

FD 400 Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Bebauungsplan: N-837 (nördl. Eßkamp / östl. Südbäke) und
FNP-Änderung Nr. 84
Bearbeitungsstand: Grundzüge der Planung
Az: 61 22 20 – N-837 + FNP-Änd. 84
Termin: 04.01.2021

Stellungnahme des FD Naturschutz / Technischer Umweltschutz

Naturschutz

zust. Sachbearbeiter:



Text, Grundzüge der Planung:

2.2

Die Abpflanzung zur Trennung von Baugebiet und freier Landschaft ist an der Nordseite der Bebauung als Wallhecke vorzusehen, mit einer Lücke bei der Sichtachse. Die Abpflanzung ist mit einer Festsetzung als 10 m breite Pflanzgebotfläche mit heimischen Gehölzen in der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan festzuschreiben.

Entlang der Nordostgrenze des Planungsbereichs verläuft ebenfalls eine Wallhecke, die mit ihren Kronentraufenbereichen bis in das Plangebiet hinein reicht.

3.1, Absatz 6 und 3.3 Absatz 2

Es bestehen Bedenken gegen die Neuanlage eines Weges im Kronentraufenbereich der Baumreihe an der Bäke, es handelt sich um Wallheckenbäume, die zum Teil auch im benachbarten Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind. Zudem ist über einen Teil der Strecke einige Meter weiter westlich bereits ein Weg vorhanden.

3.3

Es sollte kein Fußweg zwischen dem Regenrückhaltebecken und der Südbäke verlaufen um die Ruhe der Natur im Kern des LSGs nicht zu stören.

Für die Heckeneingrünung der Stellplatzanlagen sind heimische Gehölze zu verwenden.

Die geplante Grün- und Sichtachse ins LSG wird begrüßt.

Der Kronentraufenbereich plus 1,50 m des ND ist von jeglicher Nutzung freizuhalten, dies gilt auch für die Anlage von Wegen und die Nutzung als Spielplatz.

Karte, Städtebaulicher Entwurf:

Die Wallhecken und das ND sind als solche zu bezeichnen. Die Kronentraufen der vorhandenen Bäume insbesondere der Wallhecken, der Hofgehölze und des ND sind maßstäblich darzustellen.

Die vitalen alten Hofbäume sind im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen.

Die Dächer der Wohngebäude und der Nebenanlagen sind aus ökologischen und mikroklimatischen Gründen und zur Regenwasserrückhaltung zu begrünen.

Es ist eine Bepflanzung der Stellplatzanlagen mit einem heimischen Baum je vier Stellplätze vorzusehen, mit Pflanzbeeten von 16 m² je Baum. Bordsteine und Betonrückenstützen zählen nicht zum Pflanzbeet. Die Pflanzbeete sind bei den weiteren Planungsschritten maßstäblich einzuzeichnen.

Es ist eine 10 m breite Pflanzgebotsfläche mit heimischen Gehölzen an der Nordseite der Bebauung als öffentliche Grünfläche vorzusehen, mit einer Lücke für die Sichtachse. Die Bepflanzung ist als Wallhecke anzulegen, in Verlängerung der Wallhecke nordöstlich des Milanwegs.

Gewässerschutz

zust. Sachbearbeiter:



(16.12.2020)

Durch die geplante Erschließung des Areals erfolgt eine Veränderung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen, das erfordert die Beordnung der künftigen Oberflächenentwässerung.

Generell ist für das Einleiten nicht belasteten Niederschlagswassers von künftig befestigten Flächen in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser sowie für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Eine Entwässerungsplanung liegt der Unteren Wasserbehörde (UWB) nicht vor, daher können die Rahmenbedingungen für eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser derzeit nicht festgelegt werden. Die Planung der Oberflächenentwässerung ist zeitnah durchzuführen bzw., sofern bereits vorhanden, der unteren Wasserbehörde zur Verfügung zu stellen. Ohne eine solche Planung kann von der UWB nicht beurteilt werden, welche Bereiche in welcher Größenordnung für die Rückhalteanlagen der Oberflächenentwässerung in Anspruch genommen werden müssen. Für offene Regenrückhaltungen werden auch entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten und Unterhaltungswege erforderlich. Die Grünflächenplanung ist darauf abzustimmen. Die Niederschlagswassereinleitung in oberirdische Gewässer ist durch geeignete Maßnahmen auf 1,5 l/(s*ha) zu begrenzen. Auch ist die Möglichkeit einer Versickerung bereits im B-Planverfahren mit einer entsprechenden Entwässerungsplanung und den dazugehörigen Bodenuntersuchungen abzuprüfen.

Ohne vorliegende Entwässerungsplanung wird die Erschließung somit von hier noch nicht als gesichert angesehen.

Laut der Starkregengefahrenkarte sind Teilbereiche des Plangebietes schon bei einem intensiven Starkregen überflutungsgefährdet. Flächen, die schon bei einem intensiven Starkregen überschwemmt werden können, sollten nicht oder nur mit Einschränkungen bebaut werden. Daher ist bei der vorliegenden Planung eventuell ein Objektschutz vor Überflutung vorzusehen. Außerdem sind in Neubaugebieten sogenannte Multifunktionsflächen vorzuhalten, die auch der Speicherung von Wasser dienen können. Dazu zählen Grünflächen ebenso wie Straßen.

Für die Erstellung einer Tiefgarage ist voraussichtlich eine Grundwasserabsenkung erforderlich. Ein Antrag auf Grundwasserabsenkung ist mindestens vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Die vorhandenen, an das Plangebiet angrenzenden Gräben sind zu erhalten. Die an der Westseite des Plangebietes verlaufende Südbäke ist ein Verbandsgewässer II Ordnung des

Wasser- und Bodenverbandes Haaren-Wasseracht. Dessen Verbandssatzung ist hinsichtlich der Abstände von baulichen Anlagen zum Gewässer zu beachten. Soweit vorhandene Gewässer bzw. Gräben überplant oder geändert werden sollen, ist die Frage der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit bereits im B-Plan-Verfahren zu klären. **Überplant ein B-Plan Gewässer ohne die Genehmigungsfähigkeit vorher abgeklärt zu haben, ist er diesbezüglich rechtswidrig.**

Bodenschutz

zust. Sachbearbeiterin:

████████████████████

████████

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine der letzten unbebauten, vorrangig landwirtschaftlich als Grünland und Acker genutzten Flächen.

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftliche genutzte Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang umgenutzt werden. Es ist das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere Böden zu erhalten, so dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen.

Schädliche Bodenveränderungen durch gewerbliche Nutzungen sind nicht bekannt; die oben genannten Funktionen gehen für das südliche Plangebiet jedoch weitgehend verloren.

Kampfmittel:

zust. Sachbearbeiter

████████

████████

Innerhalb des B-Plan-Gebietes N-837 befinden sich zwei Bombentrichter, die vor Bebauung auf mögliche Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg von einer Kampfmittelräumfirma zu untersuchen sind.

In Bombentrichtern wurden nach dem Krieg u. a. auch sprengfähige Kampfmittel bzw. Gewehrmunition vergraben.

Die Trichter befinden sich etwa in der Mitte des Plangebietes und wurden vom Ing.-Büro Dr. Carls aus Estenfeld entsprechend skizziert.

Immissionsschutz

zust. Sachbearbeiter:

████████

████████

Die überplanten Flächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich; es ist daher ein Bauleitplanverfahren mit Umweltprüfung erforderlich.

Das Plangebiet wird durch Lärmimmissionen des Straßenverkehrs (Eßkamp) sowie durch Lärmimmissionen durch die Autobahn (BAB 293) belastet.

Zur Steuerung einer verträglichen Gebietsentwicklung soll daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

Die Zuwegung zu dem Plangebiet mit 108 Wohneinheiten erfolgt gem. der vorliegenden Planung zwischen bestehenden Wohnhäusern (Eßkamp 84A-D und Eßkamp 76). Das Wohngebäude Eßkamp 76 befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 302; die Fläche ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Wohngebäude Eßkamp 84A-D befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen oder nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplans; die Fläche kann aber aufgrund des Charakters der Bebauung ebenfalls als allgemeines Wohngebiet eingeordnet werden.

Durch die geplante Zuwegung ist durch den Kfz-Verkehr für das Plangebiet eine erheblich veränderte Lärmimmissionssituation für die genannten Wohngebäude zu erwarten; diese sollte im Rahmen des oben angeregten schalltechnischen Gutachtens untersucht werden.

Es werden, wo möglich, begrünte Fassaden angeregt, die zudem noch den Vorteil hätten, eine übermäßige Erwärmung zu verringern.

Ansonsten bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Sprenger

FD 400

Bebauungsplan: **Entwurf Bauungsplan 837 und Änderung Nr. 84 des Flächennutzungsplans (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke)**

Bearbeitungsstand: nach Auslegungsbeschluss, 2. Ämterbeteiligung
 Eingang: 01.08.2023
 Interne Frist: 24.08.2023
 Externe Frist: 01.09.2023

<u>Sachbearbeiter</u>	<u>Name</u>	<u>Telefon</u>
Naturschutz		
Gewässerschutz		
Bodenschutz/Altlasten		
Kampfmittel		
Immissionsschutz/UVP		

Stellungnahme des FD Naturschutz / Technischer Umweltschutz

Das Plangebiet liegt nördlich der Bebauung Eßkamp und ist beidseitig durch Wohnbebauung begrenzt. Östlich liegt das Käthe-Kollwitz-Viertel mit viergeschossiger Bebauung, südlich und westlich vorwiegend Einfamilienhausbebauung mit leichter Verdichtung entlang des Eßkamps.

Aktuell ist das Plangebiet nicht überplant, es handelt sich um einen planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauland, die Schaffung eines zentralen Regenrückhaltebeckens und die ökologische Aufwertung des Bereichs im Landschaftsschutzgebiet.

Es sollen insgesamt zehn Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs bis acht Wohnungen errichtet werden, es werden somit bis zu 66 Wohnungen entstehen.

Ein Umweltbericht wurde durch das Büro Lux für die Stadt Oldenburg erstellt und liegt vor.

Naturschutz

zust. Sachbearbeiter:

**Satzung:**

§ 6 (3): Am Ende des Absatzes ist zu ergänzen: „Abgänge sind zu ersetzen.“

§ 6 (5): Das Wort „einreihig“ ist durch dreireihig zu ersetzen.

§ 6 (6): Am Ende des Absatzes ist zu ergänzen: „Abgänge sind zu ersetzen.“

§ 7 (2): Am Ende des Absatzes ist zu ergänzen: „Abgänge sind zu ersetzen.“

§ 8 (3.3): Am Ende des Absatzes ist zu ergänzen: Die Breite der Heckenpflanzbeete muss mindestens 1 m betragen. Abgänge sind zu ersetzen.

§ 8 (4): Am Ende des Absatzes ist zu ergänzen: Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

Umweltbericht:

Es sind folgende Ergänzungen und Überarbeitungen aufzunehmen:

- S.26 ff, Vermeidung/Minimierung/Ausgleich

Die Bilanzierung ist zu überarbeiten. Im Folgenden werden beispielhaft einige zu überarbeitende Details genannt.

Bei der Tabelle der Biotoptypen, Bestand ist der Biotoptyp „Ländlich geprägtes Dorfgebiet ODL“ mit 2,5 zu bewerten.

Bei der Tabelle der Biotoptypen, Planung ist die „Maßnahmenfläche mit naturnahen Flächen/RRB, Wallheckenanpflanzung, Wege“ zu differenzieren.

Bei der Tabelle der Biotoptypen, Planung ist der Biotoptyp

- Wallheckenanpflanzung mit 2,5 zu bewerten
- Regenrückhaltebecken, neu angelegt mit 2 zu bewerten
- Weg mit 0 zu bewerten
- der Spielplatz separat zu bewerten (und im Plan abzugrenzen von der Fläche unter dem ND)

Bei der Tabelle auf Seite 28 werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Hier sind die Wertfaktoren aus den vorhergehenden Tabellen zu übertragen (auch bei ODL, HWB, HFM und HB) und die Flächengrößen mit diesen Wertfaktoren zu multiplizieren. Die bisherige Tabelle ist hier fehlerhaft.

Um die Bilanzierung im weiteren Planungsverfahren transparent und nachvollziehbar darzustellen, sollten für Bestand und Planung jeweils eine Karte mit den Biotoptypen erstellt werden, die eine klare Zuordnung der Biotoptypen und der Flächen erlaubt, die sich dann mit ihren Flächengrößen in den Tabellen Bestand und Planung wiederfinden. Die Karten sind mit aussagekräftigen Legenden zu versehen.

Es erscheint fraglich ob bei der Bilanzierung im weiteren ein Überschuss verbleibt, ggf. sind externe Kompensationsmaßnahmen notwendig.

- S. 29, Bilanzierung der überplanten Einzelbäume

Bei Anwendung der dargestellten Vorgehensweise ($460 \text{ m}^3/25 \text{ m}^3/\text{Baum}=12,88$ Bäume) sind 13 Bäume zu pflanzen und nicht vier Bäume.

- Planzeichnung des Bebauungsplans:

Die westliche private Grünfläche, gegenüber der Einmündung des Wilkenweg ist – im Gegensatz zu den südlich gelegenen Flächen – nicht mit dem Symbol für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern versehen. Dies ist zu ergänzen.

Der verbleibende Baum (s.a. Umweltbericht S. 6 vorletzter Absatz) am Eßkamp ist als zu erhalten festzusetzen.

Die Fläche des Spielplatzes sollte im Plan von der Fläche unter dem ND abgegrenzt werden.

Die neu anzulegenden Wallhecken haben auch die Funktion einer Sichtschutzpflanzung. Sie sollten die Blickachse weiter schließen und jeweils bis unmittelbar an die neu anzulegenden Wege reichen. Die jeweils südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke sollten mit einer 2 m breiten Sichtschutzpflanzung versehen werden, in der Art, wie sie östlich des ND bereits jetzt vorgesehen ist

- Lageplan:

Der Lageplan stellt in der Kurve auf der Südseite der Straße fünf Bäume da, im Text und in der Planzeichnung des Bebauungsplans ist eine Allee vorgesehen. Dies sollte auch im Lageplan dargestellt werden.

Die Pflanzbeete der Bäume der Stellplatzbegrünung sind im Lageplan in der korrekten Größe darzustellen

Gewässerschutz

zust. Sachbearbeiter:



Durch die geplante Erschließung des Areals erfolgt eine Veränderung bisheriger landwirtschaftlich genutzter Flächen. Dies bedingt die Beordnung der künftigen Entwässerung. Eine mit dem OOWV, der Haaren-Wasseracht und der unteren Wasserbehörde grundsätzlich abgestimmte Oberflächenentwässerungsplanung mit einem Regenrückhaltebecken und der gedrosselten Einleitung in das Verbandsgewässer Südbäke in Form des Entwässerungskonzepts von K & R Ingenieure mit Stand vom 20.07.2023 liegt vor.

Für das Einleiten nicht belasteten Niederschlagswassers von befestigten Flächen in ein Gewässer (Regenrückhaltebecken und Südbäke als Vorfluter) sowie die Herstellung des Regenrückhaltebeckens ist auf der Basis der Entwässerungsplanung ein wasserrechtliches Verfahren unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen.

Bodenschutz/Altlasten

zust. Sachbearbeiter:



Anregung Hinweis Mutterbodenschutz

Es wird aufgrund des großen Umfangs zu erwartender Erdarbeiten angeregt, den baurechtlichen Mutterbodenschutz (§ 202 BauGB) als Hinweis aufzunehmen:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Anregung Hinweis Vorsorgepflicht

Es wird aufgrund des großen Umfangs zu erwartender Erdarbeiten angeregt, die bodenschutzrechtliche Vorsorgepflicht (§ 7 Satz 1 BBodSchG) als Hinweis aufzunehmen:

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Anregung Festsetzungen und andere verbindliche Regelungen zum Bodenschutz

Im Plangebiet wird es mehrfach zur flächenhaften Inanspruchnahme von Böden kommen:

1. Regenrückhaltebecken
2. Erschließung
3. Tief- und Hochbau auf den einzelnen Grundstücken

Diese Inanspruchnahmen beinhalten nicht nur die tatsächlich zulässig zu überbauenden Bereiche mit dauerhaften Wegfall der natürlichen Bodenfunktionen, sondern auch temporäre Einwirkungen durch den jeweiligen und in Überlappungsbereichen ggf. sogar mehrfachen Baubetrieb. Im Falle eines bodenschutzfachlich unsachgemäßen Umgangs können die natürlichen Bodenfunktionen auch bei temporärer Inanspruchnahme langfristig oder irreversibel beeinträchtigt werden. Diese Funktionsbeeinträchtigung oder gar –schädigung liefe nicht nur den bodenschutzfachlichen Anforderungen, sondern auch den städtebaulichen Entwicklungszielen (insbesondere im Bereich von Grün- und Gartenflächen) entgegen. Gerade für den in weiten Bereichen des Plangebietes vorkommenden Plaggeneschs als aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung zu schützenden Bodens sind Vermeidung und Minimierung von besonderer Bedeutung, da Archivfunktionen grundsätzlich nicht wiederherstellbar sind. Zudem ist für das Schutzgut Boden ein gebietsinterner Ausgleich der planbedingten Eingriffe in das Schutzgut Boden geboten und vorgesehen; in diesem Fall ist daher planungsrechtlich Sorge dafür zu tragen, dass dieser Ausgleich bodenschutzfachlich korrekt erreicht wird.

Als planungsrechtliches Instrument wird die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von **Boden**, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB angeregt. Es wird Folgendes vorgeschlagen:

Als **Maßnahmenfläche I** wird folgender Bereich auf Grundlage der aktuellen Planzeichnung für erforderlich gehalten:

- Landschaftsschutzgebiet einschließlich Regenrückhaltebecken
- Öffentliche Grünfläche mit Naturdenkmal und Spiel-/Bolzplatz

Hierfür sind folgende **Maßnahmen** vorzusehen:

- Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben nach DIN 19639 durch Einsatz einer Bodenkundlichen Baubegleitung mit Erstellung und Umsetzung eines Bodenschutzkonzeptes sowie eines Bodenmanagementkonzeptes einschließlich Verwertungskonzept. (Mit Inkrafttreten der Novelle der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) am 1.8.2023 wird die Möglichkeit zur Einsetzung einer Bodenkundlichen Baubegleitung erstmals direkt gesetzlich benannt (§ 4 Absatz 5 BBodSchV; hier zur Begründung: *Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3 000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn das Vorhaben einer Anzeige an eine Behörde bedarf oder von einer Behörde durchgeführt wird.*);
- Ausweisung als Tabufläche für benachbarten Baubetrieb und begleitende Aktivitäten (Zufahrtswege, Lagerflächen etc.) aus Erschließung und weiteren Baumaßnahmen.

Als **Maßnahmenfläche II** wird folgender Bereich vorgeschlagen:

- Östliche öffentliche Grünfläche („Dreieck“)
- Westliche öffentliche Grünfläche („Streifen“); idealerweise ergänzt um in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ragende Traufkante der Baumkronen (plus 1,5 m)

Als **Maßnahmenfläche III** wird folgender Bereich vorgeschlagen:

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche „Zentraler Streifen“ südöstlich Naturdenkmal
- Öffentliche Grünfläche im südwestlichen Bereich

Für die Maßnahmenflächen II und III ist vorzusehen, dass diese für benachbarten Baubetrieb einschließlich begleitender Aktivitäten als Tabuflächen ausgewiesen werden.

Anregungen zum Städtebaulichen Vertrag

Des Weiteren wird angeregt, im (zu erwartenden) städtebaulichen Vertrag für alle vom Vorhabenträger zentral durchgeführten Aushubmaßnahmen und Erdarbeiten (mindestens Erschließung) verbindliche Regelung zum Umgang mit Boden (insbesondere Ausbau, ggf. Umlagerung, ggf. zwischenzeitige Lagerung und möglichst hochwertige Verwertung) zu vereinbaren, um die Erfüllung der bodenschutzrechtlichen/-fachlichen, baurechtlichen (Mutterbodenschutz nach § 202 BauGB) und – hinsichtlich einer Verwertung – abfallrechtlichen Anforderungen zu gewährleisten. Grundlage hierfür sollte ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 (einschließlich Bodenmanagement- und Verwertungskonzept) sein.

Redaktionelle Anmerkung Planzeichnung

In der Planzeichnung ist aktuell die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgrund der Überdeckung durch die Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts nicht klar zu erkennen.

Umweltbericht

Der Umweltbericht wird den planungsrechtlichen und bodenschutzfachlichen Anforderungen zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden nicht gerecht. Es sollte eine Nacharbeitung erfolgen; inhaltliche Orientierungsmöglichkeiten bieten folgende Veröffentlichungen (nicht abschließende Auswahl):

- LABO 2018: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO).
- LABO 2009: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO).
- LBEG 2019: Schutzwürdige Böden in Niedersachsen. GeoBerichte 8, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).
- LBEG 2020: Bodenfunktionsbewertung auf regionaler und kommunaler Ebene - Ein niedersächsischer Leitfaden für die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in der räumlichen Planung. GeoBerichte 26, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).
- LBEG 2021: Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis. Geofakten 31, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

Ergänzend sei angemerkt, dass eine Auseinandersetzung mit dem Schutzgut Boden in der Eingriffsbetrachtung erfolgen muss. Zwar fehlen für Oldenburg teilweise die Datengrundlagen in Form von regionalen Bodenfunktionskarten bzw. daraus abgeleiteten kommunalen Bodenschutzkonzepten, aber dennoch ist das Schutzgut Boden mindestens auf Grundlage einer soliden Datenerhebung, vollständiger Beschreibung der Auswirkungen sowie begründeten Ableitung von Maßnahmen einschließlich Maßnahmenfestsetzung zu berücksichtigen.

Einzelne Anmerkungen zum Text:

- Seite 3 (Bedarf an Grund und Boden): Der Bedarf ist höher als angegeben, da die allgemeine GRZ von 0,4 als GRZ II bis 0,6 überschritten werden darf. Zudem sieht § 2 (4.2) für WA 1 (ist hier nicht WA 2 gemeint?) eine Überschreitung (u.a. für Tiefgaragen) bis 0,8 vor.
- Seite 9 (Nullvariante): Es ist gesetzlich (u.a. § 17 BBodSchG) festgelegt, dass bei der landwirtschaftlichen Nutzung die „gute fachliche Praxis“ die Vorsorgepflicht (§ 7 BBodSchG) erfüllt. Von daher ist es nicht zulässig, bei landwirtschaftlicher Nutzung pauschal (= ohne konkreten Nachweis) von Bodenbeeinträchtigungen auszugehen bzw. solche in der Nullvariante bzw. Vorher-Nachher-Betrachtung anzusetzen.
- Seite 10 (Schutzgut Boden Ziele): Die sog. Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) BauGB ist das zentrale Element des Bodenschutzes in der Bauleitplanung. Sie verlangt eine weitgehende Betrachtung und stellt ein planungsrechtliches Optimierungsgebot dar. Aus bodenschutzfachlicher Sicht wird dieses Gebot weder in der über das Plangebiet hinausgehenden Betrachtung noch

plangebietsinternen Betrachtung gerecht. Relevant ist weiterhin, dass landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Die Notwendigkeit ist zu begründen; der Umweltbericht erweckt dagegen den Eindruck, dass die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen hinsichtlich einiger Schutzgüter generell positiv zu bewerten wäre.

- Seite 11: Die allgemeinen Anforderungen an bauliche Anlagen sind in § 3 (1) NBauO definiert; nicht § 1 NBauO.
- Seite 11 (Bestandsaufnahme und Bewertung): Die Bestandsaufnahme für das Schutzgut Boden ist nicht ausreichend. Neben der Angabe der Bodentypen sind auch Angaben zu Funktionserfüllung und Empfindlichkeiten sowie ggf. daraus abzuleitendem Schutz- und Maßnahmenbedarf erforderlich. Die genannten Kriterien (Baugrunderkundung, Zeitzeugenbefragung, archäologische Aufnahme) zur Beurteilung des Vorkommens von Plaggeneschen sind ungeeignet und lassen keine diesbezügliche Aussage zu. Von daher sind die Angaben der verschiedenen Kartenwerke zum Vorkommen von Plaggenesch nicht ausgeräumt; eine belastbare Widerlegung wäre nur mit bodenkundlicher Profilsprache möglich. Dem Vorkommen von Plaggenesch kommt aber neben der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit aufgrund der kulturhistorischen Archivfunktion und der Nichtwiederherstellbarkeit eine besondere Bedeutung zu.
- Seite 11 (Altlasten): Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Es sind weder Altablagerungen noch Altstandorte bekannt. Bei Hinweisen auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oldenburg zu benachrichtigen.
- Seite 11f (Umweltauswirkungen): Neben den korrekt zu ermittelnden Flächenangaben für vollständige Verluste der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Abgrabung sind auch mögliche Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu berücksichtigen bzw. geeignete Maßnahmen zu etablieren, um Beeinträchtigungen zu vermeiden und zu vermindern. Die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich haben keinen direkten Bezug zum Schutzgut Boden. Unterschwellig kann das Schutzgut Boden hiervon indirekt profitieren, einige der aufgeführten Maßnahmen stellen aber auch Eingriffe/Beeinträchtigungen dar oder sind generell zu berücksichtigende Vorgaben (z.B. Vorgaben zu Grünflächen § 9 (2) NBauO). Die Frage nach der Kompensation für das Schutzgut Boden ist daher sowohl hinsichtlich der Zustandserfassung als auch des Maßnahmenbeitrags völlig offen.
- Seite 19 (Pflanzen und Biotoptypen): Hier wird erwähnt, dass die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden nicht intern kompensiert werden können. Hier sind Aussage und Bezug nicht klar.

Kampfmittel

zust. Sachbearbeiter

Im Bebauungsplan 837 wurden von einer Kampfmittelräumfirma im September 2022 vorhandene Kampfmittelverdachtspunkte – drei Bombentrichter – auf Kampfmittel untersucht und beräumt.

Bei den Räumarbeiten wurden keine Kampfmittel gefunden bzw. der Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Unter Berücksichtigung ausgewerteter Luftbilder gibt es keine weiteren Hinweise auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, so dass dieses Plangebiet als verdachtsfrei eingestuft werden kann.

Immissionsschutz / UVP

zust. Sachbearbeiter:



Im Rahmen einer schalltechnischen Immissionsprognose durch das Ingenieurbüro lux planung, Im Technologiepark 4, 26129 Oldenburg vom 04.07.2022 (Auftrags-Nr. 22067) wurden die Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet quantifiziert und Aussagen zu passiven Schallschutzmaßnahmen erarbeitet.

Außerdem wurde die mit der Erschließung des Plangebietes verbundene Erhöhung der Verkehrslärmsituation durch die Stadtverkehre auf dem Eßkamp für die angrenzenden Wohngebäude ermittelt und beurteilt sowie entsprechende Schallschutzmaßnahmen definiert.

Es wurden jeweils Textvorschläge für die zu treffenden Maßnahmen in Bezug auf die Verkehrslärmeinwirkungen und die Verkehrslärmimmissionen auf das Wohnumfeld für den Bebauungsplan definiert.

Weitere Anmerkungen werden derzeit nicht vorgetragen.

Hinweise für das weitere Planverfahren:

Bei zunehmender Installation von alternativen Heiztechnologien wie z.B. Umgebungsluftwärmepumpen kann es bei entsprechender Positionierung der Geräte in der Nähe der Grundstücksgrenzen zu Lärmkonflikten in der Nachbarschaft insbesondere in der Nachtzeit kommen.

Es wird daher vorgeschlagen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Positionierung solcher Geräte zu treffen, um Lärmkonflikte in der Nachbarschaft zu vermeiden bzw. das Vorkommen von Lärmkonflikten zu minimieren.

Im Auftrag

Péron