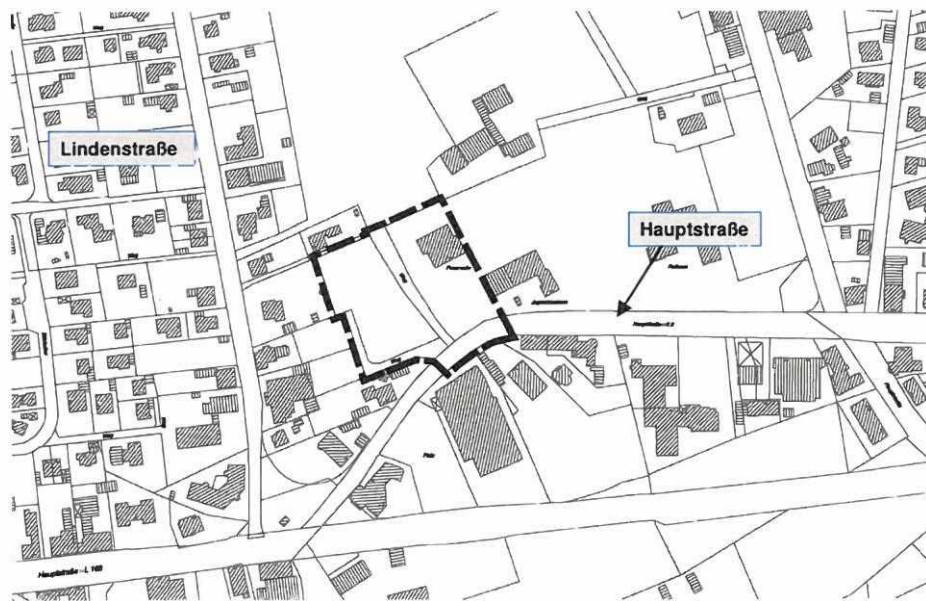


# Gemeinde Oyten

## Landkreis Verden

### Bebauungsplan Nr. 104

### „Feuerwehr Oyten“



Begründung

Dezember 2015



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
www.nwp-ol.de

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73
- info@nwp-ol.de

**Gliederung:**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes	3
1.4	Geltungsbereich des Plangebietes	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen	4
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>6</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	6
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	9
3.2	Belange von Natur und Landschaft	10
3.3	Verkehrliche Belange	19
3.4	Immissionsschutzrechtliche Belange	19
3.4.1	Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde	21
3.5	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	21
3.6	Archäologische Denkmalpflege:	21
3.7	Belange der Kampfmittelbeseitigung	22
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen</b>	<b>22</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	22
4.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.3	Grünplanerische Festsetzungen	22
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>23</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	23
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	23

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet umfasst das Gelände der Ortsfeuerwehr Oyten, nördlich der Hauptstraße und westlich des Bauhofes. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, dass das derzeitige Feuerwehrgerätehaus nicht mehr den heute üblichen Anforderungen entspricht. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die räumliche Erweiterung der Ortsfeuerwehr Oyten planungsrechtlich abgesichert werden. Dazu soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen werden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 104 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 geltenden Fassung.

### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

Im östlichen Teil des Plangebietes ist bereits das Feuerwehrgerätehaus vorhanden. Das Feuerwehrgerätehaus wurde im Jahr 1986 errichtet. Es handelt sich dabei um ein eingeschossiges verlinkertes Gebäude mit Satteldach. Der südliche Gebäudeteil umfasst die Fahrzeughalle mit Rolltoren, im nördlichen Bereich sind u.a. ein Aufenthaltsraum und ein Lagerraum sowie Toiletten vorhanden. Die Erschließung des Feuerwehrgerätehauses erfolgt aus südlicher Richtung über die Hauptstraße. Dem Gebäude sind südlich befestigte Stellplatzflächen vorgelagert.

Der westliche Teil des Plangebietes stellt sich als Rasenfläche dar. Auf der Rasenfläche werden zum Teil auch Fahrzeuge abgestellt. Im nördlichen zentralen Plangebiet sind mehrere alte Eichen (Baumreihe) vorhanden. Parallel zur Baumreihe verläuft ein Fußweg, der eine Verbindung von der Hauptstraße zur nördlich gelegenen Freifläche herstellt. Im südlichen Teil des Plangebietes, an der Hauptstraße gelegen, befinden sich weitere Eichen im Plangebiet.

Die im südlichen Teil des Plangebietes gelegene Hauptstraße dient der Erschließung der angrenzenden gemischten Nutzungen und stellt eine Verbindung zu den Landesstraßen L 167 und 168 sowie zur Straße „Am Triften“ (Kreisstraße K 2) her.

Östlich des Plangebietes liegen das Jugendzentrum und das Betriebsgelände des Bauhofes mit mehreren Nebengebäuden. Weiter östlich befindet sich das Rathaus der Gemeinde Oyten mit Rathaussee. Südlich des Plangebietes liegen ein Lebensmittelvollsortimenter und eine Bäckerei. Nördlich des Plangebietes ist eine alte landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Zudem grenzen in nördlicher Richtung landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Für die nördlich angren-

zenden Flächen ist die Errichtung des Wiesenparks – einer öffentlich zugänglichen Grünanlage – geplant.

Westlich des Plangebietes, an der Lindenstraße, befinden sich Wohnhäuser mit teilweise gewerblicher Nutzung.

#### 1.4 Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Hauptortes Oyten, westlich des Bauhofes und des Rathauses der Gemeinde Oyten. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 151/11, 151/13 und 151/14 sowie den westlichen Teil des Flurstückes 133/5 und einen Ausschnitt aus dem Flurstück 193/8.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes in der Gemeinde ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

#### 1.5 Planungsrahmenbedingungen

##### Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Verden 1997 ist die Gemeinde Oyten als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Im RROP 2013 (Entwurfsstand) sind die Flächen des Plangebietes als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

##### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nebenstehenden Ausschnitt entnommen werden. Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet ein Naturdenkmal dargestellt. Diese Darstellung ist nicht mehr aktuell. Die ortsbildprägende Eiche ist nicht mehr vorhanden und wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde bereits aus der Liste der Naturdenkmäler gestrichen. Der Flächennutzungsplan kann zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden.

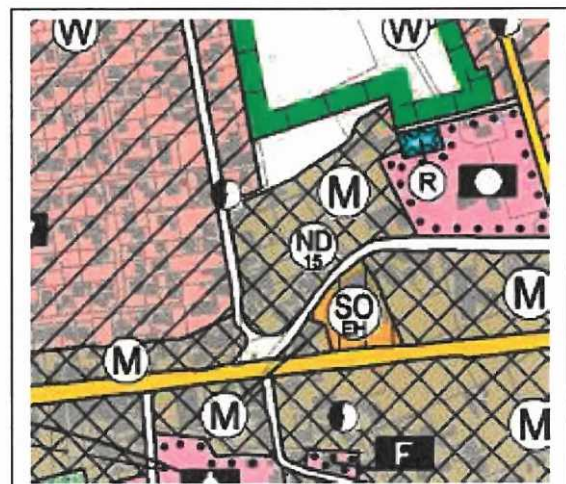


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten

## □ **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, das im östlichen Plangebiet bereits vorhandene Feuerwehrgerätehaus der Ortsfeuerwehr Oyten umzubauen und durch einen Anbau in westlicher Richtung zu erweitern. Das bestehende Gerätehaus besteht derzeit aus einer Fahrzeughalle im südlichen Gebäudebereich und einem Aufenthaltsraum und kleineren Räumen (Küche, Toiletten, Lager, Büro, Technik) im nördlichen Gebäudebereich. Das derzeitige Gebäude entspricht nicht mehr den heute üblichen Anforderungen. Die derzeitigen räumlichen Verhältnisse sind sehr beengt. Insbesondere fehlen Sanitärräume, Abstellräume und ein Technikraum. Das Gebäude verfügt nicht über die Infrastruktur auf der Grundlage der gültigen Feuerwehr DIN.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden daher Entwürfe von mehreren Architekturbüros zur Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses eingeholt. Ein ausgewähltes Gremium aus Politik, Feuerwehr und Verwaltung hat sich für den Vorschlag des Architekturbüro Feldschnieders + Kister entschieden. Der Architekturentwurf sieht ein weiteres Gebäude im westlichen Anschluss an das Bestandsgebäude vor. Beide Gebäude sollen miteinander verbunden werden. Im südlichen Teil beider Gebäude soll jeweils eine Fahrzeughalle untergebracht werden. Im nördlichen Teil der Gebäude sollen die Büro- und Sozialräume untergebracht werden. Für Außenübungen soll die Fläche vor den Fahrzeughallen genutzt werden. Die notwendigen Stellplätze werden im Westen des Plangebietes platziert. Der Architekturentwurf liegt den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zugrunde.

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Daraus ergibt sich das Erfordernis, diesen Bebauungsplan Nr. 104 aufzustellen, um die oben beschriebene Hochbauplanung planungsrechtlich abzusichern. Im Bebauungsplan Nr. 104 wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Feuerwehr. Im Bereich des geplanten Neubaus und des bestehenden Feuerwehrgerätehauses wird ein zusammenhängendes Baufeld ausgewiesen. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 9,5 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Hauptstraße festgesetzt. Damit wird ein Einfügen des Gebäudekörpers in die Umgebungsbebauung planungsrechtlich sichergestellt.

Zur Gebäudeerweiterung muss die vorhandene Baumreihe - mit Ausnahme einer Eiche am nördlichen Rand des Plangebietes – weichen, damit funktionale und technische Abhängigkeiten im Gebäude sinnvoll umgesetzt werden können. Die Gebäudeerweiterung ist aufgrund des östlich angrenzenden Bauhofs und aufgrund der gebäudeinternen Nutzungsstruktur nur in westlicher Richtung sinnvoll möglich. Die Belange der Feuerwehrerweiterung werden von der Gemeinde höher gewichtet als ein Erhalt der Eichen. Dabei stellt die Gemeinde in die Abwägung ein, dass sich die Eichen in der sogenannten Alterungsphase befinden. Die nördlichste Eiche kann erhalten bleiben und wird im Bebauungsplan mit Pflanzbindung versehen.

Die Gemeinde Oyten hatte im Vorfeld auch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses an anderen Standort im Gemeindegebiet überprüft.<sup>1</sup> Sie ist aber zu dem Ergebnis gekommen, dass der bestehende Standort aus einsatztaktischen Gründen sowie die Erreichbarkeit für die Feuerwehrmitglieder als ideal zu bezeichnen ist.

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

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

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

- Ein Bürger hat auf die Schwierigkeit der Erschließung seiner nördlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen. Er nutze derzeit den das Plangebiet querenden Weg (Flurstück Nr. 151/11) für den landwirtschaftlichen Verkehr. Alternativ stünde eine Zufahrt von Osten über die Hofzufahrt Meyer (Flur 3,134/1) von der Straße „Am Triften“ her zur Verfügung. Die nutzbare Breite dieser Zufahrt sei aber auf etwa 3 m eingeschränkt und für die heutige Landtechnik zu schmal. Eine Baumfällung mit dem Ziel der Verbreiterung sei wegen der Telefonleitung nicht möglich und im Übrigen ökologisch wenig sinnvoll. Das größte Problem stelle aber das zwar verbotene, aber ständig vorkommende Parken am Beginn der Einfahrt durch Besucher und Nutzer des Heimathauses dar. Eine weitere Zufahrtsalternative sei von Westen über die Hofzufahrt Meyer von der Lindenstraße gegeben. Auch diese Zufahrt könne aber nur eingeschränkt genutzt werden. Die Ursache liege darin, dass im Zug des verkehrsberuhigten Ausbaues der Lindenstraße im Einmündungsbereich der Zuwegung eine Verengung gebaut wurde, die ein Einschwenken in die Zuwegung bzw. ein Ausschwenken aus der Zuwegung nur durch außerordentlich präzises Fahren erlaube. Es bestehe dabei aber immer die Gefahr, dass dort die Pfosten der „Verengungsbeete“ schief gefahren werden. Der Bürger regt daher an, auf die geplante Aufhebung der Zuwegung wegen des Anbaues des Feuerwehrhauses zu verzichten.

Das Feuerwehrgrundstück sei groß genug, um die beiden Baukörper (Altbau und neuen Anbau) zu trennen und den Neubauteil als eigenständiges Gebäude auf das Flurstück 151/13 zu stellen. In dem Fall werde der Weg und die Baumreihe in keiner Weise beeinträchtigt. Die Baumreihe sei ortsbildprägend. Die Ausführungen der Gemeinde, dass sich die Eichen in der sog. Alterungsphase befinden und damit weniger erhaltenswert seien, sei ein zynisches Argument für deren Fällung. Eichen altern über mindestens 50

---

<sup>1</sup> Feldschnieders + Kister Architekten: Machbarkeitsstudie Freiwillige Feuerwehr Oyten

Jahre. Ob sie dann danach umfallen, bleibe dabei offen. Fest stehe aber, dass insbesondere alte Bäume wegen ihrer vielen Spalten, Löcher etc. besonders wertvolle Biotope für zahlreiche (bedrohte) Tierarten darstellen. Möglich sei auf der Übungswiese eine ausreichend große isolierte und beheizbare Fahrzeughalle als Zweckbau aufzustellen. Es sei zum Schutz der 6 aus ökologischer Sicht besonders wertvollen Eichen notwendig und auch wirtschaftlich zumutbar die Trennung der Baukörper des Feuerwehrhauses Alt und Anbau vorzunehmen. Naturschutz koste Geld.

Die Überplanung des Weges (Flurstück Nr. 151/11) neben dem Feuerwehrhaus durch die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist erforderlich, um das im östlichen Plangebiet bereits vorhandene Feuerwehrhaus der Ortsfeuerwehr Oyten umbauen und durch einen Anbau in westlicher Richtung erweitern zu können. Die derzeitigen räumlichen Verhältnisse des Feuerwehrhauses sind sehr beengt. Insbesondere fehlen Sanitärräume, Abstellräume und ein Technikraum. Das Gebäude verfügt nicht über die Infrastruktur auf der Grundlage der gültigen Feuerwehr DIN. Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden daher Entwürfe von mehreren Architekturbüros zur Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses eingeholt. Ein ausgewähltes Gremium aus Politik, Feuerwehr und Verwaltung hat sich für den Vorschlag des Architekturbüro Feldschnieders + Kister entschieden.

Die Überbauung des angesprochenen Weges (Flurstück 151/11) ist unausweichlich, um funktionale und technische Abhängigkeiten im Gebäude sinnvoll umzusetzen. Die Gebäudeerweiterung ist aufgrund des östlich angrenzenden Bauhofs und aufgrund der gebäudeinternen Nutzungsstruktur nur in westlicher Richtung sinnvoll möglich. Durch die Verbindung der beiden Gebäude verbleiben im westlichen Grundstücksbereich ausreichende Freiflächen für die erforderlichen Stellplätze.

Die Gemeinde Oyten hatte im Vorfeld auch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses an anderen Standort im Gemeindegebiet überprüft.<sup>2</sup> Sie ist aber zu dem Ergebnis gekommen, dass der bestehende Standort aus einsatztaktischen Gründen sowie die Erreichbarkeit für die Feuerwehrmitglieder als ideal zu bezeichnen ist.

Das angesprochene und derzeit durch den Einwander genutzte Flurstück Nr. 151/11 stellt keine Verkehrsfläche und insbesondere keine gewidmete Verkehrsfläche im rechtlichen Sinne dar. Außerdem ist kein Überwegungsrecht zugunsten des Einwenders im Grundbuch eingetragen. Insgesamt handelt es damit nicht um eine offizielle Erschließung für die angesprochenen landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich des Plangebietes. Die Nutzung des Wegeflurstücks Nr. 151/11 durch den Landwirt wird derzeit von der Gemeinde lediglich geduldet. Die betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücke sind nach wie vor aus Richtung Westen und Osten – wie vom Einwander auch bereits skizziert – erschlossen. Die Gemeinde Oyten wird im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Mittel darauf hinwirken, dass die Zuwegung nicht durch parkende Autos behindert wird bzw. dass die vorhandenen Parkverbote eingehalten werden. Trotz der möglichen Erschwernisse im Schwenkbereich aufgrund der Pfosten bleiben die angesprochenen Grundstücke auch über die Zufahrt von der Lindenstraße aus erreichbar.

Die Gemeinde Oyten gewichtet die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Feuerwehrhauses höher als eine Erhaltung der Wegeverbindung. Dabei

---

<sup>2</sup> Feldschnieders + Kister Architekten: Machbarkeitsstudie Freiwillige Feuerwehr Oyten

ist auch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde langfristig für die angesprochenen landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebietes andere Ziele verfolgt. Die Flächen wurden durch den Bebauungsplan Nr. 100 „Wiesenpark“ überplant. Der Bebauungsplan Nr. 100 setzt für die angesprochenen Flurstücke öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Landschaftspark“ fest. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 100 soll die Schaffung eines öffentlich zugänglichen und öffentlich nutzbaren Landschaftsparks (Bürgerpark) planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Belange der Feuerwehrerweiterung werden von der Gemeinde höher gewichtet als ein Erhalt der Eichen und des Weges. Dabei stellt die Gemeinde in die Abwägung ein, dass sich die Eichen in der sogenannten Alterungsphase befinden. Die nördlichste Eiche kann erhalten bleiben und wird im Bebauungsplan mit Pflanzbindung versehen. Die Bedeutung der Alteichenreihe für das Ortsbild ist der Gemeinde bewusst. Dennoch werden die Belange der Feuerwehrerweiterung höher gewichtet, auch unter Berücksichtigung der gutachterlich festgestellten Restdauer der Bäume von 15 Jahren. Maßgeblich ist die gutachterliche Beurteilung des Erhaltungswertes der Bäume vom 20.12.2013. Die beiden nördlichen Bäume der Baumreihe mussten nach Gutachtermeinung aufgrund von Bruchgefährdung aus Sicherheitsgründen gefällt werden. Für die übrigen Eichen wird im Gutachten eine Restzeit von 15 Jahren angesetzt, aufgrund der sinkenden Vitalität und der Kernfäulen im Bereich der Astungsmulden am Stamm.

Zwar weisen die auf dem Gelände verbleibenden Bäume möglicherweise keine potenziellen Fledermaushöhlen auf. Vor den Baumfällungen wurden jedoch Quartiershilfen für Fledermäuse in den verbleibenden Bäumen des Feuerwehrgeländes angebracht, um evtl. betroffenen Tieren entsprechende Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Wirtschaftliche Aspekte begründen nicht die notwendige Fällung der Eichen. Die Fällung ist vielmehr erforderlich, um eine sinnvolle funktionale und technische Organisation innerhalb des Feuerwehrgebäudekörpers und auf dem Grundstück zu erzielen.

- Bürger haben bemängelt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich auf die gemeindeeigenen Flurstücke und somit nur auf einen Teil des „alten Ortskerns“ in Oyten erstreckt. Die Flurstücke 533/151, 489/151, 151/9, 152/1, 151/10, die direkt an den beplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans 104 grenzen und für die Gestaltung dieses Ortsteils ein wesentlicher Bestandteil sind, seien in die Planung einzubeziehen. Für eine zusammenhängende und zukunftsorientierte Entwicklung des alten Ortskerns reiche es nicht, einen isolierten Bebauungsplan ausschließlich für den Um- und Erweiterungsbau der Feuerwehr aufzustellen. Hierfür sei eine ganzheitliche Planung dieses Gebietes unter Einbeziehung der aufgeführten, zu diesem Gebiet gehörenden Flurstücke erforderlich.

Die genannten Grundstücke grenzen westlich an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan Nr. 104 zielt darauf ab, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Feuerwehr durch einen Anbau an das Bestandsgebäude zu schaffen. Die Umgestaltung des alten Ortskernes ist nicht Bestandteil der Planung. Ein Erfordernis zur Überplanung der derzeit als Gärten genutzten Flächen wird von der Gemeinde Oyten momentan nicht erkannt. Sollte sich zukünftig ein solches Erfordernis zeigen, wird die Gemeinde entsprechend reagieren und einen Bebauungsplan aufstellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 wird keine Chan-

ce vergeben. Das Feuerwehrhaus besteht bereits an diesem Standort und wird lediglich erweitert. Der Bereich zwischen Rathaussee und dem Wiesenpark wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Bereits in der Vergangenheit hat die Gemeinde Oyten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Wiesenpark“ begonnen, eine Aufwertung der Flächen nördlich des Rathauses durch die Entwicklung eines Landschaftsparks planungsrechtlich vorzubereiten.

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

- Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe der Fundstelle eines Urnengrabes liegt. Daher müsse bei allen Baumaßnahmen und Erdarbeiten die Kreisarchäologie rechtzeitig vorher informiert werden, damit sie die Erdarbeiten beobachten kann. Möglicherweise ergibt sich daraus die Notwendigkeit einer regulären Ausgrabung. Zudem hat er angeregt, im Geltungsbereich eine Eichengruppe (3 bis 5 Bäume) neu anzupflanzen. Der Einschlag der Bäume habe bis Ende Februar 2016 zu erfolgen. Eine Überprüfung auf Fledermäuse in den Baumhöhlungen wird angeregt. Zeitgleich bzw. ab sofort seien die 5 – 10 künstlichen Quartiere für den Abendsegler in räumlicher Nähe zu installieren.

Die Begründung wurde um den Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege ergänzt. Über die Erhaltungsfestsetzungen ist eine gewisse Durchgrünung gesichert, welche die Gemeinde für ausreichend erachtet. Über diese Festsetzungen hinaus will die Gemeinde nicht steuernd eingreifen und die weitere Grüngestaltung dem Eigentümer überlassen. Die Baumfällungen wurden im entsprechenden Zeitraum durchgeführt (14.11.15). Eine Überprüfung auf aktuelle Quartiersnutzungen wurde im Rahmen der Fällungen von Mitgliedern der Feuerwehr vorgenommen. Die künstlichen Quartiere wurden auf dem Grundstück der Feuerwehr in den verbliebenen Bäumen aufgehängt. Die räumliche Nähe ist somit gegeben. Es liegt eine fotografische Dokumentation der Installation vor.

- Vodafone Kabel hat Hinweise zur Erschließungsplanung vorgebracht.
- Die LGLN hat die Auswertung von Alliierten Luftbildern zur Gefahrenerforschung angeregt.

Die alliierten Luftbilder wurden zwischenzeitlich auf Antrag der Gemeinde ausgewertet. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat mit Schreiben vom 05.11.2015 mitgeteilt, dass die Aufnahmen eine Bombardierung im Planungsbereich zeigen. Da die Luftbilder aber nur den Bereich der alten Feuerwehr als Verdacht auf Kampfmittel aufzeigen, werden keine weiteren Maßnahmen ergriffen. Für den Bereich der geplanten Erweiterung wurde auf der Luftbildauswertung keine Bombardierung erkannt.

- Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat keine Bedenken gegen die Planung, wenn bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Im Bebauungsplan wird eine maximal zulässige Höhe von 9,5 m bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der südlich angrenzenden Hauptstraße festgesetzt.

- Die EWE Netz GmbH hat auf 20-kV und 1-kV Kabel sowie Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Die Begründung wurde um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenverkehr und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass evt. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen.

Die Begründung wurde um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

### 3.2 Belange von Natur und Landschaft

#### Bestand

Pflanzen/ Biototypen: Im östlichen Teil des Plangebiets ist bereits das Feuerwehrgerätehaus vorhanden sowie südlich davon bis zur Straße versiegelte Stellplatzflächen. Mittig von Süd nach Nord führt ein Fußweg mit wassergebundener Decke durch das Gebiet, auch am südwestlichen Rand des Plangebietes ist ein geschotterter Bereich vorhanden. Der westliche Teil des Gebietes weist Scherrasen auf. Weiterhin sind Gehölze vorhanden: Östlich des Weges steht eine Reihe alter Eichen, aus welcher einige aus Sicherheitsgründen bereits beseitigt werden mussten. Westlich des Weges ist eine weitere lineare Gehölzstruktur vorhanden, die aus jüngeren Laubbäumen sowie Sträuchern besteht. Zwei weitere Laubbäume stehen etwas abseits. Am nördlichen Ende der Reihe befindet sich eine weitere alte Eiche mit einem Stammdurchmesser von 1,2 m. Im Süden des Gebietes befindet sich neben der Einfahrt eine Gruppe von 5 Eichen und einem weiteren Laubbaum mit Stammdurchmessern von 0,4 bis 0,7 m. Unter diesen ist ein Ziergebüsch (Rhododendron) sowie Scherrasen ausgeprägt. Auf der anderen Seite der Einfahrt ist ebenfalls ein Ziergebüsch vorhanden sowie zwei große Eichen, von denen eine außerhalb des Plangebietes liegt. Ein Teil der im Süden gelegenen Hauptstraße liegt ebenfalls innerhalb des Plangebietes.

Tiere: Aufgrund des Biotoppotenzials ist davon auszugehen, dass gehölzbrütende Vogelarten vorkommen.

Bezüglich des Vorkommens von Fledermäusen wurden gezielte Erfassungen durchgeführt<sup>3</sup>. Im Mai 2015 wurde zunächst eine Potenzialabschätzung vorgenommen, welche aufgrund der Sichtung mehrerer Baumhöhlen und -spalten in den alten Eichen am Rand des Weges die Notwendigkeit weiterer Erfassungen ergab. Durch Kartiertermine zwischen Mai und September mit Ein- bzw. Ausflugkontrollen konnten die verschiedenen Quartierszeiten (Frühjahrs- und

---

<sup>3</sup> NWP Planungsgesellschaft (2015): Faunistisches Gutachten zur Erweiterung eines Feuerwehrgebäudes, Gemeinde Oyten – Kontrolle auf Fledermausquartiere

Zwischenquartier, Wochenstuben im Juni/Juli, Balzquartiere im Spätsommer) abgedeckt werden.

Es wurden Jagdaktivitäten von vier Fledermausarten festgestellt (Breitflügelfeldermaus, Zwergfledermaus, Abendsegler und eine Art der Gattung Myotis), die sich auf die Wipfel der Eichenreihe konzentrierten sowie auf die westlich liegende Rasenfläche. Bezüglich des Abendseglers wurde ein Balzquartier in einer der alten Eichen festgestellt (5. Eiche von Süden aus gezählt).

Als weiterer Fund wurde ein Hornissen-Nest in einer der Alteichen vermerkt. Der Baum weist auch nach Ende der Nestsaison noch eine Funktion als Überwinterungsstandort der Königin auf.

Boden: Das Plangebiet liegt auf Gley-Podsol<sup>4</sup>.

Grund- und Oberflächengewässer: Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 151 – 200 mm / Jahr<sup>5</sup>. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch<sup>6</sup>. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

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.

Landschaft: Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortes. Im Plangebiet selbst wird das Landschafts- bzw. Ortsbild insbesondere von der Alteichen-Reihe geprägt sowie von den weiteren Gehölzbeständen.

Nördlich grenzen eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle sowie landwirtschaftliche Flächen an; hier ist die Errichtung des Wiesenparks – einer öffentlich zugänglichen Grünanlage – geplant. Östlich befindet sich das Rathaus der Gemeinde Oyten mit Rathaussee. Südlich des Plangebietes liegen ein Lebensmittelvollsortimenter und eine Bäckerei. Westlich des Plangebietes, an der Lindenstraße, befinden sich Wohnhäuser und teilweise gewerbliche Nutzungen.

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

Grundlage für die Eingriffsbeurteilung sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Pflanzen/Biototypen, Tiere, Boden: Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht in begrenztem Umfang eine Neuversiegelung. Die versiegelte Fläche geht dauerhaft als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt verloren. Auch die Bodenfunktionen als

---

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

<sup>5</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung 1:200.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>6</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Puffer- und 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.

Zudem sind Gehölzfällungen notwendig. Sechs Bäume der Eichenreihe östlich des Weges werden für den Neubau entfernt. Dies ist im Hinblick auf das hohe Alter der betroffenen Bäume und ihre besondere Eignung als Fledermaus- und Vogellebensraum als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Auch die Eiche mit Balzquartier des Großen Abendseglers ist von der Fällung betroffen.

Die beiden nördlichen Bäume der Reihe sind nicht von der Planung betroffen, allerdings sollen diese nach Gutachtermeinung aufgrund von Bruchgefährdung aus Sicherheitsgründen gefällt werden. Aus diesem Grund werden sie nicht zum Erhalt festgesetzt.

Minimierungsmaßnahmen sind insofern vorgesehen, dass im Bebauungsplan sowohl die Eichengruppe im Süden als auch je eine einzelne Eiche im Norden westlich des Weges und im Südosten zum Erhalt festgesetzt werden.

Grund- und Oberflächengewässer: Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert. Zur Oberflächenentwässerung wird das bestehende System genutzt.

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

Landschaft: Die Änderung des Landschaftsbildes beschränkt sich auf das Plangebiet selbst. Hier kommt es insbesondere durch den Verlust der alten Eichen zu erheblichen Beeinträchtigungen. Über das Gebiet hinaus wirkende Beeinträchtigungen werden nicht prognostiziert, da die zulässige Höhe des Gebäudes auf 9,5 m über Oberkante Fahrbahn der Hauptstraße beschränkt ist.

**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. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Königsmoor“ liegt westlich in ca. 1,5 km Entfernung zum Plangebiet. Ca. 3 km nördlich liegt das EU-Vogelschutzgebiet V36 „Wümmewiesen bei Fischerhude“ bzw. das Landschaftsschutzgebiet „Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern“. Etwa 4 km nördlich liegen das Naturschutzgebiet „Fischerhuder Wümmeniederung“ bzw. das FFH-Gebiet 38 „Wümmeniederung“. Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden.

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet ein Naturdenkmal dargestellt. Diese Darstellung ist nicht mehr aktuell. Die ortsbildprägende Eiche ist nicht mehr vorhanden und wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde bereits aus der Liste der Naturdenkmäler gestrichen.

### **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**

Bezüglich des Vorkommens von Fledermäusen im Plangebiet wurde eine gezielte Erfassung vorgenommen<sup>7</sup>. Im Mai 2015 wurde zunächst eine Potenzialabschätzung vorgenommen, welche aufgrund der Sichtung mehrerer Baumhöhlen und -spalten in den alten Eichen am Rand des Weges die Notwendigkeit weiterer Erfassungen ergab. Durch Kartiertermine zwischen Mai und September mit Ein- bzw. Ausflugkontrollen konnten die verschiedenen Quartierszeiten (Frühjahrs- und Zwischenquartier, Wochenstuben im Juni/Juli, Balzquartiere im Spätsommer) abgedeckt werden.

Es wurden Jagdaktivitäten von vier Fledermausarten festgestellt (Breitflügelfeldermaus, Zwergfledermaus, Abendsegler und eine Art der Gattung Myotis), die sich auf die Wipfel der Eichenreihe konzentrierten sowie auf die westlich liegende Rasenfläche. Bezüglich des Abendseglers wurde ein Balzquartier in eine der alten Eichen festgestellt (5. Eiche von Süden aus gezählt).

#### **Vögel**

Aufgrund der Naturraumausstattung ist von einem Vorkommen gehölzbrütender Vogelarten auszugehen. Infolge der innerörtlichen Lage des Plangebietes sind allerdings nur siedlungstolerante Arten zu erwarten.

#### **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-

<sup>7</sup> NWP Planungsgesellschaft (2015): Faunistisches Gutachten zur Erweiterung eines Feuerwehrgebäudes, Gemeinde Oyten – Kontrolle auf Fledermausquartiere

<sup>8</sup> 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

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 Fließgewässerauen 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; der Rathaussee stellt kein geeignetes Gewässer dar.
- Der im Plangebiet anzutreffende Bodentyp Gley-Podsol stellt für die Knoblauchkröte einen schlecht grabfähigen Boden 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.
- 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 Landhabitate 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 Gebüschen, grundwassernahe bzw. staunasse Standorte im näheren Umfeld mehrerer klei-

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

nerer Stillgewässer mit ausgeprägter Verlandungsvegetation. Ein Vorkommen des Laubfrosches kann ausgeschlossen werden aufgrund fehlender Gewässerstrukturen mit entsprechender Verlandungsvegetation.

- **Moorfrosch:** Verbreitung mit relativ stetigen Nachweisen u. a. in der Stader Geest (Plangebiet), in ungleichmäßiger Verteilung auch in der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest. Schwerpunktartmäßiges 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.
- **Kammolch:** 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 Nadelholzforsste, Trockenheiden, Mager- und Halbtrockenrasen, Böschungen an Bahn- und Straßentrasen, 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

Zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes gegenüber europäischen Vogelarten sind die notwendigen Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Gleichmaßen sind die Quartierszeiten von Fledermäusen zu beachten. Mit der Nutzung von Balzquartieren ist beim Großen Abendsegler vornehmlich in den Monaten August und September zu rechnen, teilweise auch noch im Oktober. Das im Plangebiet festgestellte Balzquartier konnte Mitte September nicht mehr nachgewiesen werden. Für eine Nutzung der Baumhöhle als Winterquartier wird kein Potenzial gesehen.

Unter Beachtung der Vogelbrutzeiten und der Quartierszeiten von Fledermäusen ist mit hinreichender Sicherheit festzustellen, dass das artenschutzrechtliche Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der Realisierung der Planung nicht dauerhaft entgegensteht.

#### 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 vorhandenen bzw. potenziell vorhandenen lokalen Populationen mit sich bringen, sind vor dem Hintergrund der Bestandsqualitäten und des zu erwartenden zukünftigen Habitatpotenzials bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Es handelt sich um ein innerhalb der Ortslage gelegenes Plangebiet von geringer Größe. Durch die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses werden keine Störwirkungen vorbereitet, die wesentlich über die vorhandenen Störwirkungen hinausgehen. 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. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass ausschließlich mögliche Brutstandorte siedlungs- und störungstoleranter Arten betroffen sein können. In der Umgebung sind vergleichbare Siedlungsbereiche mit Gehölzbeständen vorhanden, wohin diese Arten ausweichen können. Zudem werden im Plangebiet eine Eichengruppe sowie zwei einzelne Eichen zum Erhalt festgesetzt. 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 berührt wird.

Von der vorgesehen Entfernung der Alteichen-Reihe ist ein Balzquartiers des Großen Abendseglers in einer Baumhöhle oder -spalte betroffen. Somit kommt es zur Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte. Da der Abendsegler in seinem Bestand gefährdet ist und somit keinen günstigen Erhaltungszustand aufweist, kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die Tiere zum Bezug neuer Balzquartiere problemlos in die Umgebung ausweichen können.

Das bedeutet, dass im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG vorzeitig Quartiershilfen für Fledermäuse bereitzustellen sind, um so den betroffenen Tieren entsprechende Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Es wird somit vorgeschlagen, rechtzeitig vor dem Beginn der Baumfällung an geeigneten Bäumen der näheren Umgebung ca. 5-10 künstliche Quartiere für Abendsegler zu installieren. Es ist zu beachten, dass es sich um Quartiershilfen handeln muss, die für große Fledermausarten wie den Großen Abendsegler geeignet sind.

#### Fazit:

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und der Bereitstellung von Ersatzquartieren für das betroffene Balzquartier des Großen Abendseglers lässt sich die Vereinbarkeit mit den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf Umsetzungsebene sicherstellen. Damit ist auf Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

**Ergänzender Hinweis zum Artenschutz:** Im mit Gewindestangen stabilisierten Stamm einer Alteiche nordwestlich des Feuerwehrgebäudes wurde im Rahmen der Untersuchungen zu Fledermausquartieren im August 2015 das Nest eines Hornissenvolkes (*Vespa crabro*) festgestellt. Diese Art ist besonders geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet, so dass sie in der vorstehenden Prüfung der für den Bebauungsplan relevanten Artenschutzbelange nicht im Detail zu betrachten war.

Das Hornissennest ist durch die Planung voraussichtlich nicht direkt betroffen, da die Eiche augenscheinlich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche wächst. Zudem handelt es sich auch nicht um eine dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätte im artenschutzrechtlichen Sinne, da die Hornissen-Königin zwar in dem Nest überwintert, im nächsten Jahr jedoch ein neues Volk an einem anderen Ort gründet. Bis zu diesem Zeitpunkt stehen der Fällung der Eiche jedoch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG (Tötung sowie Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte) entgegen. Die Freistellungsregelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG greift hier nicht, insoweit es sich bei der Baumfällung nicht um einen zulässigen Eingriff bzw. um die Realisierung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens handelt, zumal insbesondere die Tötung auch vermeidbar ist (durch zeitliche Anpassung o.a.).

### 3.3 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet liegt direkt an der Hauptstraße. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus ist bereits über die Hauptstraße erschlossen.

Die Hochbauplanung sieht eine Zufahrt auf das Grundstück am westlichen Rand der Verkehrsfläche und eine Ausfahrt am östlichen Rand vor. Die Zu- und Ausfahrten werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze sollen am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen werden. Im Bebauungsplan wird der Stellplatzbereich ebenfalls nicht festgesetzt, sondern bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Eine Wegeverbindung – als Ersatz für die bisherige Fußwegeverbindung entlang der Eichen - zwischen der Hauptstraße und nördlich angrenzender Freifläche kann über die westlich des geplanten Neubaus gelegenen Flächen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich hat einen Abstand von ca. 90 m zum nördlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 168 Sottrum – Bremen. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

### 3.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Aufgrund der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt.<sup>10</sup> Darin wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen ermittelt und beurteilt.

Die Schallgutachter haben insgesamt neun Immissionsorte betrachtet. Diese befinden sich südlich des Plangebietes an der Hauptstraße, westlich an der Lindenstraße und nördlich des Plangebietes (Am Triften 10). Die Beurteilung der Situation erfolgte auf der Grundlage der TA Lärm. Den in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen wurde der Schutzanspruch von Mischgebieten eingeräumt. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete betragen 60 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit.

Die Gutachter unterscheiden zwischen dem regulären Dienst der Mitglieder mit Übungseinheiten und den Einsätzen. Für die regelmäßigen Übungsdienste wurde eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm angestrebt, für die Notfalleinsätze wird eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von den Gutachtern für tolerierbar gehalten.

Übungsdienste der Feuerwehr finden ausschließlich in der Tageszeit (19:30 - 21:30 Uhr) statt. An dem Dienst nehmen ca. 30 Personen teil, die teils mit Pkw und teils mit Fahrrad zum Dienst

---

<sup>10</sup> T & H Ingenieure GmbH. Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Hauptstraße 55“ der Gemeinde Oyten, Bremerhaven, 08.09.2015

erscheinen. Immissionsrelevante Geräusche entstehen dabei im Wesentlichen durch das Ein- und Ausfahren von Dienstfahrzeugen (ohne Martinshorn). Des Weiteren ist zu erwarten, dass im Rahmen des Dienstablaufes die technische Ausrüstung der Feuerwehr (Stromaggregate, Tragkraftspritzen, Kettensägen usw.) für Probeläufe betrieben wird. Auch eine Fahrzeugpflege unter Einsatz eines Hochdruckreinigers kann auf dem Gelände stattfinden.

Bei anstehenden Einsätzen erfolgt eine stille Alarmierung der Einsatzkräfte. Des Weiteren müssen die Martinshörner der Einsatzfahrzeuge spätestens auf öffentlichen Verkehrswegen eingeschaltet werden. In den vergangenen Jahren haben nächtliche Einsätze 12 - 24 mal pro Kalenderjahr stattgefunden. Im Einsatzfall kommen ca. 50 Mitglieder mit Pkw zum Gelände gefahren. Nachdem sich die Mitglieder umgezogen haben, verlässt ein Teil der Mitglieder das Gelände mit den Einsatzwagen; der andere Teil fährt mit dem eigenen Pkw hinter den Einsatzwagen hinterher.

### **Übungsdienste**

Die Berechnungen der Schallgutachter für den geplanten Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr bei wöchentlichen Übungsdiensten ergaben, dass tagsüber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Tagsüber sind zudem keine Maximalpegel zu erwarten, die zu einer Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm führen. Die Gutachter sind daher insgesamt zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung der untersuchten Schallquellen und deren Betrieb durch die Übungsdienste keine schädlichen Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Zur Nachtzeit finden keine Übungsdienste statt.

Die Gutachter haben festgehalten, dass der geplante Betrieb den Anforderungen der TA Lärm nachkommt und die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus schalltechnischer Sicht möglich. Die in dem Gutachten genannten Emissionsansätze für den geplanten Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr bei den Übungsdiensten sind einzuhalten.

### **Notfalleinsätze**

In der Tageszeit wird der Immissionsrichtwert an allen Immissionsorten durch die Zusatzbelastung um mehr als 10 dB unterschritten, womit diese Immissionsorte nach TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereiches der Anlage liegen. Nachts werden die Immissionsrichtwerte größtenteils überschritten. Die höchste Überschreitung stellt sich an einem Immissionsort nördlich des Plangebietes mit + 11 dB ein, was auf den direkt angrenzenden Parkplatz für die Einsatzkräfte zurückzuführen ist.

Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums nach TA sind tagsüber an keinem Immissionsort zu erwarten. Nachts hingegen errechnen sich an den Immissionsorten größtenteils Spitzenpegel zwischen 60 und 70 dB(A). An einem Immissionsort nördlich des Plangebietes errechnet sich der höchste Spitzenpegel mit 82 dB(A), was auf die Kommunikationsgeräusche der Einsatzkräfte auf den direkt angrenzenden Parkplatz für die Einsatzkräfte zurückzuführen ist.

Bei Betrieb des Martinshorns sind an den nächstgelegenen Wohnbebauungen in der Hauptstraße Immissionspegel von bis zu 95 dB(A) zu erwarten.

Die Überschreitungen erscheinen jedoch nach gutachterlicher Aussage entsprechend der TA Lärm tolerierbar, da es sich um Einsätze zur Gefahrenabwehr und der öffentlichen Sicherheit handelt, die erfahrungsgemäße nur ca. 25 Mal im Jahr vorkommen.

#### **3.4.1 Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde**

Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Sie teilt die Auffassung, dass die Überschreitungen zur Nachtzeit durch die Notfalleinsätze der Feuerwehr als seltene Einsätze zur Gefahrenabwehr tolerierbar sind. Durch die Übungsdienste werden keine Richtwerte überschritten.

#### **3.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz. Das Planungsgebiet kann an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch örtliche Versorgungsträger.

Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises gewährleistet.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter.

In dem 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. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lage der Leitungen und Kabel sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern können. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o. ä. festzustellen.

#### **3.6 Archäologische Denkmalpflege:**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Fundstelle eines Urnengrabes. Daher muss bei allen Baumaßnahmen und Erdarbeiten die Kreisarchäologie rechtzeitig vorher informiert werden, damit sie die Erdarbeiten beobachten kann. Möglicherweise ergibt sich daraus die Notwendigkeit einer regulären Ausgrabung.

### **3.7 Belange der Kampfmittelbeseitigung**

Die alliierten Luftbilder wurden zwischenzeitlich auf Antrag der Gemeinde ausgewertet. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat mit Schreiben vom 05.11.2015 mitgeteilt, dass die Aufnahmen eine Bombardierung im Bereich des bestehenden Feuerwehrgebäudes zeigen. Da die Luftbilder aber nur den Bereich der alten Feuerwehr als Verdacht auf Kampfmittel aufzeigen, werden keine weiteren Maßnahmen ergriffen. Für den Bereich der geplanten Erweiterung wurde auf der Luftbildauswertung keine Bombardierung erkannt.

## **4. Inhalte der Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anbau eines neuen Gebäudes an das bestehende Feuerwehrgerätehaus zu schaffen, wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig:

- Bauliche Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Feuerwehr

Die bestehende Hauptstraße am südlichen Rand des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Bezugsebene für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante Fahrbahn der südlich gelegenen Hauptstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zur baulichen Anlage. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO. Damit wird sichergestellt, dass der Neubau die Umgebung des Plangebietes hinsichtlich der Höhenentwicklung nicht überprägt.

### **4.3 Grünplanerische Festsetzungen**

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen bzw. Einzelstandorte sind die vorhandenen Eichen und sonstigen Laubgehölze zu erhalten. Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte heimische Arten zu ersetzen.

## 5. Städtebauliche Daten

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 9.230 qm. Davon entfallen auf:

Gemeinbedarfsfläche; Zweckbestimmung Feuerwehr 8.580 qm

davon Fläche mit Pflanzbindung: 400 qm

Straßenverkehrsfläche 650 qm

### 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (VA) 10.11.2014

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 40/2015 02.10.2015

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (Ausschuss für Umwelt & Gemeindeentwicklung) 16.09.2015

Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt Nr. 40/2015 02.10.2015

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 12.10.2015-12.11.2015

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 30.09.2015

Satzungsbeschluss durch den Rat 21.12.2015

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 52/2015 24.12.2015

Oyten, den 22. JAN. 2016



Der Bürgermeister

