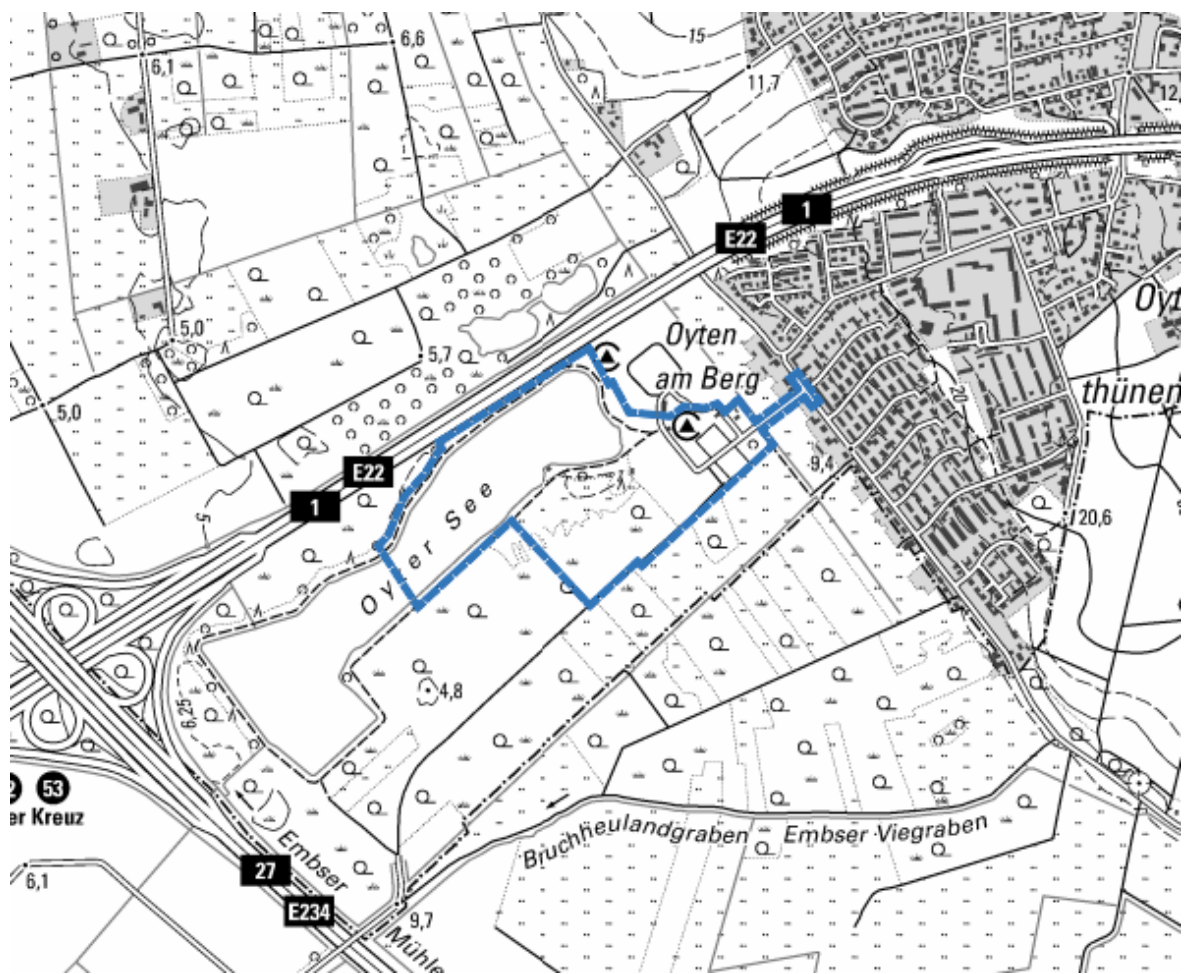


Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 118

„Freizeit- und Erholungsgebiet Oyter See“



Begründung

Vorentwurf

Januar 2026

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
1 Einleitung	6
1.1 Planungsanlass	6
1.2 Rechtsgrundlagen	6
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	6
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	6
2 Kommunale Planungsgrundlagen	9
2.1 Flächennutzungsplan	9
2.2 Bebauungspläne.....	9
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	12
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	13
4.1 Belange der Raumordnung	16
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	19
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	19
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	20
4.4.1 Auswirkung des Freizeitlärms auf die Umgebungsbebauung.....	20
4.4.2 Verkehrslärm im Plangebiet.....	22
4.5 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	24
4.6 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	24
4.7 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	25
4.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	25
4.9 Belange der Wirtschaft	27
4.10 Belange der Forstwirtschaft und des Waldes	27
4.11 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	27
4.12 Oberflächenentwässerung	27
4.13 Belange des Verkehrs.....	28
4.13.1 Verkehrsuntersuchung	28
4.13.2 Ruhender Verkehr/ Stellplätze	29
4.13.3 Öffentlicher Personennahverkehr	30
4.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	30
4.15 Kampfmittel	32
4.16 Altlasten	33

5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	33
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	33
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	33
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	33
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	33
6	Inhalte der Planung	33
6.1	Art der baulichen Nutzung	33
6.1.1	Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Wassersport- und Freizeitanlage“	34
6.1.2	Sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Naherholung“	35
6.1.3	Sonstiges Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Campingplatz - Betriebsleiterwohnhaus“	36
6.2	Maß der baulichen Nutzung	36
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grundfläche	36
6.4	Grünflächen.....	37
6.4.1	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“	37
6.4.2	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Liegewiese und Badestrand“	37
6.4.3	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bedarfsstellplatz“	37
6.5	Wasserflächen.....	38
6.6	Straßenverkehrsfläche.....	38
6.7	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	38
6.8	Grünordnungsmaßnahmen	39
6.9	Waldflächen.....	39
7	Ergänzende Angaben.....	40
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	40
7.2	Daten zum Verfahrensablauf.....	40
Teil II: Umweltbericht		41
1	Einleitung	41
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	41
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	42
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	47
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Geltungsbereich	48
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	50

2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	51
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	52
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	52
2.1.2	Fläche und Boden	56
2.1.3	Wasser	57
2.1.4	Klima und Luft	57
2.1.5	Landschaft	58
2.1.6	Mensch	58
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	59
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	59
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	59
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	60
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	61
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	61
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	62
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	62
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	62
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	63
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	63
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	63
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	63
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	64
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	67
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	67
3	Zusätzliche Angaben	67
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	67
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	68
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	68
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	70
	Anhang zum Umweltbericht	72

Anlagen

- NWP Planungsgesellschaft mbH (2025): Biotoptypenkarte (Erfassung Juli 2025)
- NWP Planungsgesellschaft mbH (2025): Faunistisches Gutachten – Zwischenbericht Brutvögel – Bebauungsplan Nr. 118 „Wassersportanlage Oyter See“
- Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 26 „Oyter Baggersee“ in der Gemeinde Oyten, Hannover, 15.09.2025
- T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für die Erweiterung des bestehenden B-Plans Nr. 26 „Oyter Baggersee“ in der Gemeinde Oyten, Bremen, 20.01.2026

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Am Oyter See wird seit einigen Jahren eine kleine Wassersportanlage mit Wasserskianlage, Aquapark, SUP-Verleih sowie kleiner Gastronomie betrieben. Der Betreiber der Wassersportanlage beabsichtigt, eine neue, größere Wasserskianlage zu errichten und die Freizeitanlage durch eine größere Gastronomie mit Seeterrasse, durch einfache Übernachtungsmöglichkeiten und ergänzende Freizeitangebote deutlich aufzuwerten.

Der für das Plangebiet zum großen Teil vorliegende Bebauungsplan Nr. 26 ist insbesondere aufgrund seiner Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der festgesetzten Baufelder nicht geeignet, die Planungen planungsrechtlich abzusichern. Die Gemeinde Oyten steht den Planungen positiv gegenüber und stellt daher den Bebauungsplan Nr. 118 auf. Die Planung dient der Sicherung von Bestandsnutzungen und ihrer maßvollen Erweiterung und Aufwertung. Die Aufwertung ist auch aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus erforderlich und sinnvoll und dient der langfristigen Absicherung der Erholungseinrichtung.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 118 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 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst den östlichen Teil des Flurstückes Nr. 20/2, die Flurstücke Nr. 20/3, 53/5 (Seegrundstück), sowie die Flurstücke Nr. 18, 53/7 (westlicher Teil), 53/6 (westlicher Teil), 53/4 (westlicher Teil), 53/8 (westlicher Teil), 53/2, 58, 56, 57, 118/10 (teilweise), 54 (teilweise), 118/5, 118/4, 118/15, 132/1 (Straßenparzelle), 118/11 (Straßenparzelle), 60, 62, 63, 64, 66/2 (teilweise), 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 67 (östlicher Teil), 66/1 (nördlicher Teil), 51, 50, 49, 44/1, 43, 42, 21/2, 21/1 (östlicher Teil).

Alle Flurstücke liegen in der Flur 16 der Gemarkung Oyten.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der nordwestliche Geltungsbereich umfasst den Oyter See. Um den See führt ein Wanderweg. In den Randbereichen des Sees wächst Röhricht. Nördlich des Sees sind parallel zur Bundesautobahn 1 dichte Gehölzstrukturen vorhanden. Im südöstlichen Teil des Sees werden eine Wasserskianlage und ein Aquapark betrieben. Am südöstlichen Ufer des Sees befinden sich auch ein Restaurant/ Imbiss mit Außensitzplätzen, ein SUP Verleih, sowie ein Badestrand mit Liegewiese und Kinderspielplatz. Südlich des Badestrandes sind ein Sanitärhaus und ein Waschhaus sowie ein Aufenthaltsgebäude vorhanden. Weiter östlich befindet sich eine Mini-golfanlage. Am Ostufer des Sees sind mehrere Mobilheime vorhanden.

Am östlichen Rand des Plangebietes werden die vorhandene Zufahrt zu den Wassersporteinrichtungen, Freizeitanlage und zum angrenzenden Campingplatz sowie der Einmündungsbereich der Straße „Am Berg“ in den Geltungsbereich aufgenommen. Die befestigte Zufahrt ist

von einer Baumallee gesäumt. Nördlich der Zufahrt schließen sich die Rezeption des Campingplatzes und ein betriebsbezogenes Wohnhaus an. Über die Zufahrt werden die Stellplätze im Osten und Süden des Geltungsbereichs erreicht. Die Fahrspuren auf den Stellplatzflächen und die Stellplätze sind unbefestigt. Auf den Stellplatzflächen befinden sich eine Vielzahl von Gehölzen. Am südlichen Rand des Plangebietes liegen Waldflächen – bestehend überwiegend aus Birke und Erle.



Abbildung 1: Blick auf den Badestrand und den Aquapark



Abbildung 2: Blick auf die Mobilheime, die Gastronomie und den Verleihbereich

Nordöstlich des Plangebietes liegt die Ortschaft Oyterthünen. Hier befinden sich überwiegend freistehende Einfamilienhäuser.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesautobahn A1. Nordwestlich liegt das Autobahnkreuz Bremen Ost mit Anbindung an die Bundesautobahn A27.

Nordöstlich an den Geltungsbereich schließt ein Campingplatz an. Südlich bestehen Grünländer und weitere Waldbereiche.



Abbildung 3: Luftbild LGLN 2025

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten stellt für die an die Wasserflächen angrenzenden Flächen derzeit Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Zeltplatz“, „Parkanlage“ und „Badeplatz, Freibad“ dar. Der See ist als Wasserfläche dargestellt. Zudem ist das Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich dargestellt. Die östlich befindlichen Wohnnutzungen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

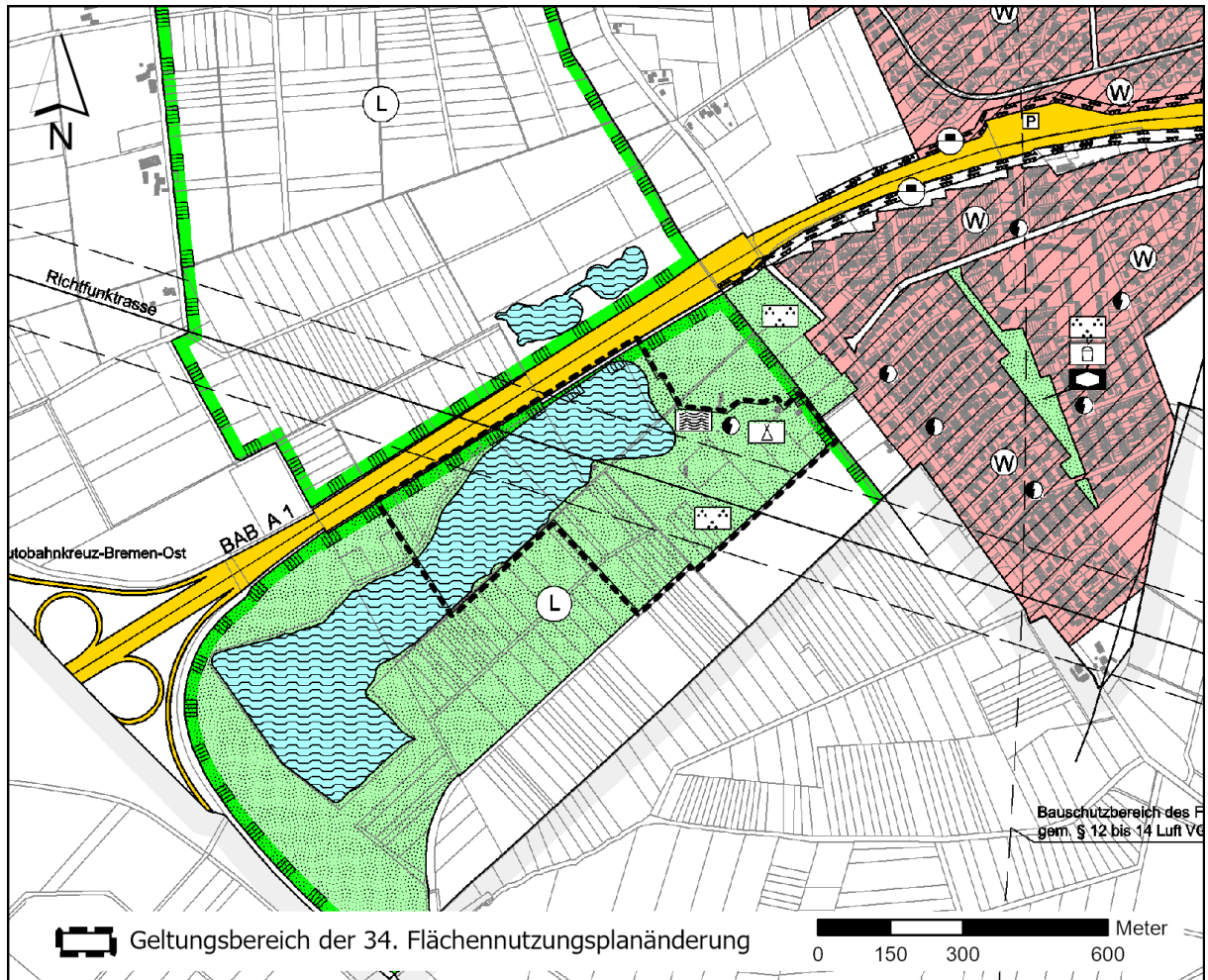


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer 34. Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

2.2 Bebauungspläne

Für die Wassersport- und Freizeitanlagen am Oyter See, die Parkplatzflächen, einen Teil der Seefläche und die angrenzenden Uferbereiche liegt der Bebauungsplan Nr. 26 „Oyter Baggersee“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 26 ist seit dem Jahr 1976 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 26 setzt Sondergebiete mit verschiedenen Zweckbestimmungen für Sport- und Freizeitanlagen fest (s. nachstehende Abbildung). Die Bestandgebäude sind eng mit Baufeldern eingefasst. Die Wasserskianlage ist über den bestehenden Bebauungsplan Nr. 26 nicht planungsrechtlich gesichert. Sie wird aber geduldet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 geht in nordöstlicher Richtung deutlich über den Bebauungsplan Nr. 118 hinaus und umfasst auch den bestehenden Campingplatz. In westlicher Richtung bleibt hingegen der Bebauungsplan Nr. 26 hinter dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 zurück und umfasst weniger Seefläche.

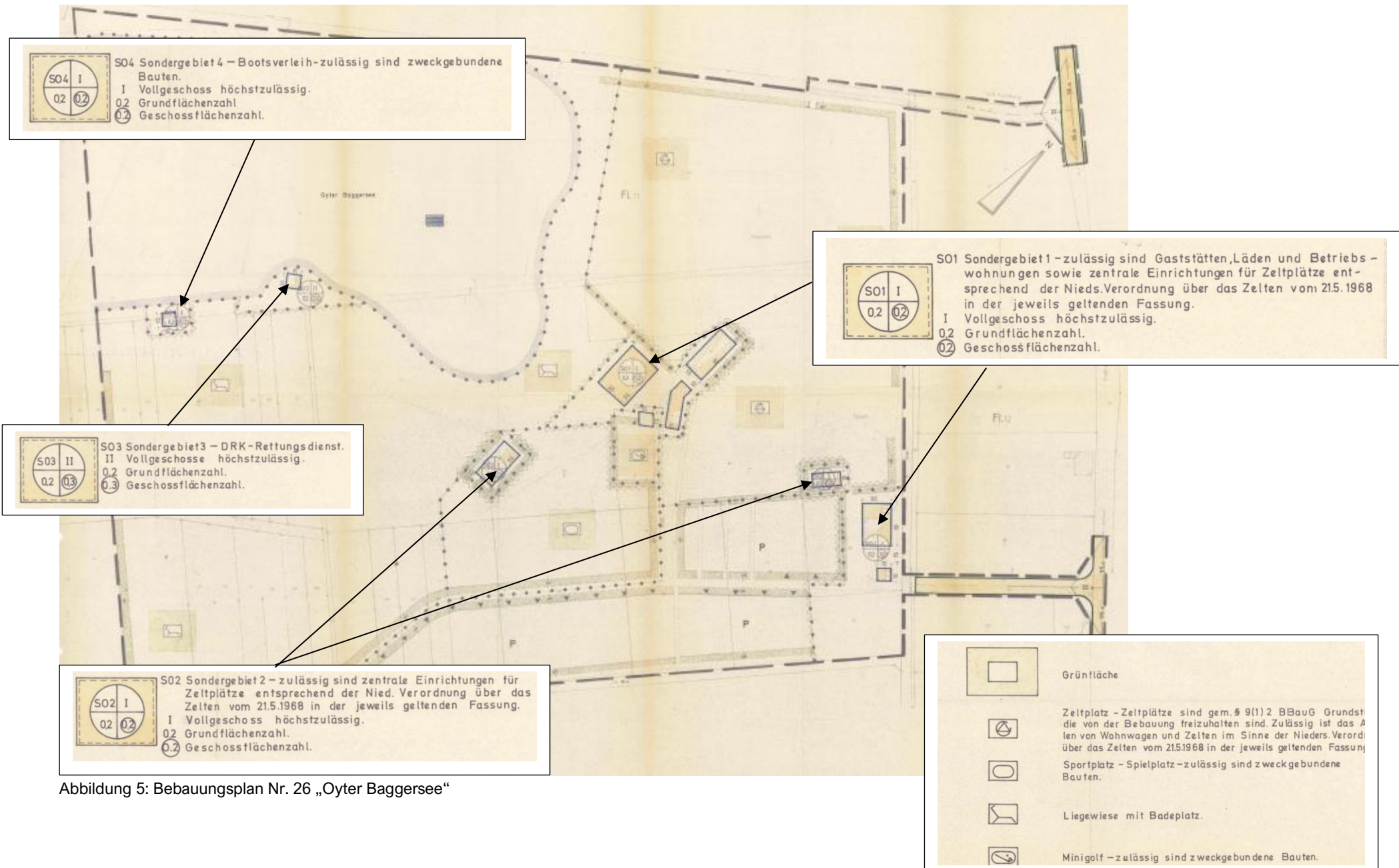


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 26 „Oyter Baggersee“

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Der gut 20 ha große Oyter See befindet sich östlich des Autobahnkreuzes Bremen Ost und entstand in den 30er Jahren durch Bodenabbau für den Autobahnbau. Am östlichen Teil des Oyter Sees wird seit einigen Jahren eine kleine Wasserskianlage mit Aquapark, SUP-Verleih und Gastronomie/ Imbiss betrieben. Das Angebot wird durch einen Badestrand, Mobilheime und einen Minigolfplatz ergänzt. Außerdem sind umfangreiche Parkplatzflächen vorhanden. Angrenzend befindet sich ein Campingplatz. Die gesamte Freizeiteinrichtung am Oyter See hat Bedeutung für die Gemeinde Oyten und die angrenzenden Gemeinden. Bereits im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden ist das Plangebiet als Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dargestellt. Insofern entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

Der Betreiber der Wassersportanlage beabsichtigt, die vorhandenen Freizeitanlagen am Oyter See zu attraktivieren. Dazu soll die vorhandene Wasserskianlage ersetzt und vergrößert sowie durch eine Gastronomie mit Seeterrasse aufgewertet werden. Die geplante Wasserskianlage soll westlich der bisherigen Wasserskianlage errichtet werden. Die Startplätze der Wasserskianlage sollen im Bereich der heutigen Gastronomie liegen. Hier sollen sich dann auch der Kassenbereich, der Verleihbereich und die Rettungswache befinden. Nördlich und westlich der Wasserskianlage soll für die Sportler ein Rücklaufsteg auf der Wasserfläche eingerichtet werden. Die Befestigung der Wasserskianlage erfolgt durch Trägerkonstruktionen an den Uferandbereichen und innerhalb der Wasserfläche. Das geplante Restaurant soll über Innen- und Außensitzplätze verfügen. Die Außensitzplätze sollen auf Terrassenflächen direkt in Seenähe geschaffen werden.

Außerdem sind zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten in einfachen Unterkünften (z.B. für Schulklassen), ein Zeltplatz, ein neuer Mobilheimplatz sowie eine kleine Lagerhalle zur Überwinterung von Equipment geplant. Der vorhandene Badestrand, die Liegewiese und der Kinderspielplatz sollen unverändert bleiben. Es sollen jedoch ergänzende Freizeitmöglichkeiten wie Beachvolleyball, Paddleplatz, etc. geschaffen werden. Auch der vorhandene Aquapark soll aufgewertet werden.

Für die Sport- und Freizeitanlagen am Oyter See, die Parkplatzflächen, einen Teil der Seefläche und die angrenzenden Uferbereiche liegt der Bebauungsplan Nr. 26 „Oyter Baggersee“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 26 setzt Sondergebiete mit verschiedenen Zweckbestimmungen für Sport- und Freizeitnutzungen fest. Die Wasserskianlage ist über den bestehenden Bebauungsplan Nr. 26 nicht planungsrechtlich gesichert. Die geplanten Erweiterungsflächen auf dem See gehen räumlich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 hinaus. Der Bebauungsplan Nr. 26 ist aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den Baufeldern nicht geeignet, die beabsichtigten Änderungen planungsrechtlich abzusichern.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der aufgeführten Freizeiteinrichtungen werden Sonstige Sondergebiete, die der Erholung dienen, nach § 10 BauNVO, mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt und das Plangebiet entsprechend in Teilflächen gegliedert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 zielt neben der Absicherung der geplanten Freizeiteinrichtungen auch darauf ab, eine Verträglichkeit mit den Belangen der nahegelegenen Wohnbebauung und den Belangen von Natur und Landschaft sicherzustellen. Der gesamte Bereich des Oyter Sees hat nicht nur eine Bedeutung als Freizeitanlage, sondern auch für die Tier- und Pflanzenwelt. Der See als Wasserfläche und die angrenzenden Uferbereiche sind als geschützte Biotope einzustufen. Zudem liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Au-

tobahnbaggersee bei Oyten“. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher das bestehende Landschaftsschutzgebiet in Teilen aufzuheben. In einem ersten Gespräch mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Verden wurden dazu zunächst Gutachten zur Avifauna sowie zu Amphibien gefordert. Die faunistischen Kartierungen werden derzeit durchgeführt. Erste Ergebnisse liegen vor und werden in die Vorentwurfsunterlagen eingearbeitet.

Die vorhandenen Waldflächen werden im Bebauungsplan weitgehend gesichert. Sie werden nicht für bauliche Erweiterungen in Anspruch genommen. Eine planungsrechtliche Sicherung erfolgt auch für die vorhandenen Gehölze im Bereich der Stellplatzflächen, die Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandenen Stellplatzflächen und die Erschließungssituation sollen nicht verändert werden. Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Das Verkehrsgutachten weist nach, dass der Erschließungsverkehr über die vorhandene Zufahrt und die angrenzenden Erschließungsstraßen abgewickelt werden kann. Ausgehend von der vorhandenen Zufahrt wird eine ergänzende Zuwegung (Schotterzufahrt) für die Anlieferung der Gastronomie im Bebauungsplan berücksichtigt.

Neben dem bereits genannten Verkehrsgutachten und dem Faunagutachten wurde auch ein Schallgutachten erarbeitet. Darin wurde sowohl der durch die geplanten Nutzungen verursachte Lärm als auch der durch Verkehrslärmemissionen der nördlich befindlichen Bundesautobahn A 1 erzeugte und auf das Plangebiet einwirkende Lärm berücksichtigt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten stellt für die Sport,- Freizeit- und Erholungsanlagen am Oyter See derzeit Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Zeltplatz“ und „Parkanlage“ dar. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der geplanten Nutzungen ist daher auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Betroffenheit
Hier nicht relevant. Die Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
siehe Kapitel 4.5
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
Hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
siehe Kapitel 4.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.8
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.8
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.8 und 4.4
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.8, 4.6
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.11, 4.4
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.3
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.8

Betroffenheit
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
hier nicht relevant
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.9
b) der Land- und Forstwirtschaft,
siehe Kapitel 4.10
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
siehe Kapitel 4.9
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
hier nicht relevant
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.11
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.13
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasserversorgung, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.14

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
Die Grünflächen werden mit der Planung planungsrechtlich gesichert.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.8
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

4.1 Belange der Raumordnung

Landesraumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

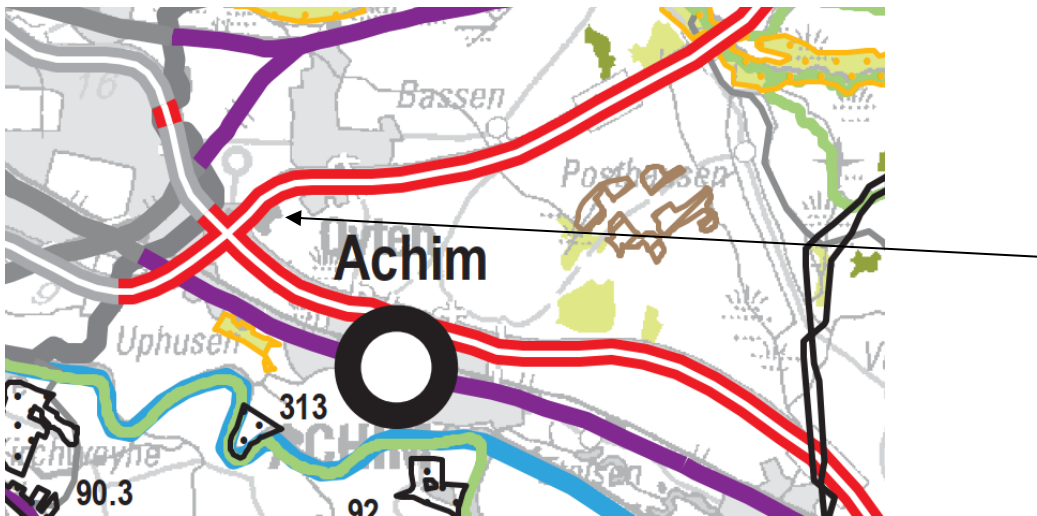


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit geändert. Auch in der Verordnung zur Änderung der LROP-Verordnung mit Entwurfsstand von März 2025 werden keine plangebietsbezogenen Aussagen getroffen.

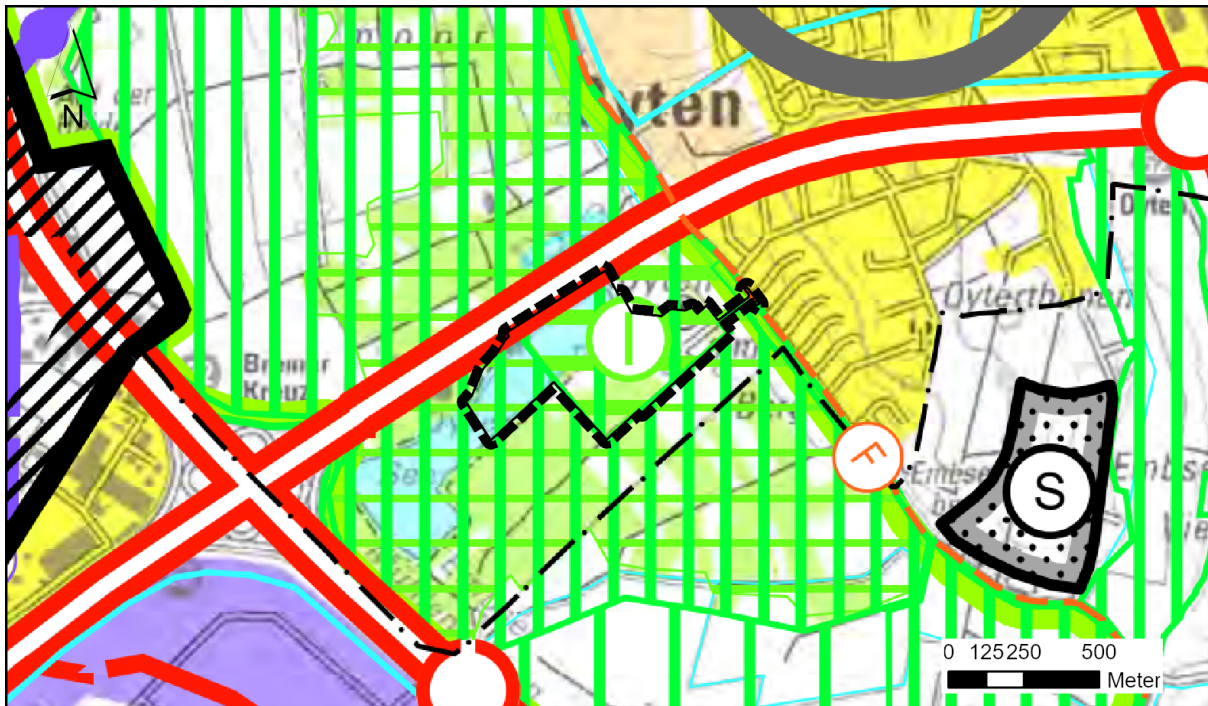
Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Verden 2016 stellt das Plangebiet als



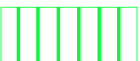

- Vorranggebiet Freiraumfunktionen
- Vorranggebiet Natur und Landschaft (nur westlicher Rand sowie südlich angrenzend)
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

- Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung (flächengleich mit Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft)
- Vorbehaltsgebiet Erholung (flächengleich mit Vorranggebiet Natur und Landschaft: nur westlicher Rand sowie südlich angrenzend)
- Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (östlicher Rand, Straße Am Berg)
- Vorbehaltsgebiet Wald (nur südlicher Rand und angrenzend)

dar.



2. Natur und Landschaft

2.1		Vorranggebiet Freiraumfunktionen
2.2		Vorranggebiet Natur und Landschaft
2.3		Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft
3.9		Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg F = Fahrradfahren

3. Erholung



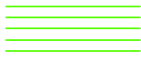
3.1		Vorranggebiet - ruhige Erholung in Natur und Landschaft
3.2		- Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung
3.3		Vorbehaltsgebiet Erholung
4.1.2		

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Verden 2016

Beschreibende Darstellung (**Ziele in Fettschrift**):

3.2.1 09

- 09 ¹Waldränder sollen aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden.
²Es soll ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.

3.2.3

- 01 ¹Die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie die landschaftstypischen Ortsbilder sollen erhalten werden. ²Die Gewässer und der Wald sollen als Bestandteil der Erholungslandschaft erhalten und entwickelt werden. ³Der Erholungswert des Planungsraums soll gesichert und erhöht werden.
- 02 In den Siedlungsbereichen und ihrer näheren Umgebung sollen für die Einwohner ausreichende, möglichst fußläufig erreichbare Naherholungsmöglichkeiten vorgehalten werden. Innerörtliche und ortsnahe Waldflächen sollen in ein System regionaler Grünzüge integriert und im Rahmen der Bauleitplanung mindestens erhalten werden.
- 05 Gebiete mit besonderer Eignung für eine intensive Erholungsnutzung sind in der zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiete Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dargestellt.**

Ausführungen der Gemeinde Oyten zum Vorranggebiet Freiraumfunktionen

Die Vorranggebiete Freiraumfunktionen umfassen gemäß Begründung zum RROP des Landkreises Verden Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiete sowie Gebiete, die für den Transport über Luftaustauschprozesse von Bedeutung sind. Die klimaökologische Bedeutung des Plangebietes wird durch die vorliegende Planung nicht nachteilig verändert.

Zum Vorranggebiet Natur und Landschaft

Das Vorranggebiet umfasst die Seefläche und Uferrandbereiche im westlichen Plangebiet. Hier sollen zukünftig eine Wasserskianlage mit Trägerkonstruktionen an den Uferrandbereichen und innerhalb der Wasserfläche sowie ein Rücklaufsteg zulässig sein. Die Planung entspricht somit zunächst nicht den Zielen Raumordnung. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Bereich zugleich als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt ist und der Eingriff in Natur und Landschaft verhältnismäßig gering bzw. kleinflächig ausfällt (Wasserskiseilbahn mit Tragkonstruktion und Rücklaufsteg, ggf. schwimmende Wellenbrecher sowie maximal drei Stege im Bereich der vorhandenen Einstiegstellen, jeweils in Absprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde), so dass hier der vorrangige Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft weiterhin möglich sein wird.

Zum Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

Das Vorbehaltsgebiet umfasst den Großteil des Plangebietes und ist flächengleich mit dem Vorranggebiet Erholung (s. nachfolgend). Die bestehenden Freizeitnutzungen werden maßvoll erweitert; große Flächenanteile verblieben jedoch weiterhin Natur und Landschaft überlassen bzw. werden nur extensiv genutzt. Die Planung steht somit mit dem raumordnerischen Grundsatz im Einklang.

Zum Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung

Die Planung entspricht der raumordnerischen Zielsetzung. Mit der geplanten Vergrößerung der Wasserskianlage, den ergänzenden Freizeit- und Übernachtungsmöglichkeiten sowie den geplanten gastronomischen Einrichtungen wird die Erholungsfunktion des Oyter Sees und seiner Umgebung im Plangebiet gestärkt. Die bereits vorhandenen Einrichtungen werden ergänzt und aufgewertet.

Zum Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg

Am östlichen Rand des Pangebietes ist entlang der Straße Am Berg ein regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) verzeichnet. Die Sicherung und Attraktivierung der bestehenden Freizeitnutzungen entspricht der raumordnerischen Zielsetzung.

Zum Vorbehaltsgebiet Wald

Im RROP des Landkreises ist als Grundsatz aufgeführt, dass 100 m Abstand zwischen Waldrand und Bebauung/ störenden Nutzungen einzuhalten ist. Der empfohlene Abstand zum Wald wird mit den festgesetzten Sondergebieten unterschritten. Die Gemeinde Oyten geht jedoch davon aus, dass sich durch die Planung die Wertigkeit des Waldes nicht verringert und sich die Planung damit nicht störend auf Wald auswirkt. Die Nichtberücksichtigung des Waldabstandes wird daher als vertretbar erachtet. Baufelder grenzen nicht unmittelbar an die Waldbereiche an. Im Gegensatz zum geltenden Planungsrecht werden die Wälder im Geltungsbereich vollständig als solche festgesetzt und somit gesichert.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel wird entsprochen. Im Bereich der festgesetzten Baufelder bestehen zum großen Teil bereits bauliche Anlage oder versiegelte Flächen. Es werden lediglich geringe Grundflächenzahlen von 0,2 bzw. 0,3 und enge Baufelder festgesetzt. Nur in geringem Umfang werden bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Die Waldflächen und Gehölzflächen bleiben erhalten. Landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nicht in Anspruch genommen.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierung-

gen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine anteilige Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärme- und Kälteversorgung vor. Der Bebauungsplan Nr. 118 geht nicht über die Regelungen des GEG hinaus. Hierfür besteht nach Ansicht der Gemeinde kein Erfordernis. So setzt das GEG durch die anteilige Verpflichtung zur Nutzung von erneuerbaren Energien bereits voraus, dass bei der Errichtung neuer Gebäude nicht nur fossile Brennstoffe zum Einsatz kommen.

Die Planung leistet durch die Festsetzung einer geringen Grundfläche einen verbesserten Beitrag zum Umgang mit Hitze. Durch die Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Wegeverbindungen und der Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes wird die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering gehalten. Für die Umsetzungsebene wird die Pflanzung von weiteren Gehölzen zur Verschattung und Verbesserung des Kleinklimas empfohlen. Bei der Pflanzung von Gehölzen ist auf gute Pflanzqualitäten, ausreichend große Vegetationsflächen sowie gute Standortbedingungen zu achten. Insbesondere junge Bäume leiden unter den Folgen des Klimawandels.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden allgemeine städtebauliche Aspekte sowie Immissionen durch Verkehr und Freizeit in die Abwägung eingestellt.

In der näheren Umgebung bzw. östlich des Plangebiets befinden sich schutzbedürftige Wohnbebauungen. Nordwestlich direkt angrenzend an das Plangebiet verläuft die Bundesautobahn A1. Ein schalltechnisches Gutachten liegt vor.¹ Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde geprüft, ob die Immissionsrichtwerte der Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bauungen durch den zu erwartenden Freizeitlärm durch die geplante Nutzung eingehalten werden. Zudem wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms durch die Bundesautobahn 1 auf das Plangebiet analysiert und bewertet. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

4.4.1 Auswirkung des Freizeitlärms auf die Umgebungsbebauung

Beurteilungsrelevante Geräuschemissionen ergeben sich durch die Kommunikationsgeräusche der Gäste im Plangebiet sowie durch die Wasserskianlage. Darüber hinaus sind auch die mit dem Zu- und Abfahren der Gäste verbundenen Pkw-Bewegungen sowie die Anlieferungen durch Lkw beurteilungsrelevant. Die Geräusche, die durch Ballspiele oder die Nutzung der Kletterangebote entstehen, spielen dagegen nur eine untergeordnete Rolle und wurden von den Gutachtern als nicht beurteilungsrelevant eingestuft. Es wurden Kommunikationsgeräusche der Gäste im Bereich des Strands und der Liegewiese inkl. Spielplatz, im Nichtschwimmerbereich, im Schwimmerbereich sowie auf dem Aquapark in Ansatz gebracht.

In der Hochsaison ist mit Besucherzeiten im Bereich des Strands und der Liegewiese inklusive Spielplatz von ca. 9.00 Uhr bis maximal 22.00 Uhr zu rechnen, wobei hier eine Kernzeit mit hoher Auslastung von ca. 11.00 Uhr bis 17.00 Uhr liegt. Am Wochenende und bei sehr gutem

¹ T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für die Erweiterung des bestehenden B-Plans Nr. 26 „Oyter Baggersee“ in der Gemeinde Oyten, Bremen, 20.01.2026

Wetter sind Besucherzahlen von bis zu 800 Personen zu erwarten. Die Parkplätze gingen als P+R-Parkplatz gemäß Parkplatzlärmstudie in das Prognosemodell ein. Gemäß den Angaben des Betreibers sind für die Wasserskianlage vier Anlieferungen im Jahr und für das Restaurant in den Kernzeiten täglich ein Lkw für Speisen und zwei Lkw pro Woche für Getränke zu erwarten. Weiterhin ist allgemein in der Hauptsaison ein bis zweimal in der Woche ein weiterer Lkw zu berücksichtigen. Zusammenfassend haben die Gutachter folgende Emissionskennwerte angesetzt:

- Wasserskianlage
- Kommunikationsgeräusche
- Parkplatz

Die Geräusche wurden nach TA Lärm beurteilt. Die Beurteilungspegel für die Immissionsorte betragen:

Reine Wohngebiet	50 dB(A) tags	35 dB(A) nachts
Allgemeine Wohngebiete	55 dB (A) tags	40 (A) dB nachts
Mischgebiete	60 dB (A) tags	45 (A) dB nachts

Für die Campingplatznutzung wurde die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes angenommen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden folgende Immissionsorte für die Beurteilung der zu erwartenden freizeithlichen Geräuschimmissionen, verursacht durch das geplante Vorhaben, mit folgenden Schutzwürdigkeiten betrachtet. Die Schutzbedürftigkeiten der Immissionsorte wurde anhand des Flächennutzungsplanes bzw. des jeweiligen Bebauungsplanes sowie der tatsächlichen Nutzung eingestuft.

Immissionsort	Lage / Adresse	Höhe des Immissionsortes in m	Einstufung der Schutzbedürftigkeit	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
				Tageszeit	Nachtzeit
IO 1	Oyter See 1, 28876 Oyten KNAUS Campingpark Oyten	2	WA (gem. BP 26)	55	40
IO 2	Am Berg 93, 28876 Oyten südwestliche Fassade	5	MI (tatsächliche Nutzung)	60	45
IO 3	Fuldastraße 2, 28876 Oyten südwestliche Fassade	5	WR (gem. BP 1 II)	50	35
IO 4	Am Berg 99, 28876 Oyten südöstliche Fassade	5	MI (tatsächliche Nutzung)	60	45
IO 5	Fuldastraße 1, 28876 Oyten südwestliche Fassade	2	WR (gem. BP 1 II)	50	35

Abbildung 8: Tabelle 1 des schalltechnischen Gutachtens

Die Berechnungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung der genannten Eingangsdaten an allen Immissionsorten tagsüber die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm unterschritten werden. Darüber hinaus ist den Berechnungsergebnissen zu entnehmen, dass der Immissionsrichtwert tagsüber an dem Immissionsort IO 2 um mindestens 10 dB unterschritten wird. Damit liegt dieser Immissionsort nicht innerhalb des Einwirkungsbereiches der Anlage. Weiterhin ist den Ergebnissen zu entnehmen, dass tagsüber an den Immissionsorten IO 3, IO 4 und

IO 5 die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschritten werden. Damit sind die Geräuschimmissionen an diesen Immissionsorten gemäß TA Lärm als nicht relevant einzustufen. Dementsprechend bestehen aus sachverständiger Sicht hinsichtlich des geplanten Vorhabens schalltechnisch keine Bedenken.

Weiterhin wurde das Auftreten einzelner, kurzzeitiger Geräuschspitzen geprüft. Relevante Spitzenschalleistungspegel entstehen tagsüber durch das Kofferraumschlagen der Pkw. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Konflikt bzgl. des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm in der Tageszeit nicht zu erwarten ist.

4.4.2 Verkehrslärm im Plangebiet

Die Verkehrszahlen für die BAB A1 stammen aus Straßenverkehrszählungen (SVZ) 2021 der Bundesanstalt für Straßen- und Verkehrswesen. Für die kommenden Jahre wurde von den Gutachtern eine Verkehrssteigerung von 5 % berücksichtigt.

Die DIN 18005 gibt Orientierungswerte an, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist. Die Orientierungswerte sind keine Grenzwerte. Die Orientierungswerte betragen für:

Allgemeine Wohngebiete, 55 dB tags 45 bzw. 40 dB nachts
Campingplatzgebiete,
Wochenendhausgebiete
Ferienhausgebiete

Der niedrigere soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben herangezogen werden, der höhere Wert gilt nur für Verkehrslärm.

Da die Einhaltung der oben genannten Orientierungswerte bei hoher Vorbelastung durch Verkehrslärm oftmals problematisch ist, kann zur Beurteilung der Schallimmissionssituation hilfsweise auch eine andere gesetzliche Regelung, z. B. die 16. BImSchV, herangezogen werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben. Für reine, allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete beträgt der Grenzwert 59 dB tags und 49 dB nachts.

Für die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden Immissionsraster für das Plangebiet berechnet.

In Bezug auf den Verkehrslärm ergaben die Berechnungen, dass es durch den öffentlichen Straßenverkehr im Plangebiet tagsüber und nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt.

Die wesentlichen Ergebnisse für die Tageszeit lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- In den Teilbereichen für die geplanten Mobilheime ergeben sich im am stärksten belasteten Bereich Beurteilungspegel von 64 dB(A)
- Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete wird hier innerhalb der Baugrenzen um bis zu 9 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB überschritten

Die wesentlichen Ergebnisse für die Nachtzeit stellen sich wie folgt dar:

- In den Teilbereichen für die geplanten Mobilheime ergeben sich am stärksten belasteten Bereich Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete innerhalb der Baugrenzen um bis zu 15 dB und der

Grenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 11 dB überschritten.

- In keinem Bereich des Plangebiets kann der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) ist Vorrang gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster etc.) zu geben. Aktive Maßnahmen kommen jedoch nach Einschätzung der Gutachter im vorliegenden Fall nicht in Betracht und wären auch nicht verhältnismäßig. Daher wurden passive Schallschutzmaßnahmen ausgearbeitet:

Lärmpegelbereiche

Die Gutachter haben Lärmpegelbereichen ausgearbeitet. Da im vorliegenden Fall die Lärmbelastung aus dem Nachtzeitraum die höheren Anforderungen an das Bauteil ergibt sowie die Differenz zwischen Tages- und Nachtpegel weniger als 10 dB beträgt, wurde der maßgebliche Außenlärmpegel auf Basis der Werte aus dem Nachtzeitraum berechnet. Es ergeben sich im Bereich der festgesetzten Baufelder die Lärmpegelbereich IV und V. Entlang der Autobahn wurden die Lärmpegelbereich VI und VII festgestellt, in diesem Bereich liegen aber keine überbaubaren Flächen.

Schallgedämmte Lüftungssysteme

Gemäß DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. In der VDI 2719 wird ab einem Außengeräuschpegel von größer 50 dB(A) eine schalldämmende Lüftungseinrichtung gefordert. Die Schallgutachter haben daher vorgeschlagen, ab einem Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) nachts eine schalldämmende Lüftungseinrichtung festzusetzen.

Außenwohnbereiche

Die Gutachter haben ausgeführt, dass auch bei ungeschützten Außenwohnbereichen bis zu einem Beurteilungspegel von 64 dB(A) tags gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Die Gutachter haben daher vorgeschlagen, ungeschützte Außenwohnbereiche bis zu einem Beurteilungspegel von 64 dB(A) zuzulassen, da der Ausschluss von Außenwohnbereichen an bestimmten Fassadenseiten bzw. das Vorschreiben baulicher Schallschutzmaßnahmen in der Regel zu einer deutlichen Minderung der Wohnqualität führen. Grundsätzlich sollten Außenwohnbereiche nicht im näheren Bereich der BAB 1 angeordnet werden.

Anordnung schutzbedürftiger Räume

Bei Überschreitungen der Werte zur Gesundheitsgefährdung (nachts ≥ 60 dB) sollten schutzbedürftige Räume von Nutzungen, die dem dauerhaften Wohnen von Personen dienen, nicht zulässig sein.

Abwägung der Gemeinde Oyten

Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen. In Bezug auf die Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes haben die Berechnungen ergeben, dass an allen Immissionsorten tagsüber die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm unterschritten werden. Die Gemeinde Oyten erwartet daher keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte und sieht eine Vereinbarkeit der Planung mit der angrenzenden Wohnnachbarschaft.

Zum Schutz der geplanten Nutzungen im Plangebiet, insbesondere der Mobilheime, werden die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche als zeichnerische Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereich der Baufelder sind dies die Lärmpegelbereich IV und V. Außerdem wurden im gesamten Plangebiet Festsetzungen zu schallgedämmte Lüftungssysteme getroffen, da im gesamten Plangebiet zur Nachtzeit mehr als 50 dB erwartet werden. Ein gesunder Schlaf wird damit sichergestellt.

Die Gutachter haben ausgeführt, dass auch bei ungeschützten Außenwohnbereichen bis zu einem Beurteilungspegel von 64 dB(A) tags gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Die Gemeinde Oyten teilt diese Auffassung, die 64 dB(A) entsprechen dem Immissionsgrenzwert für Außenwohnbereiche für Mischgebiete. Daher werden hier keine schalltechnischen Maßnahmen z.B. schallabschirmende Wände an Terrassen oder verglaste Außenräume vorgeschrieben. In den Bereichen mit mehr als 64 dB(A) liegen keine Baufelder. Daher sind keine Festsetzungen zu ungeschützten Außenwohnbereichen erforderlich.

In den Bereich des Plangebietes, in denen im Nahbereich zur Bundesautobahn 1 die Werte der Gesundheitsgefährdung überschritten werden, sind keine Baufelder geplant. Dem Schallschutz kann mit den getroffenen Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen werden.

Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung zu Hochbauten können eingehalten werden, sodass im Plangebiet eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

4.5 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Die Planung trägt zur Erfüllung sozialer und kultureller Bedürfnisse bei und berücksichtigt insbesondere die Belange von Sport, Freizeit und Erholung. Im Geltungsbereich sind bereits eine Wasserskianlage, ein SUP-Verleih, ein Aquapark und Gastronomie sowie ein Badestrand mit Liegewiese, ein Kinderspielplatz und ein Minigolfplatz vorhanden. Das vorhandene Angebote soll durch die Neuerrichtung einer größeren Wasserskianlage und eines Restaurants sowie der Schaffung von Gruppenunterkünften und Mobilheimen aufgewertet werden. Darüber hinaus sind auch ergänzende Freizeitangebote wie Beachvolleyball oder ein Paddleplatz und ein Imbiss geplant. Die Einrichtungen stehen der Öffentlichkeit zur Nutzung (zum Teil kostenpflichtig) zur Verfügung. Das Plangebiet ist bereits durch Wege erschlossen. Das bestehende Wegenetz soll ergänzt werden.

4.6 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befinden sich keine Baudenkmale.

Der Gemeinde sind auch keine Bodenfunde aus dem Plangebiet und seiner direkten Umgebung bekannt. Diese sind jedoch nie auszuschließen. Daher ergeht der nachstehende Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B.: Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach §14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Unterer Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

4.7 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Gehölzflächen und den See geprägt. Die Gehölze bleiben weitgehend erhalten. Auf dem See sind bereits ein Aquapark und eine Wasserskianlage vorhanden. Mit der Planung können geringe Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere durch das geplante Restaurant, die vergrößerte Wasserskianlage und den neuen Weg für die Anlieferung einhergehen. Diese Veränderungen werden in der Örtlichkeit wahrnehmbar sein. Die Gemeinde Oyten hält den Eingriff in das Landschaftsbild für verträglich. Die Stellplätze verbleiben im östlichen/ südlichen Teil des Plangebietes, sodass es größere Fahrzeugbewegungen mit Ausnahme der Anlieferung nur im östlichen Plangebiet geben wird.

4.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Realbestand

Der Geltungsbereich umfasst den Oyter See (Abbaugewässer) als Lebensraum für verschiedene Tierarten (z. B. Wasservogel, Amphibien, Insekten). Der Oyter See wird bereits durch einige Freizeitanlagen wie der Wasserskianlage, dem Strand und der Minigolfanlage zur Erholung genutzt. Um den See führt ein Wanderweg. In den Randbereichen wächst Schilfröhricht. Hier wurden Vorkommen von Röhrichtbrütern kartiert. Im Osten besteht ein Parkplatz, der von diversen Gehölzstrukturen ein- und durchgrünt wird. Zudem befinden sich Laubwälder und weitere Gehölzbestände im und um das Plangebiet. Sie stellen Lebensräume, beispielsweise für Gehölzbrüter und Fledermäuse, dar. Der Geltungsbereich gehört zum „Oytener Moorgebiet“. Die von Bäumen gesäumte Erschließungsstraße verläuft von Osten und ist ebenfalls Teil des Geltungsbereichs. An die Erschließungsstraße schließt die Straße „Am Berg“ des Ortes Oyterthünen an. Nördlich verläuft die Bundesautobahn A1. Nördlich an den Geltungsbereich schließt ein Campingplatz an. Südlich bestehen Grünländer und weitere Waldbereiche.

Planungsrechtlicher Bestand

Das Plangebiet geht im Bereich des Sees nach Westen über den bestehenden Bebauungsplan hinaus, bleibt jedoch nach Norden, im Bereich des Camping-Platzes, hinter diesem zurück.

In den Sondergebieten ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 festgesetzt. Theoretisch wäre jedoch eine vollständige Versiegelung möglich, da der Bebauungsplan vor der BauNVO 1990 beschlossen wurde, welche erst die GRZ II eingeführt hat, nach der die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) begrenzt werden. Neben Wasserfläche und „Parkierungsfläche“ wird der überwiegende Flächenanteil als Grünfläche mit der Erholung dienenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

Aufwirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Im Vergleich mit der aktuell zulässigen Versiegelung gemäß Bebauungsplan Nr. 26 fällt die geplante zulässige Versiegelung deutlich geringer aus. Von Neuversiegelungen werden überwiegend Biotoptypen der Wertstufen I und II betroffen sein, kleinflächig auch Biotoptypen der Wertstufe III. Im Gegenzug werden weiterhin großflächig Waldflächen im Bestand gesichert. Gleiches gilt für nahezu den gesamten Gehölzbestand im Plangebiet, welcher durch Festsetzung erhalten wird. Im Vergleich zum derzeitigen Planrecht kommt hierdurch es zu einer deutlichen Aufwertung. Böden mit besonderen Werten werden nicht in Anspruch genommen. Die geplanten Neuversiegelungen bleiben in Summe deutlich hinter den derzeit bereits zulässigen Versiegelungen zurück, es besteht daher kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Brutvögeln prognostiziert. Vorsorglich können im weiteren Verfahren ggf. habitatverbessernde Maßnahmen für den Teichrohrsänger geprüft werden.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Sandtrockenrasen Achim" beginnt über 2 km entfernt südlich, das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet "Wümmewiesen bei Fischerhude" rund 4,5 km nördlich. Aufgrund der deutlichen Entfernungen zu den nächstgelegenen Gebieten ist von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

Der Oyter See stellt sich als naturnahes nährstoffarmes Abbaugewässer dar und ist somit ein gesetzlich geschütztes Biotop. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gewässers wird nicht vorbereitet. Auch die Schilfröhrichte in den Verlandungsbereichen am Ufer des Sees sind gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gesetzlich geschützt. Kleinflächig kann bei Umsetzung der Planung Schilf-Röhricht indirekt verdrängt werden. Vorsorglich wird daher die Rücknahme des bestehenden SO 4 mit der Zweckbestimmung Bootsverleih als plangebietsinterner Ausgleich eingestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Autobahnbaggersee bei Oyten“. Die Umsetzung der Planung berührt voraussichtlich die Verbotstatbestände des LSG (z. B. die Einrichtung von Zeltplätzen und weiterer Freizeitanlagen). Daher wird von Seiten der Gemeinde Oyten parallel zur vorliegenden Bauleitplanung eine Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes beantragt.

Nördlich der A1 beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Königsmoor“. Die Verbote gemäß Schutzgebietsverordnung beziehen sich auf die Flächen des Landschaftsschutzgebietes selbst und werden durch die Planung jenseits der Autobahn nicht berührt. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Sandtrockenrasen Achim“ befindet sich über 2 km südlich und wird aufgrund der deutlichen Entfernung zum Geltungsbereich ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Artenschutz

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen, sofern die folgenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrut- bzw. Quartierszeit sowie außerhalb der für Amphibien aktiven Zeit
- ggf. ökologische Baubegleitung
- ggf. Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen bei Gehölzverlusten
- ggf. weitere Maßnahmen (Gastvögel), Ergänzung zum Entwurf

Landschaftsplanung

Gemäß Niedersächsischem Landschaftsprogramm (2021) zählt der Oyter See zu einem Landschaftsbildraum mit hoher Eigenart (s. dort Karte 3). Zudem sind die an den See angrenzenden Niedermoorbereiche als Teil der Programmkulisse Nds. Moorlandschaften verzeichnet.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) ist der Oyter See als Biotoptyp von hoher Bedeutung sowie einige umliegende Gehölze als Biotoptypen von sehr hoher Bedeutung verzeichnet. Die angrenzenden Bereiche sind durch Moorböden als Extremstandorte eingestuft. Im Bereich des Strandes sind die Böden entwässert, in allen weiteren Bereichen nicht

bzw. wenig entwässert. Diese Bereiche sind ebenfalls als Hochmoorregenerationsgebiete verzeichnet. Gemäß LRP werden zudem im gesamten Bereich des Oyter Sees (derzeit Landschaftsschutzgebiet) die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet (N20) erfüllt. Die Planung läuft einer Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet zuwider. Die übrigen Wertigkeiten werden aufgrund der nur kleinräumigen Erweiterungen der Bestandsnutzungen nicht nachteilig verändert. Die Gemeinde Oyten wägt an dieser Stelle zugunsten der Belange von Sport, Freizeit und Erholung ab.

4.9 Belange der Wirtschaft

Die Planung stärkt die regionale Wertschöpfung im Bereich Erholung und stärkt so die Arbeitsplatzsituation in der Gemeinde.

4.10 Belange der Forstwirtschaft und des Waldes

Im Geltungsbereich und in der Umgebung sind Gehölzstrukturen vorhanden, die zum Teil als Wald eingestuft werden. Die Traufbereiche sind im Planteil eingetragen. Die Waldflächen befinden sich in einem durch Erholungsnutzungen geprägten Raum und bleiben im Landschaftsbild erhalten. Der Wald grenzt bereits heute zum Teil direkt an die Freizeitnutzungen an. Eine weitere Nutzungsintensivierung ist in geringem Ausmaß geplant.

Zum Waldabstand siehe Kapitel 4.1.

4.11 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an die Strom- und Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet wird durch öffentliche und private Versorger gewährleistet.

Derzeit wird die Schmutzwasserentsorgung über eine Hebeanlage im Gebäude der Wasserwacht geregelt. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob auch die geplanten Gebäude hier anschließen können oder ob eine neue Druckleitung zu verlegen ist.

Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Telekommunikationsunternehmen.

4.12 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Das Plangebiet ist derzeit größtenteils unversiegelt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Erweiterung der Freizeiteinrichtungen in einem geringen Umfang, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich die zusätzliche Menge an anfallendem Niederschlagswasser in einem sehr geringen Rahmen bewegt und eine schadlose Oberflächenentwässerung auch weiterhin gewährleistet ist. Wie im Bestand auch ist eine Versickerung im gesamten Bereich beabsichtigt. Das unbelastete Regenwasser kann dabei in den Oyter See geleitet werden.

4.13 Belange des Verkehrs

Die vorhandenen Stellplatzflächen und die Erschließung ausgehend von der Zufahrt an der Straße Am Berg sollen nicht verändert werden. Über die mit einer Schranke versehene Zufahrt werden die Stellplätze im Plangebiet erreicht. Ausgehend von der vorhandenen Zufahrt wird eine ergänzende Zuwegung (Schotterzufahrt) für die Anlieferung der Gastronomie im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Besucher am Badestrand nicht durch die Anlieferungsverkehre der Gastronomie tangiert werden. Die geplante Zuwegung wird im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche soll geschottert werden. Die Führung der privaten Verkehrsfläche nimmt auf die vorhandenen Gehölzstrukturen Rücksicht.

4.13.1 Verkehrsuntersuchung

Es liegt eine Verkehrsuntersuchung vor.² Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Es liegen Verkehrsdaten aus den Jahren 2024 und 2025 vor, die von der Gemeinde Oyten sowie in deren Auftrag erfasst wurden.



Abbildung 9: Abbildung von Seite 6 der Verkehrsuntersuchung

In rot sind in der vorstehenden Abbildung die beiden Verkehrszählungen der Gemeinde Oyten aus dem Jahr 2025 dargestellt. Hier wurden im Zeitraum vom 21.5. bis 4.6. und vom 12.6. bis zum 27.6.2025 alle Kfz jeweils von 0.00 bis 24.00 Uhr gezählt.

² Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 26 „Oyter Baggersee“ in der Gemeinde Oyten, Hannover, 15.09.2025

Für den Campingplatz und die Wassersportanlage sind Erweiterungen geplant. Hierzu liegen aber noch keine Daten vor. Vereinfacht sind die Verkehrsgutachter davon ausgegangen, dass sich die Verkehrsmengen von und zum Oyter See für den Prognosehorizont 2035/ 2040 verdoppeln. Die Gutachter haben aus den Zählwerten näherungsweise abgeleitet, dass 60 % nach Norden über Am Berg von und zur L 178 fahren, nach Süd über Am Berg und Am Moor 20 % und nach Ost über die Bergstraße zum Zentrum von Oyten 20 % fahren. Dadurch können sich im Prognosehorizont 2035/40 bei sommerlichen Temperaturen Verkehrsmengen in folgender Höhe ergeben:



Abbildung 10: Abbildung von Seite 14 der Verkehrsuntersuchung

Bei den Straßen im Umfeld des Plangebietes handelt es sich um Wohnstraßen. Der Bereich ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Die Verkehrsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Verkehrsmengen für diesen Straßentyp verträglich sind. Wohnstraßen können laut Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen Verkehrsbelastungen von bis zu 4.000 Kfz pro Tag vertragen. Dieser Wert wird aber auch an Spitzentagen nicht erreicht. Die absolute verkehrliche Belastung der Straßen im Umfeld ist damit selbst an Spitzentagen unproblematisch. An den meisten Tagen des Jahres fallen die Belastungen geringer aus. Die Verkehrsgutachter haben festgehalten, dass bauliche Maßnahmen im umgebenden Straßennetz durch die geplanten Erweiterungen nicht erforderlich sind. Das vorhandene Straßennetz kann auch bei der derzeitigen Straßenraumgestaltung die zusätzlichen Verkehre aufnehmen.

4.13.2 Ruhender Verkehr/ Stellplätze

Über die mit einer Schranke versehene Zufahrt zum Plangebiet werden die Stellplätze im Plangebiet erreicht. Derzeit sind ausreichend kostenpflichtige Stellplätze am Oyter See vorhanden. Es besteht in den umliegenden Straßen Parkverbot. Außerdem werden Seebesucher auch mit weiteren Schildern darauf hingewiesen, nicht in den Wohnstraßen zu parken. Die Stellplätze werden bestandsorientiert als Teilfläche 3 des Sondergebietes 2 festgesetzt.

Die Teilflächen 3 dienen der Sicherung von Stellplätzen für den in den Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sowie dem angrenzenden Campingplatz verursachten Stellplatzbedarf. Es sind nur unversiegelte Stellplätze zulässig. Die auf den Stellplatzflächen vorhandenen Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt. Änderungen an der Bestandssituation sind hier nicht beabsichtigt.

An warmen Sommertagen mit hoher Besucherfrequenz werden weitere Stellplätze auf den Wiesenflächen bereitgestellt. Diese Flächen sind im südwestlichen Teil des Bebauungsplans als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bedarfsstellplatz“ ausgewiesen. Sie dürfen erst als Stellplatz genutzt werden, wenn die auf der Teilfläche 3 des Sonstigen Sondergebietes SO 2 festgesetzten Stellplatzflächen vollständig belegt sind.

4.13.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Direkt östlich des Plangebiets, an der Straße Am Berg befindet sich die Haltestelle Oyter See. Diese wird von der Buslinie 798 bedient, die eine Anbindung zum Oyter Busbahnhof herstellt. An der Bergstraße, in einer Entfernung von ca. 350 m zum Plangebiet liegt außerdem die Haltestelle Hammestraße. Hier verkehren die Buslinie 722, 730, 745. Über diese Linien werden Verbindungen zum Bremer Hauptbahnhof, nach Ottersberg, zum Oyter Schulzentrum, zum Achimer Schulzentrum und nach Sagehorn sichergestellt. Das Plangebiet verfügt damit über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

4.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

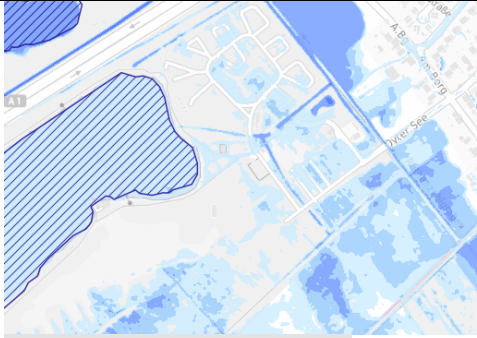
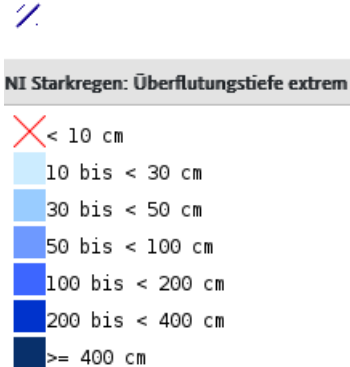
Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

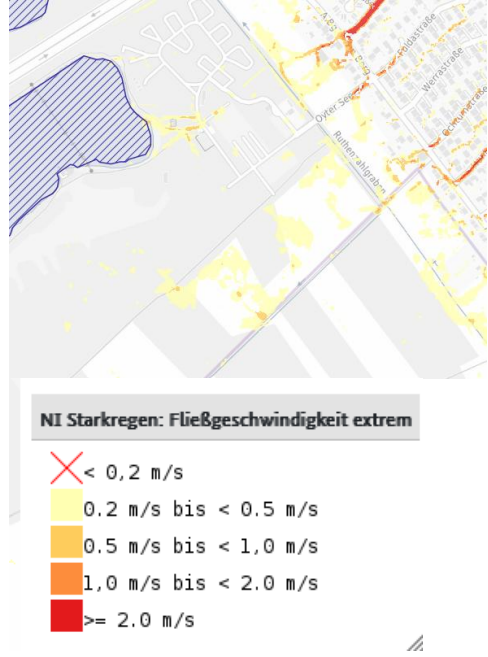
Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Raubedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 3 Abs. 1 Nummer 6 ROG „Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel“.

Bei der Planung handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Entsprechend sind die Ziele und Grundsätze in der Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies erfolgt über das Prüfschema des Bundesraumordnungsplans, welches in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt ist.

Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und deren Beachtung bzw. Berücksichtigung in der Planung	
I. Allgemeines	
Ziel I.1.1: Prüfung der Risiken von Hochwassern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich Siedlungsentwicklung	
<p>Starkregentage Diese sind Tage mit besonders viel Niederschlag. Diese Tage sind von besonderer Bedeutung, da es an diesen Tagen zu Hochwasserlagen kommen kann. Dies bedeutet eine Gefahr für die Infrastruktur, der Verlust des Wohnraums und nicht zuletzt für Leib und Leben. Hier wird ein Starkregentag als Tag mit mehr als 20 mm Niederschlag definiert.</p>	<p>Nahe Zukunft (2021 bis 2050): 1,5 bis 3 Tage Ferne Zukunft (2071 bis 2100): 1,5 bis 3 Tage</p>
<p>Hinweiskarte Starkregengefahren Die Hinweiskarte Starkregengefahren stellt die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährlich), regional differenziert nach DWD KOSTRA-Daten und ein extremes Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/h). Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1), den ATKIS/ALKIS-Daten, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet. Diese landesweite Berechnung bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenerereignissen und kann für detailliertere Analysen als Basis dienen. In der Modellierung wurden sowohl Kanalnetz als auch die Versickerung vernachlässigt. Der gesamte Niederschlag kommt an der Oberfläche zum Abfluss.</p>	 <p>NI Starkregen: Gewässer</p>  <p>NI Starkregen: Überflutungstiefe extrem</p> <ul style="list-style-type: none"> ✗ < 10 cm 10 bis < 30 cm 30 bis < 50 cm 50 bis < 100 cm 100 bis < 200 cm 200 bis < 400 cm >= 400 cm

	
Schutzwürdigkeit der Nutzung	mittel
Ziel I.2.1: Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, Starkregen oder in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung	
<p>Die Erwärmung steigt in Niedersachsen deutlich stärker an als im globalen Mittel. Hier ist ein Trend (1881-2021) von +1,2 °C zu verzeichnen, während der Trend für Niedersachsen eine Zunahme von +1,7 °C aufzeigt. Die Zunahme der Jahresmitteltemperatur von 1961-1990 zu 1991-2020 ist in allen Regionen Niedersachsens festzustellen und liegt bei etwa ein Grad Celsius. So nehmen auch die Hochwasserhäufigkeit, die Zahl der Starkregentage und Dürrephasen zu. Daten zu Klimawandelfaktoren und -zuschläge in Bezug auf Hochwasserereignisse liegen für das Land Niedersachsen derzeit nicht vor.</p>	
II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen	
Grundsatz II.1.1: Berücksichtigung von hochwasserminimierenden Aspekten bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten, Hinwirkung auf Verringerung der Schadenspotenziale (auch wenn technische Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind)	
<p>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll - wie im Bestand auch - versickern. Der Geltungsbereich gehört zum „Oytener Moorgebiet“, welches sich weiter nördlich und südlich des Oyter Sees fortsetzt. Im Geltungsbereich steht Mittleres Erdniedermoor an.</p>	
Ziel II.1.3: Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens bei raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen in Einzugsgebieten	
<p>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll - wie im Bestand auch - versickern.</p>	

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

4.15 Kampfmittel

Eine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel hat nicht stattgefunden.

Die Aussagen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

4.16 Altlasten

Altlasten sind im Änderungsbereich und angrenzend nicht bekannt.³

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Oyten führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Sondergebieten ist erforderlich, da sich der Nutzungszweck auf den Bereich Erholung und Freizeit bezieht. Die zulässigen Nutzungen entsprechen zum einen der Bestandssituation und lassen zum anderen ergänzende Nutzungen zu, die sich im Plangebiet entwickeln lassen können, um die Erholungsfunktion zu stärken. Es werden Sonstige Sondergebiete, die der Erholung dienen, nach § 10 BauNVO festgesetzt. Die Sonstigen Sondergebiete SO 1, mit der Zweckbestimmung „Wassersport- und Freizeitanlage“ dienen der Freizeitgestaltung insbesondere von Familien, Gruppen und Einzelsportlern vorwiegend durch die Nutzung der Wassersportanlage und der betriebsbezogenen Gastronomie. Die Sonstigen Sondergebiete SO 2, mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Naherholung“ dienen der Freizeitgestaltung insbesondere von Familien und Gruppen vorwiegend durch die Nutzung der Sportangebote, der Unterkünfte und der Stellplätze. Die Sonstigen Sondergebiete SO 3 dienen der Unterbringung von betriebsbezogenen Wohnnutzungen und der Rezeption des angrenzenden Campingplatzes und der Wassersport-, Freizeit- und Naherholungsanlage.

Die Sonstigen Sondergebiete werden entsprechend der unterschiedlichen Zielsetzungen in Teilflächen gegliedert. Sie sichern sowohl den Bestand als auch die eingangs erläuterten Planungen ab.

³ LBEG: NIBIS – Bodenkunde, Altlasten

6.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Wassersport- und Freizeitanlage“

SO 1, Teilfläche 1

Die Sonstigen Sondergebiete SO 1 in der Teilfläche 1 umfassen zum einen die geplante Gastronomie mit Außensitzplätzen am südlichen Seeufer und zum anderen die Startplätze und den organisatorischen Bereich der geplanten Wassersportanlagen (Kassenbereich, Verleih, Umkleiden etc.). Im Einzelnen sind zulässig:

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Eingangs- und Kassenbereiche
- Startplätze für die Wasserskibahnen
- Verleihbereich für den Wassersport- und Badebetrieb
- Betriebs- und Bürogebäude, welche der Wasserski- und Freizeitanlage zugeordnet sind
- Gastronomische Einrichtungen (Restaurant mit Dachterrasse, Imbiss, Bistro etc.)
- Sanitäreinrichtungen, Umkleiden
- Rettungswache
- PKW-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Stege, Terrassen, Bänke
- versiegelte Zufahrten
- unversiegelte Wegeflächen
- unversiegelte Flächen für eine sportliche oder spielerische Betätigung
- Einrichtungen der Ver- und Entsorgung (z.B. Leitungen)
- Hinweistafeln
- PKW-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen

SO 1, Teilfläche 2

Die Sonstigen Sondergebiete SO 1 in der Teilfläche 2 befindet sich im südwestlichen Teil des Plangebietes. Hier ist eine Lagerhalle insbesondere zur Überwinterung von Equipment der Wassersporteinrichtung geplant.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Lagergebäude und Werkstattflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- unversiegelte Wegeflächen
- Einrichtungen der Ver- und Entsorgung (z.B. Leitungen)
- Hinweistafeln

6.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Naherholung“

SO 2, Teilfläche 1

Die Sonstigen Sondergebiete SO 2 in der Teilfläche 1 beinhalten die südlich und südöstlich und östlich der Gastronomie geplanten Gruppenunterkünfte, die Sanitäreinrichtungen, den Imbiss und die ergänzenden Freizeiteinrichtungen wie Beachvolleyball, Minigolf, Paddleplatz etc. Im Einzelnen sind zulässig:

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:

- einfache Übernachtungsmöglichkeiten in Gebäuden
- Sanitäreinrichtungen, Waschhäuser, Umkleiden
- Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume
- befestigte Außen- und Terrassenbereiche, Wegeflächen
- Fahrradabstellplätze
- Imbiss

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- unversiegelte Liegeflächen
- Flächen für eine sportliche oder spielerische Betätigung (z.B. Beachvolleyfeld, Minigolf, Paddleplatz, Fußball)
- unversiegelte Flächen für das Aufstellen von Zelten
- Einrichtungen der Ver- und Entsorgung (z.B. Leitungen)
- Hinweistafeln

So 2, Teilfläche 2

Die Sonstigen Sondergebiete SO 2 in der Teilfläche 2 liegen am östlichen Ufer des Sees und im östlichen Bereich des Plangebietes und umfassen die bestehenden Mobilheime und die bestehenden Verwaltungseinrichtungen.

Im Einzelnen sind zulässig:

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:

- das Aufstellen von Mobilheimen, die nicht zum dauerhaften Bewohnen bestimmt sind
- Einrichtungen der Verwaltung des Campingplatzes
- Pförtnerhaus
- befestigte Außen- und Terrassenbereiche, Wegeflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- unversiegelte Wegeflächen
- Einrichtungen der Ver- und Entsorgung (z.B. Leitungen)
- Hinweistafeln

SO 2, Teilfläche 3

Die Teilflächen 3 liegen im östlichen Teil des Plangebietes. Hier sind die Stellplatzfläche vorhanden. Die bestehenden Stellplätze befinden sich innerhalb von Gehölzbereichen und werden daher als nicht Verkehrsflächen festgesetzt. Die Stellplatzsituation soll nicht verändert werden. Die Festsetzung dient der Sicherung des Bestandes. Daher werden auch die Gehölze in diesem Bereich als zu erhalten festgesetzt. Die Teilflächen 3 dienen der Sicherung von Stell-

plätzen für den in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 und SO 3 sowie dem angrenzenden Campingplatz verursachten Stellplatzbedarf. Es sind nur unversiegelte Stellplätze zulässig.

6.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Campingplatz - Betriebsleiterwohnhaus“

Das Sonstige Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung von betriebsbezogenen Wohnnutzungen und der Rezeption des angrenzenden Campingplatzes und der Wassersport- und Freizeit- und Erholungsanlage. Das Sondergebiet 3 umfasst auch ein geplantes Pförtnerhaus und Einrichtungen der Verwaltung des angrenzenden Campingplatzes. Letztere werden zur planungsrechtlichen Absicherung in den Geltungsbereich aufgenommen. Das Baufeld ist im Bebauungsplan Nr. 26 hier nicht ausreichend.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Verwalter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Rezeption
- Stellplätze

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Stellplätze
- Versiegelte und unversiegelte Wege und Stellplätze
- Nebenanlagen (z.B. Schuppen)
- Einrichtungen der Ver- und Entsorgung (z.B. Leitungen)
- Hinweistafeln

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) innerhalb der überbaubaren Flächen ergeben sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Maximalhöhen und betragen maximal 8 m in der Teilfläche 1 des SO 1 und im Sonstigen Sondergebiet 3. In der Teilfläche 2 des SO 1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m und in den Teilflächen 1 und 2 des SO 2 von maximal 4 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Anlagen wie Schornsteine, Anlagen für die Nutzung von Solarenergie, Technikaufbauten, Antennen, Telekommunikationsanlagen oder ähnliches die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Damit wird ein verträgliches Maß an Flexibilität gewährleistet. Die festgesetzten Gebäudehöhen stellen ein Einfügen der Planung bzw. der zukünftigen baulichen Anlagen in die Naherholungsflächen sicher.

Ein Höhenbezugspunkt wird zur Entwurfsfassung im Planteil ergänzt.

Für den Betrieb der Wasserskiseilbahn notwendige Masten und Tragkonstruktionen sind in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde innerhalb der Wasserflächen, der Waldflächen, der Grünflächen und der Sondergebiete zulässig. Die Höhe der Masten für die Wasserskianlage dürfen maximal 16 Meter betragen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grundfläche

Um eine zu hohe Versiegelung der Grundstücksflächen zu verhindern, werden Grundflächen in absoluten Zahlen festgesetzt. Diese ermöglichen im Wesentlichen lediglich die Ausnutzung der festgesetzten Baufelder. Die absolute Grünfläche beträgt:

Teilfläche 1 des SO 1:	2.000 qm
Teilfläche 2 des SO 1:	500 qm
Teilfläche 1 des SO 2	1.300 qm bzw. 150 qm
Teilfläche 2 des SO 2:	700 qm bzw. 200 qm
SO 3:	200 qm bzw. 100 qm

Die Mobilheime in den Teilflächen 2 des SO 2 dürfen eine Grundfläche von jeweils 50 qm nicht überschreiten. Die einfachen Übernachtungsmöglichkeiten in Gebäuden für Gruppen in der Teilfläche 1 des SO 2 dürfen eine Grundfläche von jeweils 50 qm nicht überschreiten. Zudem sind in allen Sondergebieten nur ein Vollgeschoss zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am Gebäudebestand und an der vorliegenden Vorhabenplanung. Die Baufenster berücksichtigen den vorhandenen Gehölzbestand. Die Bebaubarkeit des weitläufigen Geländes ist somit durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen ausreichend begrenzt definiert.

6.4 Grünflächen

6.4.1 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“

Im zentralen Plangebiet ist ein Zeltplatz geplant. Die Flächen sollen nicht befestigt werden und werden daher als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Unversiegelte Flächen zum Aufstellen von Zelten, Wohnwagen mit zugehörigem Pkw und Wohnmobilen / Caravans, die mobil sind und jederzeit versetzt werden können
- unversiegelte Wegeflächen
- unversiegelte Flächen für eine sportliche oder spielerische Betätigung (z.B. Beachvolleyfeld, Fußball)
- unversiegelte Liegeflächen

6.4.2 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Liegewiese und Badestrand“

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Liegewiese und des bestehenden Badestrandes. In diesem Bereich ist auch der Kinderspielplatz vorhanden.

Zulässig sind:

- unversiegelte Liege- und Strandflächen
- Kinderspielplatz
- unversiegelte Flächen für eine sportliche oder spielerische Betätigung
- unversiegelte Flächen für das Aufstellen von Zelten

6.4.3 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bedarfsstellplatz“

Die vorhandenen Grünflächen werden bereits heute an heißen Sommertagen als zusätzliche Stellplatzmöglichkeit genutzt. Eine Befestigung der Flächen und eine Veränderung auf dieser Fläche ist nicht geplant. Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB darf die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfsstellplatz“ erst als Stellplatz genutzt werden, wenn die auf der Teilfläche 3 des Sonstigen Sondergebietes SO 2 festgesetzten Stellplatzflächen vollständig belegt sind.

Die Errichtung von befestigten Stellplatzflächen und Zufahrten ist unzulässig.

6.5 Wasserflächen

Wasserfläche W 1

Auf der Wasserfläche W 1 soll die neue Wasserskianlage errichtet werden. Die dazu erforderlichen Anlagenbestandteile werden in der textlichen Festsetzung aufgeführt. Auf der mit W 1 gekennzeichneten Wasserfläche sind zulässig:

- Wasserskiseilbahnen mit notwendigen Masten, Tragkonstruktionen und Startplätze mit Überdachungen sowie Betriebs – und Technikräumen
- Sprungvorrichtungen (Features), die im Zusammenhang mit der Wasserskianlage stehen
- Rücklaufstege
- Schwimmpontons/ Wartungsplattformen
- schwimmende Wellenbrecher / auch mit Bepflanzung
- Stege
- Aquapark
- Terrassenflächen des Restaurantbetriebes

In den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen (Schilfröhricht) sind im Bereich der vorhandenen Einstiegstellen in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde in Summe drei Stege zulässig.

In den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen (Schilfröhricht) sind im Bereich der vorhandenen Einstiegstellen in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde Zugangsmöglichkeiten für die Angelnutzung zulässig.

Wasserfläche W 2

Innerhalb der mit W 2 gekennzeichneten Wasserfläche sind bauliche und technische Einrichtung unzulässig. Veränderungen der Bestandssituation sind hier nicht beabsichtigt.

6.6 Straßenverkehrsfläche

Die vorhandene Zufahrt wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrtsstraße zum See ist öffentlich gewidmet. Daran schließen private Verkehrsflächen, über die die vorhandenen Stellplätze und die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfsstellplatz“ erreicht wird. Für die Anlieferung der geplanten Gastronomie wird ein zusätzlicher privater Erschließungsweg festgesetzt. Damit wird der Weg am See von dem Anlieferungsverkehr entlastet.

6.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden sowie dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen grundsätzlich je nach Höhe des maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw.

Lärmpegelbereichen IV, V für Neubauten oder baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß (erf. $R_{w,res}$) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
IV	66 - 70	40	35
V	71-75	45	40

Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Im gesamten Geltungsbereich ist für Schlaf- und Kinderzimmer/ schutzbedürftige Räume von Nutzungen, die dem dauerhaften Wohnen von Personen dienen, der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Auf den Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Beurteilungspegel von $L_{r,nacht} \leq 50$ dB(A) vorliegt.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnliches geringere Lärmpegel ergeben und auch bei Abweichung von den Anforderungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

6.8 Grünordnungsmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die privaten Verkehrsflächen sind bei Neuanlage und bei Ausbaumaßnahmen mit einer wasserundurchlässigen Schotterauflage zu befestigen. Eine Neuanlage und ein Ausbau mit einer wasserundurchlässigen Deckschicht sind nicht zulässig.

Es sind nur unversiegelte Stellplätze zulässig.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die zum Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Ausfälle werden durch Naturverjüngung ersetzt.

Unbefestigte Wegeflächen sind zulässig.

6.9 Waldflächen

Innerhalb der festgesetzten Waldflächen ist die Errichtung von unbefestigten Wegeflächen sowie Informationstafeln und Bänken zulässig.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 25,0 ha auf. Davon entfallen auf:

Sondergebiete, die der Erholung dienen, davon SO 1 0,6 ha SO 2 3,8 ha SO 3 0,3 ha	4,7 ha
Flächen für Wald	5,9 ha
Wasserflächen	10,5 ha
Private Grünflächen, davon Zeltplatz 0,5 ha Bedarfsstellplatz 0,3 ha Parkanlage 0,7 ha Kinderspielplatz, Liegewiese und Badestrand 0,6 ha mit Erhaltungsgebot 1,0 ha	3,2 ha
Verkehrsflächen, davon privat: 0,5 ha öffentlich: 0,2 ha	0,7 ha

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 118 beigelegt.

Oyten, den

Die Bürgermeisterin

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Wassersportanlage Oyter See“ sollen die bestehenden Freizeitnutzungen am Oyter See planungsrechtlich gesichert und eine maßvolle Erweiterung und Aufwertung der Angebote ermöglicht werden. Das Plangebiet liegt südlich der Bundesautobahn A1 und westlich des Ortes Oyterthünen. Für die Sport- und Freizeitanlagen am Oyter See, die Parkplatzflächen, einen Teil der Seefläche und die angrenzenden Uferbereiche liegt der Bebauungsplan Nr. 26 „Oyter Baggersee“ aus dem Jahr 1976 vor. Parallel wird die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 25,0 ha. Es sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Sondergebiete, die der Erholung dienen	4,7 ha
davon SO1 Wassersport- und Freizeitanlage	0,6 ha
davon SO2 Freizeit- und Naherholung	3,8 ha
davon SO3 Campingplatz-Betriebsleiterwohnhaus	0,3 ha
Verkehrsflächen	0,7 ha
davon Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,2 ha
davon Private Straßenverkehrsfläche	0,5 ha
Private Grünflächen	3,2 ha
davon Zeltplatz	0,5 ha
davon Bedarfsstellplatz	0,3 ha
davon Parkanlage	0,7 ha
davon Kinderspielplatz, Liegewiese und Badestrand	0,6 ha
davon mit Erhaltungsgebot	1,0 ha
Wasserflächen	10,5 ha
Flächen für Wald	5,9 ha

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Bestandsnutzungen am Oyter See gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Freizeitanlagen geschaffen werden. Das Plangebiet wird größtenteils über den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 26 abgesichert.

Der Großteil der Gehölze sowie die Röhrichtbestände um den Oyter See werden u. a. in ihrer Funktion für Klimaschutz und -anpassung sowie als wertgebende Elemente für das Landschaftsbild erhalten. Nur in geringem Umfang werden bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Die planungsrechtlich derzeit mögliche Nutzung der Waldflächen und anderer Gehölzbestände als Grünfläche (Zweckbestimmung Liegewiese mit Badeplatz) wird bestandsorientiert zurückgenommen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Es handelt sich um einen durch menschliche Nutzungen (Freizeitanlagen und nördlich verlaufende Autobahn) bereits vorbelasteten Bereich. Bezüglich des Verkehrslärms wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen abschätzen zu können. Es werden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der angrenzenden Wohnnachbarschaft erwartet. Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich (s. hierzu auch Teil I der Begründung, Kap. 4.4). Die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche werden als zeichnerische Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Die Kirchenanlage Oyten (Kirche St. Petri mit altem Friedhof) als nächstgelegenes Baudenkmal befindet sich rund 1,2 km nordöstlich, jenseits der Autobahn, und wird aufgrund der Entfernung und der Art der Planung nicht beeinträchtigt.⁴

⁴ Nds. Landesamt für Denkmalpflege (2025) - Denkmalatlas

Bodendenkmäler sind nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die Kulturdenkmale (Bodenfunde) sein könnten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Die Planzeichnung enthält entsprechende Hinweise.

Aufgrund der umfangreichen Gehölzbestände und der Vorbelastungen durch die nördlich verlaufende Bundesautobahn A1 sowie die bestehenden Freizeitanlagen wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Sandtrockenrasen Achim“ beginnt über 2 km entfernt südlich, das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Wümmewiesen bei Fischerhude“ rund 4,5 km nördlich. Aufgrund der deutlichen Entfernungen zu den nächstgelegenen Gebieten ist von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Für den Großteil des Plangebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26. Im Bereich der festgesetzten Baufelder bestehen zum großen Teil bereits bauliche Anlage oder versiegelte Flächen. Mit der vorliegenden Planung werden lediglich geringe Grundflächen und enge Baufelder festgesetzt. Nur in geringem Umfang werden bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs. Das für Wohnzwecke genutzte SO 3 wird bestandsorientiert festgesetzt. Die Wald- und Gehölzflächen bleiben erhalten. Der Umwidmungssperrklausel wird entsprochen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]

Die Flächen für den Gehölzerhalt dienen sowohl dem Klimaschutz (Aufnahme von Kohlenstoffdioxid) als auch der Klimaanpassung. Pflanzen nehmen die Feuchtigkeit in der Umgebung auf und geben sie nach und nach wieder ab. Dies sorgt gerade im Sommer für eine Kühlung und Verbesserung des Umgebungsklimas.

Zur Klimaanpassung wird der Grad der Versiegelung durch Festsetzungen begrenzt, um eine natürliche Versickerung zu ermöglichen und die Abflussmengen möglichst gering zu halten. Weiterhin werden die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Wegeverbindungen und die Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes textlich festgesetzt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Die wertgebenden Biotoptypen und die biologische Vielfalt im Plangebiet werden erhalten und durch textliche Festsetzungen gesichert. Der Versiegelungsgrad wird insgesamt minimiert. Die bestehenden Freizeitanlagen sollen maßvoll erweitert werden, ohne den Erholungswert von Natur und Landschaft zu beeinträchtigen.

Im Unterschied zum aktuellen Planungsrecht gemäß Bebauungsplan Nr. 26 werden die bestehenden Wald- und Gehölzflächen festgesetzt und gesichert.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Der Oyter See stellt sich als naturnahes nährstoffarmes Abbaugewässer dar und ist somit gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ein **gesetzlich geschütztes Biotop**. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gewässers wird durch die vorliegende Planung voraussichtlich nicht verursacht. Auch die Schilfröhrichte in den Verlandungsbereichen am Ufer des Sees sind gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gesetzlich geschützt. Kleinflächig kann bei Umsetzung der Planung Schilf-Röhricht indirekt verdrängt werden. Vorsorglich wird daher die Rücknahme des bestehenden SO 4 mit der Zweckbestimmung Bootsverleih als plangebietsinterner Ausgleich eingestellt.

Im Wald nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich gemäß landesweiter Kartierung (1984-2004) ein Komplex gesetzlich geschützter Biotope mit Torfmoos-Schwingrasen, Moorheide, Kalk- und nährstoffarme Niedermoore und (Quell-) Sümpfe (i. d. R. torfmoosreich).⁵ Beeinträchtigungen werden nicht vorbereitet, da auch der puffernde Wald nicht überplant wird.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes „Autobahnaggersee bei Oyten“** (LSG VER 39). Gemäß § 2 der Schutzgebietsverordnung aus dem Jahr 1961 „ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten.“ Insbesondere umfasst dies gemäß § 3 der Schutzgebietsverordnung folgende Handlungen:

- a. das Schutzgebiet oder dessen Umgebung zu verunreinigen, Abraum, Abfall, Schutt oder andere Stoffe in den See einzubringen,
- b. den Wasserspiegel des Sees oder die Bodengestalt des Seegrundes zu verändern,
- c. Verkaufsstände oder Buden zu errichten oder aufzustellen,
- d. Werbevorrichtungen aller Art anzubringen,
- e. Zelt- oder Badeplätze einzurichten,
- f. Drahtleitungen zu errichten,

⁵ MU: Umweltkarten - Natur

g. Hecken, Bäume oder Gehölze innerhalb des Schutzgebietes zu beseitigen.“

Gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung bedürfen Bauten, Zäune und andere Einfriedungen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Umsetzung der Planung berührt voraussichtlich die Verbotstatbestände des LSG (z. B. die Einrichtung von Zeltplätzen und weiterer Freizeitanlagen). Daher wird von Seiten der Gemeinde Oyten parallel zur vorliegenden Bauleitplanung eine Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes beantragt.

Nördlich der A 1 beginnt das **Landschaftsschutzgebiet „Königsmoor“** (LSG VER 49). Das LSG umfasst verschiedenste, weitgehend naturbelassene Moorbiotope wie Moorgewässer und Moorheiden sowie Feuchtgrünland und Birkenbruchwald. Die Verbote gemäß § 3 der Schutzgebietsverordnung aus dem Jahr 1985 beziehen sich auf die Flächen des LSG selbst und werden durch die Planung jenseits der Autobahn nicht berührt.

Das nächstgelegene **Naturschutzgebiet "Sandtrockenrasen Achim"** befindet sich über 2 km südlich und wird aufgrund der deutlichen Entfernung zum Geltungsbereich ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Während der Bauphase ist mit erhöhten Emissionen durch die Bautätigkeit zu rechnen, die sich u. a. auf den angrenzenden Campingplatz auswirken können. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Es bestehen bereits Vorbelastungen durch die diversen Freizeitanlagen im und um den Geltungsbereich. Zudem ist von Immissionen von der nördlich verlaufenden Autobahn auszugehen. Bezüglich des Lärms wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen mit den zusätzlichen geplanten Freizeitanlagen abschätzen zu können. Es werden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der angrenzenden Wohnnachbarschaft erwartet. Zum Schutz der geplanten Nutzungen im Plangebiet, insbesondere der Mobilheime, werden die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche als zeichnerische Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Die Bodenfunktionen, u. a. als Puffer- und Filtermedium sowie als Lebensraum und -grundlage, bleiben zu großen Teilen erhalten, da die Versiegelung eng begrenzt wird. Der Großteil des Geltungsbereichs bleibt unversiegelt und die geplanten Neuversiegelungen bleiben in Summe deutlich hinter den derzeit planungsrechtlich zulässigen Versiegelungen zurück.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Der Oyter See wird als Wasserfläche festgesetzt und bleibt bestehen. Es werden lediglich kleinräumig Änderungen durch die Erweiterung der Wasserkianlage sowie der Nutzungen am Ufer vorbereitet, die den See mit seinen Funktionen als Oberflächengewässer jedoch nicht erheblich beeinträchtigen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Erweiterung der Freizeiteinrichtungen in einem geringen Umfang, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich die zusätzliche Menge an anfallendem Niederschlagswasser in einem sehr geringen Rahmen bewegt und eine schadlose Oberflächenentwässerung auch weiterhin gewährleistet ist. Wie im Bestand auch ist eine Versickerung im gesamten Bereich beabsichtigt.

Ziele der Landschaftsplanung

Gemäß Niedersächsischem Landschaftsprogramm (2021) zählt der Oyter See zu einem Landschaftsbildraum mit hoher Eigenart (s. dort Karte 3). Zudem sind die an den See angrenzenden Niedermoorbereiche als Teil der Programmkulisse Nds. Moorlandschaften verzeichnet.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) ist der Oyter See als Biotoptyp von hoher Bedeutung sowie einige umliegende Gehölze als Biotoptypen von sehr hoher Bedeutung verzeichnet (s. dort Karte 1). Die angrenzenden Bereiche sind durch Moorböden als Extremstandorte eingestuft (s. dort Karte 3a). Im Bereich des Strandes sind die Böden entwässert, in allen weiteren Bereichen nicht bzw. wenig entwässert (s. dort Karte 3b). Diese Bereiche sind ebenfalls als Hochmoorregenerationsgebiete verzeichnet (s. dort Karte 4). Gemäß LRP werden zudem im gesamten Bereich des Oyter Sees (derzeit Landschaftsschutzgebiet) die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet (N20) erfüllt (s. dort Karte 5).

Die Planung läuft einer Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet zuwider. Die übrigen Wertigkeiten werden aufgrund der nur kleinräumigen Erweiterungen der Bestandsnutzungen nicht nachteilig verändert. Die Gemeinde Oyten wägt an dieser Stelle zugunsten der Belange von Sport, Freizeit und Erholung ab.

Umweltbezogene Ziele/ Grundsätze der Raumordnung.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017 inkl. 1. Änderung 2022)

Für den Geltungsbereich sind in der zeichnerischen Darstellung des LROP keine Ziele festgelegt worden.

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Verden (2016 inkl. 1. Änderung 2020)

Gemäß der zeichnerischen Darstellung befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet Freiraumfunktionen. Weiterhin liegt der Großteil des Plangebietes in einem Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung, welches zugleich als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt ist. Das westliche Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und zugleich Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Am östlichen Rand des Plangebietes ist entlang der Straße Am Berg ein regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) verzeichnet. Die Waldbereiche sind als Vorbehaltsgebiet Wald verzeichnet.

Die vorliegende Planung dient der Bestandssicherung und Entwicklung des Oyter Sees für die Freizeitnutzung und Erholung. Diesem Ziel und Grundsatz der Raumordnung wird somit entsprochen. Hinsichtlich der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft entspricht

die Planung zunächst nicht der Raumordnung, es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft verhältnismäßig gering bzw. kleinflächig ausfällt (Wasserskiseilbahn mit Tragkonstruktion und Rücklaufsteg, ggf. schwimmende Wellenbrecher sowie maximal drei Stege im Bereich der vorhandenen Einstiegstellen, jeweils in Absprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde), so dass hier der vorrangige Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft weiterhin möglich sein werden (s. a. Kap. 4.1, Teil I der Begründung).

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, 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-, Mauser-, 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- oder 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 ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁶, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Abs. 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*

⁶ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Bereiche wurden und werden faunistische Kartierungen durchgeführt. Für Brutvögel liegt bereits ein Zwischenbericht vor (NWP 2025). Für weitere Tierarten erfolgt eine Abschätzung anhand des Habitatpotenzials mit Angaben zu streng geschützten Arten gemäß NWLKN (2015).

Insgesamt wurden 43 **Brutvogelarten** erfasst. Es handelt sich überwiegend um ökologisch wenig anspruchsvolle bzw. siedlungstolerante Arten. Als Brutvogelarten (Brutverdacht oder Brutnachweis) der Vorwarnliste der Roten Liste wurden Grauschnäpper, Gelbspötter, Stieglitz, Stockente, Teichrohrsänger und Teichhuhn aufgenommen. Als gefährdete Brutvogelarten wurden Bluthänfling (auf dem angrenzenden Campingplatz), Gartengrasmücke, Kuckuck, Pirol, Star, Trauerschnäpper und Waldohreule erfasst.

Bezüglich der **Gastvögel** wird bis Februar 2026 eine Kartierung durchgeführt. Die Ergebnisse werden zum Entwurf ergänzt.

Fledermäuse: In den Altbaumstrukturen und Waldflächen können Fledermausquartiere angenommen werden. Winterquartiere können aufgrund des fehlenden Habitatpotenzials ausgeschlossen werden.

Vorkommen streng geschützter **Amphibien** können am Oyter See nicht ausgeschlossen werden. Die streng geschützten **Fischarten** Schnäpel und Europäischer Stör sind äußerst selten und kommen nicht in isolierten Stillgewässern vor. Als streng geschützter wassergebundener **Käfer** ist der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer zu nennen. Gemäß NLWKN gilt dieser allerdings als ausgestorben. **Libellen** wurden gutachterlich untersucht, die Auswertung der Libellenkartierung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Nach Angaben der Gutachter ist keine der gefundenen Libellen als gefährdet eingestuft.

Spinnen: Die streng geschützte Gerandete Wasserspinne kommt gemäß Angaben des NLWKN lediglich westlich der Weser vor. Die streng geschützten **Krebsarten** gelten in Niedersachsen als ausgestorben bzw. waren/ sind nur wenige Populationen bekannt, die ihren Verbreitungsschwerpunkt nicht im Gebiet des Geltungsbereichs haben.

Schnecken: Die Zierliche Tellerschnecke wurde gemäß NLWKN auch im Bremer Raum erfasst. Gemäß BfN sind vegetationsreiche, meist kalkhaltige und klare Stillgewässer. Vorkommen sind nicht bekannt und unwahrscheinlich.

Muscheln: Die Abgeplattete Teichmuschel besiedelt auch größere Seen. Es bestehen gemäß NLWKN jedoch lediglich einzelne Vorkommen im mittleren und südlichen Tiefland zwischen Aller und Ems.

Das Vorkommen von streng geschützten Arten, z. B. **Säugetieren** (ausgenommen Fledermäuse), **Farn- und Blütenpflanzen** oder **Heuschrecken** ist aufgrund der speziellen Habitatansprüche einerseits und der Ausstattung des Habitats in den künftig bebaubaren Bereichen unwahrscheinlich. Somit erfolgt die folgende Artenschutzprüfung für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Libellen.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Zu einer Verletzung oder Tötung von **Vögeln und Fledermäusen** kann es während der Baufeldfreimachung kommen. Eine Tötung von Tieren kann vermieden werden, indem die Baufeldfreimachung inkl. Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten und der Sommerquartierszeiten von Fledermäusen im Winterhalbjahr erfolgen.

Ist eine Maßnahmunumsetzung außerhalb der Brut- bzw. Quartierszeiten nicht möglich, sind Gehölze vor ihrer Entfernung auf das Vorkommen von Nistplätzen und Fledermausquartieren zu untersuchen. Sollten Nistplätze oder Quartiere vorhanden sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartierszeitnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Zur Vermeidung der Tötung/ Verletzung von **Amphibien** sollen die Bauarbeiten außerhalb der für Amphibien aktiven Zeit durchgeführt werden. Die wertgebenden Landlebensraumstrukturen werden überwiegend erhalten, sodass kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für überwinternde Individuen bei Umsetzung der Planung entsteht.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG):

Im Sinne des Artenschutzes liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich, da hier ähnliche Habitatstrukturen bestehen.

Nach der Fertigstellung der Freizeitanlagen ist betriebsbedingt von keinem signifikant erhöhtem Störpotenzial für die (potentiell) vorkommende Tierwelt auszugehen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (insbesondere durch die Autobahn und Freizeitnutzungen) sind die vorkommenden Arten an einen gewissen Störungsgrad gewöhnt. Gemäß Zwischenbericht zur Avifauna sind vorkommenden **Brutvogelarten** auch nicht durch eine ausgeprägte Störempfindlichkeit charakterisiert (NWP 2025).

Potenziell vorkommende **Fledermäuse und weitere artenschutzrechtlich relevante Arten** wie Amphibien sind gegenüber den betriebsbedingten Störungen nicht besonders empfindlich. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art ist daher unwahrscheinlich.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z. B. Storchenhorste, Fledermauswinterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten wird durch bauzeitliche Anpassung (Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten, ansonsten ökologische Baubegleitung) vermieden.

Gemäß Runge et al. (2010) ist ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen **Brutvogelarten**, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, ein Ausweichen generell möglich. Da die wertgebenden Strukturen (Altbäume und See mit seinen Uferbereichen) überwiegend erhalten bleiben, ist dies für den vorliegenden Fall auch plausibel.

Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten. **Bruthöhlen** oder **Fledermausquartiere** können in den Altbäumen (Stammdurchmesser > 30 cm) nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Bei Realisierung der Planung erfolgt vor einer potentiellen Rodung eine aktuelle nähere Überprüfung solcher Gehölze. Sofern hier Niststätten oder Quartiere festgestellt werden, sollten im Geltungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung Nist- bzw. Fledermauskästen installiert werden, damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.⁷

Die wertgebenden Strukturen für die kartierten Arten Teichhuhn und Teichrohrsänger sowie potenziell vorkommende **Amphibien** oder auch **Libellen** bleiben überwiegend erhalten. Die zusätzlichen Freizeitanlagen nehmen nur geringe Anteile der Uferbereiche ein, weshalb die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang für diesen Arten(-gruppen) hinreichend sicher erhalten bleibt.

Fazit

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen, sofern die folgenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrut- bzw. Quartierszeit sowie außerhalb der für Amphibien aktiven Zeit
- ggf. ökologische Baubegleitung
- ggf. Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen bei Gehölzverlusten
- ggf. weitere Maßnahmen (Gastvögel), Ergänzung zum Entwurf

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

⁷ Die konkrete Anzahl etc. wird in diesem Fall mit der UNB abgestimmt

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Derzeitiger Zustand

Biotoptypen im Realbestand

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels (2021) Anfang Juli 2025 erfasst. Die Biotoptypenkarte ist im Anhang zu finden.

Erlenwald entwässerter Standorte (WU)

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein von Erlen dominierter Wald unter anderem mit Eschenaufwuchs in der Strauchschicht. Im Südwesten des Waldes sind auch Birken zu finden. Die Bäume weisen überwiegend Stammdurchmesser zwischen rund 20 und 40 cm auf. Im Randbereich des Waldes verläuft ein schmaler Fußweg.

Sonstiger Birken- und Kiefern-Moorwald (WVS)

Im südlichen Plangebiet sowie südlich angrenzend besteht Birken- und Kiefern-Moorwald. Die Bäume weisen überwiegend Stammdurchmesser von rund 20 cm auf. Teilweise besteht Totholz. In der Krautschicht sind Arten wie Gewöhnliches Pfeifengras, Dorniger Wurmfarne, Brombeere und Giersch zu finden; Kennarten von Bruchwäldern und naturnahen Mooren fehlen weitgehend. In den Randbereichen bestehen Eschen. Das Relief ist leicht bewegt.

Laubforst aus einheimischen Arten (WXH)

Nordwestlich des Oyter Sees besteht ein Wald aus verschiedenen Baumarten, darunter Espe, Eiche, Weide, Birke, Ahorn, in der Strauchschicht auch Weißdorn. Daneben hat sich Brombeergestrüpp ausgebreitet. Aufgrund der geringen Breite wird der Gehölzbestand zwischen See und Autobahn dem Biotoptyp Standortgerechter Gehölzbestand zugeordnet s. u.

Strauch-Baumhecke (HFM)

Die südöstlichen angrenzenden Grünländer werden von Strauch-Baumhecken aus Laubgehölzen begrenzt bzw. gegliedert.

Baumreihe/ Allee (HBA)

Entlang der Zuwegung im Nordosten des Geltungsbereiches besteht eine Allee aus Eichen und Birken mit Stammdurchmessern von rund 40 bis 50 cm. Im Unterwuchs finden sich gräserdominierte Gras- und Staudenfluren.

Baumreihe/ Scher- und Trittrassen (HBA/GR)

Im Osten des Geltungsbereiches befinden sich Parkflächen, die größtenteils unversiegelt sind. Der Scherrasen ist gräserdominiert. Die Parkreihen werden durch Baumreihen getrennt. Als Arten sind Birke, Eiche, Linde sowie und in geringerer Anzahl auch Eiche, Ahorn und Espe zu nennen. Zudem besteht hier Späte Traubenkirsche (auch Aufwuchs).

Einzelbaum/ Baumgruppe (HEB)

Auf der u. a. zum Campen genutzten Wiese befinden sich Baumgruppen und Einzelbäume aus Birken mit verschiedenen Stammdurchmessern. Weitere Einzelbäume sind randlich des Sees

und im Bereich der Sport- und Freizeitanlagen zu finden, z. B. im Bereich der Rezeption zum Campingplatz und für die Tiny Häuser.

Standortgerechter Gehölzbestand (HPS)

Randlich des Oyter Sees und in den zentralen Freiflächen konnten sich mittelalte Gehölzbestände aus heimischen Laubbaum- und Straucharten wie Birke, Espe, Ahorn und Eiche etablieren.

Naturferner Sandstrand (KSI)

Am südöstlichen Rand des Oyter Sees befinden sich an mehreren Stellen aufgeschüttete Sandstrände.

Sonstiges naturnahes nährstoffarmes Abbaugewässer (SOA) §

Der Oyter See ist ein Baggersee, an welchem sich naturnahe Strukturen (wie Röhricht) ausgebildet haben. Insbesondere der Osten des Sees ist jedoch auch durch die Freizeitnutzung geprägt. Auf dem See besteht bereits eine Wasserskianlage. Das Stillgewässer unterliegt dem gesetzlichen Schutz gemäß § 30 BNatSchG.

Schilfröhricht nährstoffarmer Stillgewässer (VORS) §

Den Oyter See umgibt zu großen Teilen im Verlandungsbereich Schilfröhricht, welches überwiegend mindestens 3 m breit, an Uferausbuchtungen auch breiter ist. Auf Höhe des Campingplatzes besteht im Verlandungsbereich auch Rohrkolben. Auch die Röhrichtbestände sind gesetzlich geschützt.

Grünland (G)

Die landwirtschaftlichen Flächen südlich der Zufahrt sowie südöstlich an das Plangebiet angrenzend werden als Grünland genutzt.

Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)

Etwa im Zentrum der Liege-/ Campingwiese wurde eine kleine Teilfläche abgesperrt. Hier hat sich eine Ruderalflur auf Bauschutt ausgebreitet. Als Arten sind Storchschnabel, Reiherschnabel, Gänsefuß und Acker-Kratzdistel zu finden.

Weiterhin besteht Eine halbruderale Gras- und Staudenflur zwischen dem Wald und einer Baumreihe südlich außerhalb des Geltungsbereichs sowie entlang der nördlich verlaufenden Autobahn.

Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)

Südlich der Liegewiese konnte sich halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte am Waldrand ausbilden. Neben Gebüsch aus Später Traubenkirsche sind Arten wie Flatterbinse, Harzer Labkraut, Blutwurz, Hornklee, Brombeere und auch häufiger Wolliges Honiggras zu finden.

Der Biotoptyp findet sich auch zwischen dem Steg des Wakegardens und dem Strand, wo der Röhrichtbestand mit Gebüsch aus Birkenaufwuchs und Weiden, teils mit Erle, verwächst.

Halbruderale Gras- und Staudenflur/ Artenarme Neophytenflur (UH/UN)

Am Waldrand im südöstlichen Plangebiet besteht halbruderale Gras- und Staudenflur im Übergang zu artenarmer Neophytenflur. Die Randbereiche werden von Brennesseln dominiert. Daneben sind Selbstkletternde Jungfernebe und Kletten-Labkraut häufiger zu finden. Auf der Fläche bestehen zwei „Inseln“ mit Bambus. Als weitere nichtheimische Art hat hier Japanischer Staudenknöterich (überwiegend Richtung angrenzender Wälder) Fuß gefasst.

Artenreicher Scherrasen (GRR)

An der Zufahrt zum Seegelände befindet sich ein teilweise eingezäunter artenreicher Scherrasen. Hier sind Weißklee, Kriechender Hahnenfuß, Löwenzahn, Breitwegerich, Gänseblümchen, Stumpfbältriger Ampfer und Gundermann zu finden. Die Fläche wird augenscheinlich häufiger gemäht. Eine Nutzung ist nicht erkennbar.

Im südöstlichen Plangebiet besteht eine Wiese, die auch zum Campen genutzt wird. Der nordöstliche Teil des Scherrasens befindet sich auf einem Hügel. Hier dominieren Breitwegerich, Weißklee, Löwenzahn, Gemeine Schafgarbe, Blutwurz, Gewöhnlicher Hornklee, Gundermann und Wiesen-Sauerampfer. Stellenweise treten Kleiner Sauerampfer und Rotes Straußgras auch häufig auf. In Senken und am Fuße des Hügels werden die Arten durch Flatterbinse und Gundermann ergänzt, Harzer Labkraut wächst stellenweise auf dem Hügel, Quellen-Hornkraut nur vereinzelt.

Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ)

Als Erholungsanlage ist die bestehende Wassersportanlage mit den zugehörigen baulichen Anlagen zu nennen. An den Strand grenzt eine Scherrasenfläche mit Spielgeräten an, weiter östlich besteht zudem eine Minigolfanlage. Südöstlich des Campingplatzes befinden sich einige Tiny Häuser (Ferien-Mobilheime).

Campingplatz (PSC)

Nördlich grenzt der Campingplatz „KNAUS Campingpark Oyten“ an.

Straße (OVS)

An der Zufahrt im östlichen Plangebiet umfasst der Geltungsbereich einen Abschnitt der Straße Am Berg.

Autobahn (OVA)

In geringer Entfernung nordwestlich des Geltungsbereichs verläuft die dreispurige Bundesautobahn A1. Rund 700 m südwestlich verläuft die Bundesautobahn A27. Die Autobahnen sind über das Autobahnkreuz „Bremer Kreuz“ verbunden.

Weg (OVW)

Die innere Erschließung umfasst überwiegend unbefestigte oder geschotterte Wege. Um den Oyter See verläuft ein Wanderweg, der vorrangig für die Naherholung genutzt wird. Der Wanderweg wird überwiegend den angrenzenden Biotoptypen zugeordnet.

Steg (OVG)

Am „Wakegarden“ bestehen mehrere Steganlagen.

Einzel- und Reihenhausbebauung/ Neuzeitlicher Ziergarten (OE/PHZ)

An der Straße Am Berg beginnt der Siedlungszusammenhang der Ortschaft Oyterthünen.

Sonstige befestigte Fläche (OF)

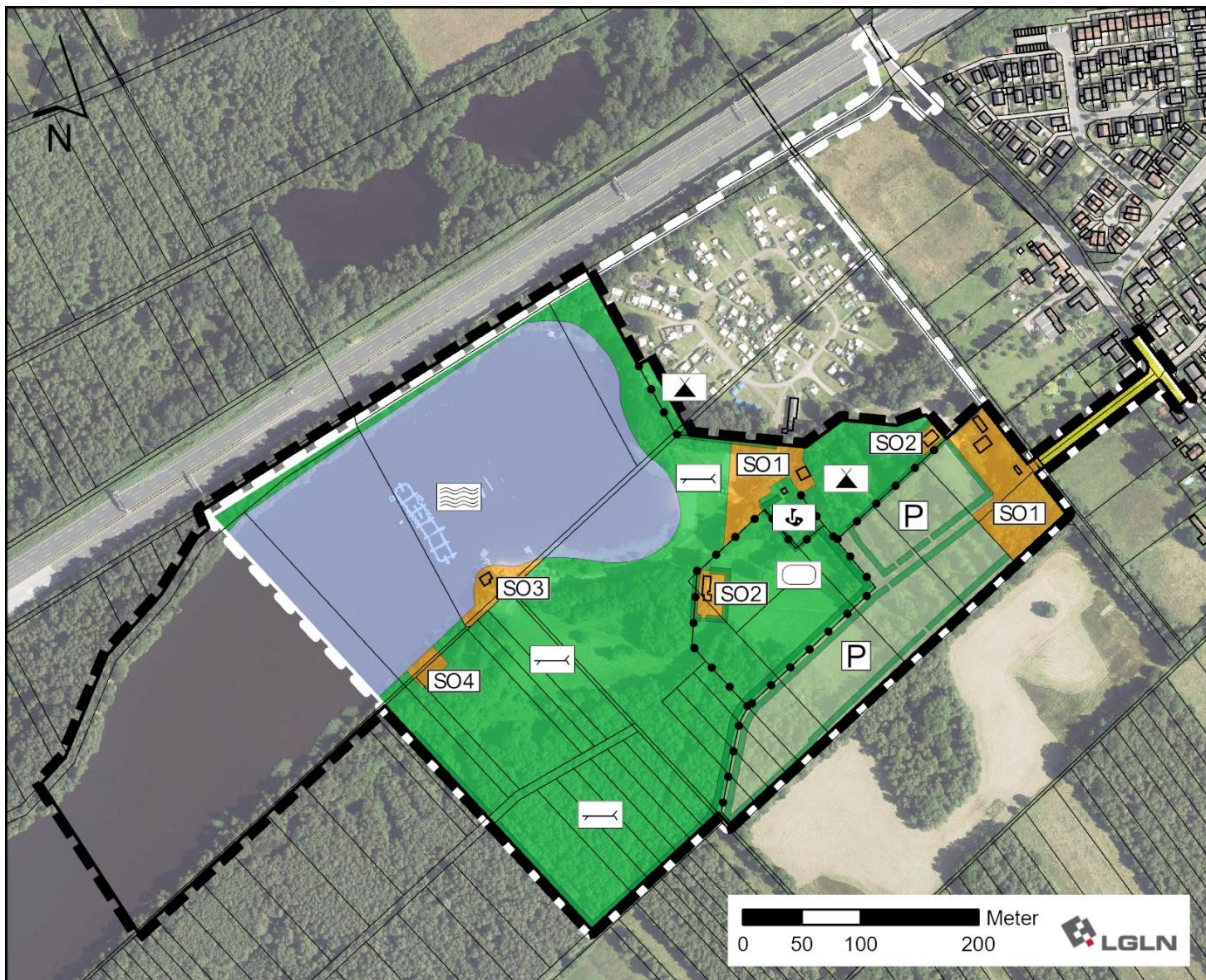
Westlich der Campingwiese ist eine befestigte Fläche mit Sanitäreinrichtungen.

Planungsrechtlicher Bestand

Nachfolgende Abbildung stellt die festgesetzten Nutzungen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 26 „Oyter Baggersee“ innerhalb des Plangebietes dar. Das Plangebiet geht im

Bereich des Sees nach Westen über den bestehenden Bebauungsplan hinaus, bleibt jedoch nach Norden, im Bereich des Camping-Platzes, hinter diesem zurück.

In den Sondergebieten ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 festgesetzt. Theoretisch wäre jedoch eine vollständige Versiegelung möglich, da der Bebauungsplan vor der BauNVO 1990 beschlossen wurde, welche erst die GRZ II eingeführt hat, nach der die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) begrenzt werden. Neben Wasserfläche und „Parkierungsfläche“ wird der überwiegende Flächenanteil als Grünfläche mit der Erholung dienenden Zweckbestimmungen festgesetzt.



Geltungsbereich B-Plan Nr. 118	Grünfläche, Zweckbestimmung
Festsetzungen gemäß B-Plan Nr. 26	Zeltplatz
Geltungsbereich	Sport- und Spielplatz mit zweckgeb. Bauten
Sondergebiet (GRZ 0,2)	Liegewiese mit Badeplatz
SO1: Gaststätten, Läden und Betriebswohnungen etc.	Minigolf mit zweckgebundenen Bauten
SO2: Einrichtungen für Zeltplätze	Grenze unterschiedlicher Nutzung
SO3: DRK-Rettungsdienst	Bindung für Bäume und Sträucher
SO4: Bootsverleih	Parkplatz
	Wasserfläche
	Straßenverkehrsfläche

Abbildung 11: Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 innerhalb des Geltungsbereiches, in Überlagerung mit einem aktuellen Luftbild

Fauna

Der Geltungsbereich liegt in einem wertvollen Bereich für Brutvögel gemäß NLWKN. Der Status ist allerdings offen (fehlende oder unzureichende Daten).⁸

Es liegt ein Zwischenbericht zur von Mitte März bis Mitte Juli 2025 durchgeführten Brutvogelkartierung vor.⁹ Insgesamt wurden 43 Brutvogelarten erfasst. Es handelt sich überwiegend um ökologisch wenig anspruchsvolle bzw. siedlungstolerante Arten. Als Brutvogelarten (Brutverdacht oder Brutnachweis) der Vorwarnliste der Roten Liste wurden Grauschnäpper, Gelbspötter, Stieglitz, Stockente, Teichrohrsänger und Teichhuhn festgestellt. Als gefährdete Brutvogelarten der Roten Liste wurden Bluthänfling (auf dem angrenzenden Campingplatz), Gartengrasmücke, Kuckuck, Pirol, Star, Trauerschnäpper und Waldohreule erfasst. Weiterhin dient der Geltungsbereich als Nahrungsfläche für weitere Brutvögel. Insgesamt kann dem Untersuchungsgebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung für Brutvögel zugewiesen werden.

Bis Februar 2026 werden Gastvogelerfassungen durchgeführt. In den Gehölzbeständen im Geltungsbereich bestehen ggf. Potenziale für Fledermausquartiere. Zudem stellt der See mit Verlandungsbereichen und Ufergehölzen einen potenziellen Lebensraum (semi-)aquatische Arten wie Fische, Amphibien und verschiedene Insektenarten dar. Libellen wurden gutachterlich untersucht, die Auswertung der Libellenkartierung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Nach Angaben der Gutachter ist keine der gefundenen Libellen als gefährdet eingestuft.

Biologische Vielfalt

Der See mit seinen Uferbereichen und Wäldern sowie den Altbäumen im Geltungsbereich kommt eine höhere Bedeutung für die biologische Vielfalt zu. Durch die teilweise intensive Nutzung der Freiflächen ist hier von keiner besonderen Bedeutung auszugehen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Andauern der derzeitigen Nutzung auszugehen.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich ist geringfügig bereits für mit den bestehenden Freizeitanlagen bebaut und Wege/ Parkplätze teilweise versiegelt bzw. verdichtet. Die Wege und Parkplätze sind überwiegend geschottert.

Der Geltungsbereich gehört zum „Oytener Moorgebiet“, welches sich weiter nördlich und südlich des Oyter Sees fortsetzt. Im Geltungsbereich steht Mittleres Erdniedermoor an; es besteht kein Suchraum für schutzwürdige Böden. Altlasten sind im Geltungsbereich und angrenzend nicht bekannt.¹⁰

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Andauern der derzeitigen Nutzungsstruktur auszugehen. Es sind keine kurzfristigen Änderungen der aktuellen Verhältnisse von Boden und

⁸ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025): Umweltkarten - Natur

⁹ NWP Planungsgesellschaft mbH (2025): Faunistisches Gutachten – Zwischenbericht Brutvögel – Bebauungsplan Nr. 118 „Wassersportanlage Oyter See“

¹⁰ NIBIS® Kartenserver (2025): Bodenkarte von Niedersachsen 1:50 000, Auswertung BK50 zu Bodenfunktionen und Potenzialen, Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Fläche absehbar. Eine eingeschränkte Entwicklung der Freizeitanlagen ist bereits auf Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplanes möglich.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer: Als Oberflächengewässer ist zunächst der Oyter See zu nennen. Der Embser Mühlengraben/ Deichschlot fließt rund 300 m westlich entlang der Autobahnen. Das Gewässer weist gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ein schlechtes ökologisches Potenzial auf. Der Graben wurde zur Landentwässerung und zum Hochwasserschutz erheblich verändert. Auch der chemische Zustand wurde aufgrund einer Quecksilberbelastung gemäß WRRL mit „nicht gut“ bewertet.

Grundwasser: Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Wümme Lockergestein links“. Der mengenmäßige Zustand wurde gemäß WRRL mit „gut“, der chemische Zustand aufgrund einer Nitrat- und Pestizidbelastung mit "schlecht" bewertet.¹¹ Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991-2020) liegt überwiegend zwischen 0 – 50 mm/a, im Bereich des Strandes und angrenzender Parkflächen zwischen >150 - 250 mm/a. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering.¹²

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.¹³

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen; das Schutzgut Wasser würde sich weiterhin wie vorstehend erfasst darstellen.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich liegt in der Klimaregion „Maritim-Subkontinentale Region“ und unterliegt somit sowohl den Einflüssen der Nordsee (z. B. moderate Temperaturen, gute Luftaustauschbedingungen) als auch der Kontinentalität (z. B. geringere klimatische Wasserbilanz).¹⁴ Die Durchschnittstemperatur ist von 9,1 °C (1971-2000) auf 9,8 °C (1991-2020), der durchschnittliche Jahresniederschlag von 722 mm (1971-2000) auf 740 mm (1991-2020) gestiegen.¹⁵

Aufgrund der Lage ist das Lokalklima der freien Landschaft zuzuordnen. Unter anderem durch ihre ausgleichende Wirkung auf Temperatur und Luftfeuchtigkeit beeinflussen der Oyter See und die Waldflächen das Lokalklima positiv. Den Waldflächen ist eine windbrechende Wirkung zuzuordnen.

Das Niedermoor ist ein kohlenstoffreicher Boden mit Bedeutung für den Klimaschutz.¹⁶

¹¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025): Umweltkarten - WRRL

¹² NIBIS® Kartenserver (2025): Hydrogeologie. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025): Umweltkarten – Hydrologie, Hochwasserschutz

¹⁴ Hajati et al. (2023) - Klimaregionen

¹⁵ NIBIS® Kartenserver (2025): Klima und Klimawandel. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁶ NIBIS® Kartenserver (2025): Auswertung BK50 zu Bodenfunktionen und Potenzialen. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Konkrete Angaben zur Luftqualität liegen nicht vor. Es ist mit verkehrsbürtigen Luftschadstoffen durch die nördlich verlaufende Autobahn zu rechnen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u. a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z. B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Geltungsbereich selbst verändern werden, ist nicht belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z. B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch den Oyter See und die umliegenden Waldflächen und sonstigen Gehölzbestände geprägt. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) befindet sich der Geltungsbereich aufgrund dieser prägenden Elemente in einer Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung (s. dort Karte 2).

Als Vorbelastung für das Landschaftserleben sind insbesondere die verkehrsbürtigen Immissionen, die von den nord- und südwestlich verlaufenden Autobahnen und dem Bremer Kreuz ausgehen, zu nennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung des derzeitigen Landschaftsbildes auszugehen. Der auf Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplanes bereits mögliche Verlust von Waldflächen würde sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Der Oyter See dient als Erholungsgebiet. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden (2016) ist der Großteil des Geltungsbereichs als Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung, der westliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Erholung. Der Erholung dienen u. a. Strand, Spielplatz, Campingplatz, die bestehende Wassersportanlagen und eine Minigolfanlage sowie der Wanderweg um den See.

Von der nördlich verlaufenden Bundesautobahn A1 und der westlich verlaufenden Bundesautobahn A27 (Bremer Kreuz) gehen Schallemissionen aus. Im Bereich des Geltungsbereichs wird die Autobahn zum Schutz der angrenzenden Nutzungen teilweise von einer Schallschutzwand begleitet. Der Oyter See wird zudem durch einen gehölzbewachsenen Wall begleitet, der schallmindernd wirken kann.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen. Eine eingeschränkte Entwicklung des Erholungsgebietes ist auf Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplanes ebenfalls möglich.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich rund 1,2 km nordöstlich jenseits der Autobahn. Es handelt sich um die Kirchenanlage Oyten (Kirche St. Petri mit altem Friedhof).¹⁷ Bodendenkmäler sind nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Als sonstige Sachgüter sind die vorhandenen Freizeitanlagen, Wege und Parkplätze zu nennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortbestand der derzeitigen Situation auszugehen. Auf Grundlage des Bebauungsplanes könnten z. B. die Parkflächen im Süden noch erweitert werden.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z. B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tierlebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden. Im Geltungsbereich sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Wechselwirkungen ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand des oben beschriebenen Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische

¹⁷ Nds. Landesamt für Denkmalpflege (2025) - Denkmalatlas Niedersachsen: <https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/>

Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Festsetzungen von Sondergebieten zur Erweiterung der bestehenden Freizeitanlagen am Oyter See
- Festsetzungen von Privaten Grünflächen mit der Erholung dienenden Zweckbestimmungen
- Festsetzungen von Wasserfläche und Flächen für Wald zur Sicherung des Bestandes
- Zulässigkeit einer Wasserskiseilbahn und dazugehörigen Anlagen für den Wassersport im Bereich des westlichen Sees (W 1)
- Nahezu vollständiger Erhalt der Gehölzbestände durch entsprechende Festsetzung

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biototypen

Die Ausdehnung der Sondergebiete wird von ca. 1,3 ha auf ca. 4,4 ha vergrößert, allerdings wird die zulässige Grundfläche festgesetzt und somit Versiegelung begrenzt. SO 2, Teilfläche 3, dient der Sicherung von Stellplätzen im Bestand, ohne eine weitergehende Befestigung oder zusätzliche Versiegelung durch bauliche Anlagen.

Gemäß bestehendem Planrecht ist in den bestehenden Sondergebieten eine vollständige Versiegelung zulässig, s. hierzu auch Kap. 2.1.1 des Umweltberichtes.

Die Wälder im Geltungsbereich sind im derzeit geltenden Bebauungsplan überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Liegewiese mit Badeplatz festgesetzt und könnten daher für die Entwicklung von Freizeitanlagen gerodet werden. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 118 werden die Wälder als solche festgesetzt und somit gesichert, ebenso wie auch die übrigen Gehölzbestände nahezu vollständig zum Erhalt festgesetzt werden.

Hierdurch erfolgt eine deutliche planungsrechtliche Aufwertung. Hinsichtlich des planungsrechtlichen Bestandes ist nicht davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen einher geht.

Durch die geplante Intensivierung und Ausweitung der Gastronomie mit See-Terrasse im SO 1, Teilfläche 1, kommt es ggf. zu einer indirekten Verdrängung oder Verschiebung von Röhrichtstrukturen (gesetzlich geschütztes Biotop), welche am Uferrand angrenzend an den überbaubaren Bereich bestehen. Die drei zulässigen Stege sind nur im Bereich bestehender Einstiegsstellen und in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde zulässig.

Fauna

Mit der Wasserfläche und den Uferbereichen, den Wäldern und Gehölzbeständen, halbruderalen Fluren und weiteren Freiflächen wird der Großteil der Lebensräume für Vögel, Fledermäuse und andere Artengruppen im Plangebiet erhalten und gesichert.

Weitere bauliche Anlagen wären bereits nach geltendem Planrecht zulässig, s. o.. Dennoch kann die Tierwelt durch die Intensivierung der Freizeitnutzung beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Erfassung der Brutvögel wurden jedoch keine besonders störungsempfindlichen Arten ermittelt. Zudem besteht bereits eine gewisse Gewöhnung durch die derzeitigen Freizeitaktivitäten und die Arten können kleinräumig ausweichen.

Die bestehende Wasserskianlage soll aus dem östlichen Teil des Sees in Richtung Westen verlagert und vergrößert werden. Dadurch verlagert und ggf. vergrößert sich der damit verbundene Störeffekt. Die zwei Brutverdachte des Teichhuhns befinden sich randlich des großen Strandes. Auf eine Vergrößerung des Strandes wird verzichtet und somit bleiben die Röhrichtstrukturen erhalten. Die Verlagerung der Wasserskianlage nach Westen kommt der Art ggf. sogar zugute.

Die Masten und Tragkonstruktionen der neuen Seilbahn können außerhalb der Brutzeit errichtet werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Brutvorkommen des Teichrohrsängers in der Ufervegetation und anderer Brutvogelarten am Ufer und den angrenzenden Gehölzen zu erwarten sind.

Im weiteren Verfahren können ggf. habitatverbessernde Maßnahmen für den Teichrohrsänger geprüft werden. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen (s. Kap. 1.3.2) sind zu beachten.

Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt prognostiziert, die über das Maß der bisher bereits zulässigen Nutzungen hinaus gehen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Das Plangebiet ist weitgehend durch menschliche Nutzungen überprägt. Die bereits durch den derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 26 zulässigen Freizeitnutzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 118 mit deutlich konkreterem Flächenbezug überplant.

Die Versiegelung wird in den bestehenden Sondergebieten auf die nun festgesetzten Grundflächen begrenzt; es werden Neuversiegelungen vorbereitet, die jedoch in ihrer Flächengröße bereits nach geltendem Planrecht zulässig wären.

Mit den Festsetzungen im derzeit geltenden Bebauungsplan ist ein Verlust der Wälder möglich. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die Wälder erhalten, mit positiven Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (z. B. Schutz vor Erosion, Wasserretention, Bodenleben).

Bei Umsetzung der Planung ist hinsichtlich des planungsrechtlichen Bestandes nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von Fläche und Boden zu rechnen.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Der Oyter See wird als Wasserfläche festgesetzt und bleibt bestehen. Es werden lediglich kleinräumig Änderungen durch die Verlagerung und Erweiterung der Wasserskianlage sowie der Nutzungen am Ufer vorbereitet, die den See mit seinen Funktionen als Oberflächengewässer jedoch nicht erheblich beeinträchtigen.

Durch das Vorhaben werden in geringem Umfang Neuversiegelungen vorbereitet, die jedoch in ihrer Flächengröße bereits nach geltendem Planrecht zulässig wären. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden aus der Planung daher nicht abgeleitet.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Durch Bodenversiegelung wird die Verdunstungsrate reduziert. Bei Sonneneinstrahlung ist über den befestigten Oberflächen mit einer verstärkten Aufwärmung zu rechnen.

Der Erhalt der Wälder und sonstigen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich mit ihrer Bedeutung für den Klimaschutz (CO-Senke) und für die Luftqualität geht mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut einher. Die Gehölze wirken sich zudem positiv auf das Mikroklima (z. B. durch Verdunstung und Verschattung) aus.

Zwar wird sich der Zu- und Abfahrtsverkehr voraussichtlich erhöhen, erhebliche lufthygienische Belastungen sind mit dem Vorhaben jedoch nicht verbunden.

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft vorbereitet.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die Planung erfolgt in einem Gebiet, das bereits durch vielfältige Freizeitnutzungen geprägt ist. Es wird beabsichtigt, die vorhandenen Freizeitanlagen am Oyter See zu attraktivieren. Die vorhandene Wasserskianlage soll verlagert und vergrößert sowie durch eine Gastronomie mit Seeterrasse und einen Rücklaufsteg auf der Wasserfläche deutlich aufgewertet werden. Außerdem sind zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten in einfachen Unterkünften, ein Zeltplatz, ein neuer Mobilheimplatz sowie eine kleine Lagerhalle geplant. Der vorhandene Badestrand, die Liegewiese und der Kinderspielplatz sollen unverändert bleiben. Es sollen jedoch ergänzende Freizeitmöglichkeiten wie Beachvolleyball, ein Paddleplatz, etc. geschaffen werden.

Trotz der geplanten Attraktivierung bleibt durch den Erhalt der Wälder und Gehölzbestände die landschaftliche Prägung des Gebiets und der Gesamteindruck weitgehend unverändert erhalten. Im Gegenteil ermöglichen die Freizeiteinrichtungen das Landschaftserleben für viele erholungssuchende Menschen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen daher nicht.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Planung wird die Funktion des Oyter Sees und der angrenzenden Flächen für die Freizeit und Naherholung gestärkt, da eine Erweiterung der bestehenden Angebote ermöglicht wird.

Relevante Auswirkungen des Freizeitlärms auf die Umgebungsbebauung sind gemäß Gutachten nicht zu erwarten.¹⁸ Bezüglich des Verkehrslärms ausgehend von der BAB A1 ergaben die Berechnungen, dass es im gesamten Geltungsbereich tagsüber und nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen wird. Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Vorliegend werden die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche als zeichnerische Festsetzung übernommen. Als passive Lärmschutzmaßnahme werden außerdem im gesamten Geltungsbereich Festsetzungen zu schalldämmten Lüftungssystemen getroffen.

¹⁸ T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für die Erweiterung des bestehenden B-Plans Nr. 26 „Oyter Baggersee“ in der Gemeinde Oyten, Bremen, 20.01.2026

Immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnnachbarschaft werden von Seiten des Gutachters nicht prognostiziert, eine Vereinbarkeit der Planung mit der Wohnnachbarschaft kann daher angenommen werden. Weitere Erläuterungen zu Lärm und Schall können Teil I der Begründung, Kap. 4.4 entnommen werden.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Betroffenheit von Kulturgütern ist derzeit nicht ersichtlich. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die Kulturdenkmale (Bodenfunde) sein könnten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig.

Hinsichtlich sonstiger Sachgüter ermöglicht die Planung eine Erweiterung der bestehenden Nutzungen.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzenstandort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Die Versiegelung durch bauliche Nutzungen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete wird durch die festgesetzten Grundflächen und darüberhinausgehende Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Nebenanlagen stark eingeschränkt.
- Bereits auf Ebene der Vorhabenplanung wurde eine Vergrößerung des Badestrandes verworfen, um die geschützten Röhrichtstrukturen im Randbereich des bestehenden Strandes nicht zu beeinträchtigen. Weiterhin ist die Anlage von maximal drei Stegen nur in Bereichen vorhandener Einstiegstellen und in Absprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde zulässig.
- Die geplanten baulichen Anlagen wurden in der Vorhabenplanung so angeordnet, dass die Rodung von Gehölzen nach Möglichkeit vermieden wird.
- Stellflächen und Wege in Grünflächen werden gar nicht versiegelt und in Verkehrsflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt.
- Im Vergleich zum bestehenden Planrecht werden die ökologisch wertvollen Lebensräume im Bestand gesichert.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Die Baufeldfreimachung inkl. Gehölzbeseitigungen sollte außerhalb der Vogelbrutzeiten und der Sommerquartierszeiten von Fledermäusen im Winterhalbjahr erfolgen. Soweit die Baumaßnahmen, insbesondere die Baufeldfreimachung, und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden müssen, wird zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung wird zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Fledermausquartiere, Greifvogelhorste, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände werden während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der R SBB entnommen werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen werden während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. Ä. geschützt.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. werden Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden.
- Der Boden wird schichtgetreu ab- und aufgetragen. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten wird ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen. Außerdem wird das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterbodenaushub ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung. Der Eingriff

wird nach dem Bilanzierungsmodell des Landkreises Verden (LRP Verden 2008, Kap. 5.4.2) berechnet bzw. dargelegt.

Für den Großteil des Geltungsbereichs gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 26. Eine Übersicht über die festgesetzten Nutzungen bietet die Abbildung 10 in Kap. 2.1.1. Für die Sondergebiete war eine GRZ von 0,2 festgesetzt worden. Eine vollständige Versiegelung durch Nebenanlagen etc. wäre jedoch planrechtlich möglich, da der Bebauungsplan aus 1976 diesbezüglich keine Begrenzung festsetzt. In den Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Spielplatz und Minigolf sind zweckgebundene Bauten zulässig. Die Versiegelung in den Grünflächen wird in der nachfolgenden Tabelle überschlägig entsprechend der Bestandsanlagen eingestellt.

Bestand:

Planrecht gemäß Bebauungsplan Nr. 26	m²	zulässige Versiegelung (m²)
Sondergebiete	13.047	
SO1: Gaststätten, Läden, Betriebswohnungen, etc.	9.442	9.442
SO2: Einrichtungen für Zeltplätze	1.575	1.575
SO3: DRK-Rettungsdienst	1.411	1.411
SO4: Bootsverleih	619	619
Grünflächen	93.837	
Zeltplatz	7.443	-
Sportplatz/ Spielplatz	13.747	6.000
Liegewiese mit Badeplatz	71.007	-
Minigolf	1.640	300
Parkplatz	25.776	-
Wasserfläche	61.805	-
Straßenverkehrsfläche	1.840	1.840
Überlagernde Darstellung: Bindung aus landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern	9.963	-
Außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 26:		
Oyter See und Gehölzbestand nördlich des Sees	53.438	-
Summe Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 118	249.743	21.187

Planung:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 118		m²	zulässige Versiegelung (m²)
Sondergebiete		47.308	
SO1 Wassersport und Freizeitanlage		5.941	
Teilfläche 1	GR 2.000 m ²	3.856	3.000
Teilfläche 2	GR 500 m ²	2.085	750
SO2 Freizeit- und Naherholung		38.310	
Teilflächen 1	GR 1.450 m ²	21.461	2.175
Teilflächen 2	GR 900 m ²	3.438	1.350
Teilflächen 3		13.411	-
SO3 Campingplatz-Betriebsleiterwohnhaus	GR 300 m ²	3.057	450
Straßenverkehrsflächen		6.826	6.826
Private Grünflächen		31.763	
Zeltplatz		4.505	-
Bedarfsstellplatz		3.472	-
Parkanlage		7.046	-
Kinderspielplatz, Liegewiese und Badestrand mit Erhaltungsgebot		6.272	-
		10.469	-
Wasserfläche		104.971	-
Flächen für Wald		58.875	-
Summe Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 118		249.743	14.551

Im Vergleich mit der aktuell zulässigen **Versiegelung** gemäß Bebauungsplan Nr. 26 von insgesamt ca. 21.187 m² fällt die geplante zulässige Versiegelung mit ca. 14.551 m² deutlich geringer aus. Von Neuversiegelungen werden überwiegend **Biotoptypen** der Wertstufen I und II, wie Artenreicher Scherrasen, Neuzeitlicher Ziergarten und Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage betroffen sein. Sehr geringe Flächenanteile werden voraussichtlich auch im Bereich von Biotoptypen der Wertstufe III in Anspruch genommen, z. B. auf Gras- und Staudenflur und Standortgerechtem Gehölzbestand.

Im Gegenzug werden weiterhin großflächig, auf knapp 6 ha, **Waldflächen** im Bestand gesichert. Gleiches gilt für nahezu den gesamten Gehölzbestand im Plangebiet, welcher durch Festsetzung erhalten wird. Im Vergleich zum derzeitigen Planrecht auf diesen Flächen (Grünfläche, Zweckbestimmungen Liegewiese und Sportplatz, Spielplatz) kommt es zu einer deutlichen Aufwertung.

Böden mit besonderen Werten werden nicht in Anspruch genommen. Die geplanten Neuversiegelungen bleiben in Summe deutlich hinter den derzeit bereits zulässigen Versiegelungen zurück, es besteht daher kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG: Randlich der geplanten See-Terrasse im SO 1 (Teilfläche 1), kann bei Umsetzung der Planung kleinflächig Schilf-Röhricht indirekt verdrängt werden. Vorsorglich wird daher die Rücknahme des bestehenden SO 4 mit der Zweckbestimmung Bootsverleih als plangebietsinterner Ausgleich eingestellt. Auf einer Länge von gut 30 m wird zukünftig auf die Nutzung der Uferkante mit bestehenden Röhrichtstrukturen verzichtet.

Weiterhin ist in den geschützten Biotopen die Anlage von maximal drei Stegen nur in Bereichen vorhandener Einstiegstellen in Absprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde zulässig.

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von **Brutvögeln** prognostiziert. Vorsorglich können im weiteren Verfahren ggf. habitatverbessernde Maßnahmen für den Teichrohrsänger geprüft werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Flächen liegen nicht auf der Hand, da die Planung die Erweiterung bzw. Weiterentwicklung der bestehenden Freizeitanlagen zum Ziel hat. Plangebietsintern wurden Alternativen geprüft, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung des Bauleitplanung nicht erwartet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypenerfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver

- Umweltkartenserver Niedersachsen
- Denkmalatlas Niedersachsen
- LRP und RROP Landkreis Verden

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.¹⁹

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Wassersportanlage Oyter See“ und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 34 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Freizeitanlagen am Oyter See südlich der Bundesautobahn A1 und westlich des Ortes Oyterthünen geschaffen werden. Im rd. 25 ha großen Geltungsbereich werden Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Wassersport- und Freizeitanlage, Freizeit- und Naherholung bzw. Campingplatz-Betriebsleiterwohnhaus, Verkehrsflächen, private Grünflächen, Wasserflächen und Flächen für Wald festgesetzt. Mit Ausnahme des westlichen Abschnittes des Sees besteht im Geltungsbereich Planrecht gemäß dem Bebauungsplan Nr. 26 „Oyter Baggersee“ aus dem Jahr 1976.

Realbestand

Der Geltungsbereich umfasst den Oyter See (Abbaugewässer) als Lebensraum für verschiedene Tierarten (z. B. Wasservögel, Amphibien, Insekten). Der Oyter See wird bereits durch einige Freizeitanlagen wie Anlagen für den Wassersport, dem Strand und der Minigolfanlage

¹⁹ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

zur Erholung genutzt. Um den See führt ein Wanderweg. In den Randbereichen wächst Schilfröhricht. Hier wurden Vorkommen von Röhrichtbrütern kartiert. Im Osten besteht ein Parkplatz, der von diversen Gehölzstrukturen ein- und durchgrünt wird. Zudem befinden sich Laubwälder und weitere Gehölzbestände im und um das Plangebiet. Sie stellen Lebensräume, beispielsweise für Gehölzbrüter und Fledermäuse, dar. Der Geltungsbereich gehört zum „Oytenener Moorgebiet“. Die von Bäumen gesäumte Erschließungsstraße verläuft von Osten und ist ebenfalls Teil des Geltungsbereichs. An die Erschließungsstraße schließt die Straße „Am Berg“ des Ortes Oyterthünen an. Nördlich verläuft die Bundesautobahn A1. Nördlich an den Geltungsbereich schließt ein Campingplatz an. Südlich bestehen Grünländer und weitere Waldbereiche.

Planungsrechtlicher Bestand

Das Plangebiet geht im Bereich des Sees nach Westen über den bestehenden Bebauungsplan hinaus, bleibt jedoch nach Norden, im Bereich des Camping-Platzes, hinter diesem zurück.

In den Sondergebieten ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 festgesetzt. Theoretisch wäre jedoch eine vollständige Versiegelung möglich, da der Bebauungsplan vor der BauNVO 1990 beschlossen wurde, welche erst die GRZ II eingeführt hat, nach der die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) begrenzt werden. Neben Wasserfläche und „Parkierungsfläche“ wird der überwiegende Flächenanteil als Grünfläche mit der Erholung dienenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

Aufwirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Im Vergleich mit der aktuell zulässigen Versiegelung gemäß Bebauungsplan Nr. 26 fällt die geplante zulässige Versiegelung deutlich geringer aus. Von Neuversiegelungen werden überwiegend Biotoptypen der Wertstufen I und II betroffen sein, kleinflächig auch Biotoptypen der Wertstufe III. Im Gegenzug werden weiterhin großflächig Waldflächen im Bestand gesichert. Gleiches gilt für nahezu den gesamten Gehölzbestand im Plangebiet, welcher durch Festsetzung erhalten wird. Im Vergleich zum derzeitigen Planrecht kommt hierdurch es zu einer deutlichen Aufwertung. Böden mit besonderen Werten werden nicht in Anspruch genommen. Die geplanten Neuversiegelungen bleiben in Summe deutlich hinter den derzeit bereits zulässigen Versiegelungen zurück, es besteht daher kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Brutvögeln prognostiziert. Vorsorglich können im weiteren Verfahren ggf. habitatverbessernde Maßnahmen für den Teichrohrsänger geprüft werden.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Sandtrockenrasen Achim" beginnt über 2 km entfernt südlich, das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet "Wümmewiesen bei Fischerhude" rund 4,5 km nördlich. Aufgrund der deutlichen Entfernungen zu den nächstgelegenen Gebieten ist von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

Der Oyter See stellt sich als naturnahes nährstoffarmes Abbaugewässer dar und ist somit ein gesetzlich geschütztes Biotop. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gewässers wird nicht vorbereitet. Auch die Schilfröhrichte in den Verlandungsbereichen am Ufer des Sees sind gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gesetzlich geschützt. Kleinflächig kann bei Umsetzung der Planung Schilf-Röhricht indirekt verdrängt werden. Vorsorglich wird

daher die Rücknahme des bestehenden SO 4 mit der Zweckbestimmung Bootsverleih als plangebietsinterner Ausgleich eingestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Autobahnbaggersee bei Oyten“. Die Umsetzung der Planung berührt voraussichtlich die Verbotstatbestände des LSG (z. B. die Einrichtung von Zeltplätzen und weiterer Freizeitanlagen). Daher wird von Seiten der Gemeinde Oyten parallel zur vorliegenden Bauleitplanung eine Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes beantragt.

Nördlich der A1 beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Königsmoor“. Die Verbote gemäß Schutzgebietsverordnung beziehen sich auf die Flächen des Landschaftsschutzgebietes selbst und werden durch die Planung jenseits der Autobahn nicht berührt. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Sandtrockenrasen Achim“ befindet sich über 2 km südlich und wird aufgrund der deutlichen Entfernung zum Geltungsbereich ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Artenschutz

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen, sofern die folgenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrut- bzw. Quartierszeit sowie außerhalb der für Amphibien aktiven Zeit
- ggf. ökologische Baubegleitung
- ggf. Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen bei Gehölzverlusten
- ggf. weitere Maßnahmen (Gastvögel), Ergänzung zum Entwurf

Landschaftsplanung

Gemäß Niedersächsischem Landschaftsprogramm (2021) zählt der Oyter See zu einem Landschaftsbildraum mit hoher Eigenart (s. dort Karte 3). Zudem sind die an den See angrenzenden Niedermoorbereiche als Teil der Programmkulisse Nds. Moorlandschaften verzeichnet.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) ist der Oyter See als Biotoptyp von hoher Bedeutung sowie einige umliegende Gehölze als Biotoptypen von sehr hoher Bedeutung verzeichnet. Die angrenzenden Bereiche sind durch Moorböden als Extremstandorte eingestuft. Im Bereich des Strandes sind die Böden entwässert, in allen weiteren Bereichen nicht bzw. wenig entwässert. Diese Bereiche sind ebenfalls als Hochmoorregenerationsgebiete verzeichnet. Gemäß LRP werden zudem im gesamten Bereich des Oyter Sees (derzeit Landschaftsschutzgebiet) die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet (N20) erfüllt. Die Planung läuft einer Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet zuwider. Die übrigen Wertigkeiten werden aufgrund der nur kleinräumigen Erweiterungen der Bestandsnutzungen nicht nachteilig verändert. Die Gemeinde Oyten wägt an dieser Stelle zugunsten der Belange von Sport, Freizeit und Erholung ab.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Drachenfels, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 43. Jg., Nr. 2, S. 69-140, Hannover

Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021

FFH-Richtlinie, 92/43/EWG

Hajati, M.; Harders, D.; Scharun, C.; Elbracht, J.; Engel, N. (2023): Neuausweisung der Klimaregionen Niedersachsens (Version 2.0). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Gefakten 43.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS® Kartenserver

Landkreis Verden (1985): Verordnung des Landkreises Verden über das Landschaftsschutzgebiet „Königsmoor“ in der Gemeinde Oyten, Landkreis Verden vom 09.12.1985.

Landkreis Verden (1961): Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Landkreis Verden vom 15.12.1961 (Autobahnbaggersee bei Oyten).

Landkreis Verden (2016, 2020): Regionales Raumordnungsprogramm inkl. 1. Änderung

Landkreis Verden (2008): Landschaftsrahmenplan.

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025): Umweltkarten Niedersachsen: http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalatlas Niedersachsen (2025): <https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/>

NLWKN - Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (2025): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten – Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung – (Aktualisierte Fassung 1. Januar 2015).

NWP Planungsgesellschaft mbH (2025): Faunistisches Gutachten – Zwischenbericht Brutvögel – Bebauungsplan Nr. 118 „Wassersportanlage Oyter See“

Runge, H., M. Simon & T. Widdig (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080, Hannover, Marburg.

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Erweiterung der bestehenden Freizeitanlagen. Abriss bestehender Gebäude ist möglich. Die Bauphase soll außerhalb der Vogelbrutzeit liegen, um Tötungen und erhebliche Störungen auszuschließen. Von erheblichen Auswirkungen während der Betriebszeit wird nicht ausgegangen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst unterschiedliche Lebensräume. Natürliche Ressourcen werden nicht über das im Umweltbericht beschriebene Maß hinaus in Anspruch genommen.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Während der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten, danach die für Freizeitanlagen übliche Lärmemissionen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor. Aufgrund der geplanten Nutzung sind diese jedoch nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit der Planung keine besonderen Risiken zu erwarten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte werden nicht erwartet.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Gehölzerhalt und Begrenzung der Versiegelung, werden festgesetzt, um eine natürliche Versickerung auf den Grundstücken zu ermöglichen und die Abflussmengen möglichst gering zu halten. Eine besondere Anfälligkeit der Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels wird nicht abgeleitet.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

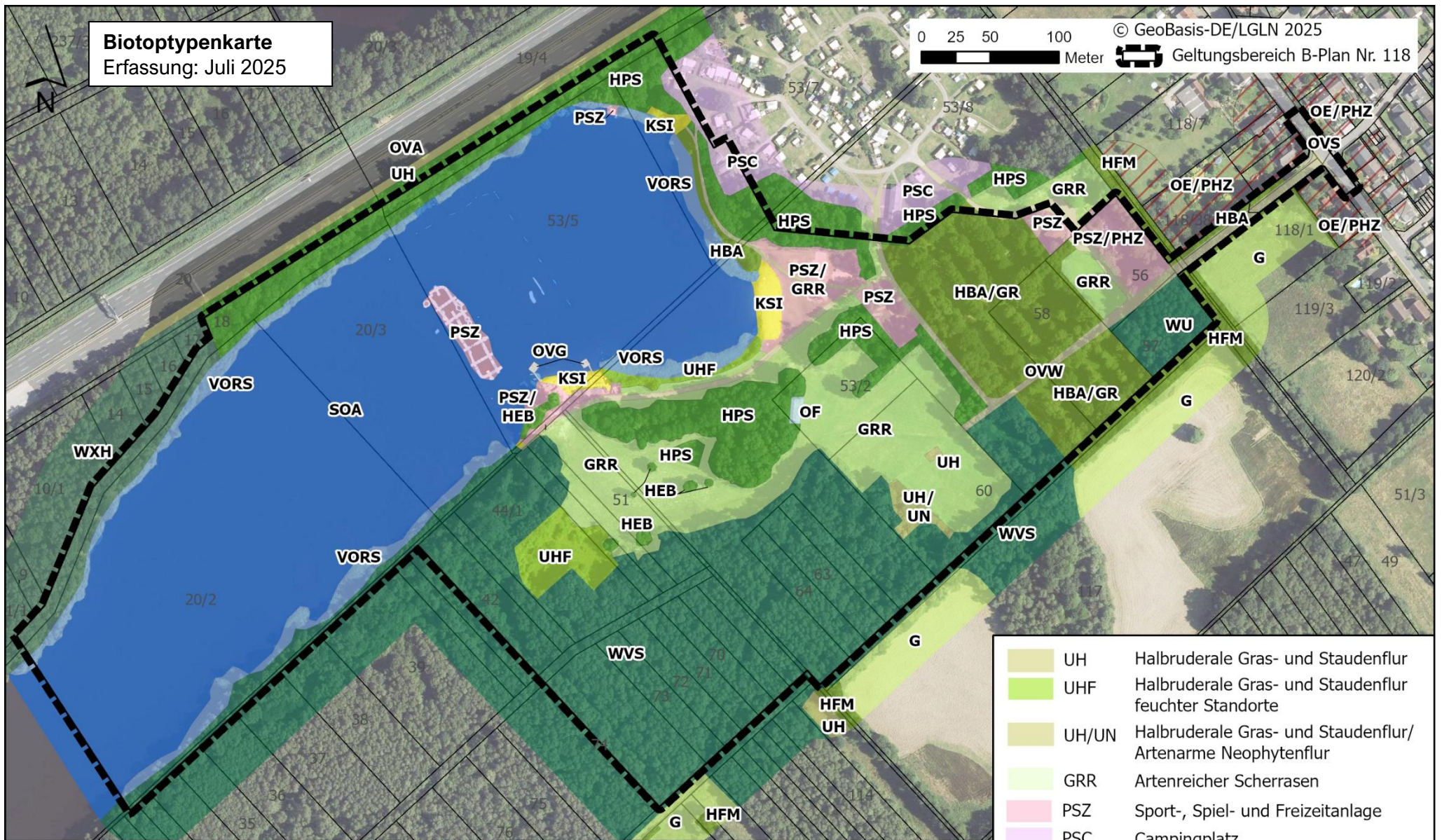
Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurzerläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Im Vergleich zum bestehenden Planrecht und unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Pflanzen	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Im Vergleich zum bestehenden Planrecht keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Fläche	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Im Vergleich zum bestehenden Planrecht keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Boden	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Im Vergleich zum bestehenden Planrecht keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Wasser	x	x		o	o	x	x	x	x	o	x	x	Erhalt der Oberflächengewässer im Plangebiet; keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.
Luft	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.
Klima	x	x		o	o	x	x	x	x	o	x	x	Keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen.
Wirkungsgefüge	x	o		o	o	o	o	x	x	o	o	x	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen über die o. g. hinausgehend.
Landschaft	x	x		o	o	x	x	x	o	o	o	x	Keine erheblichen Veränderungen des Landschaftsbildes, Vorbelastungen durch Bestandsanlagen und Autobahn. Eingeschränkte Sichtbeziehungen.
biologische Vielfalt	x	x		o	o	x	x	x	o	o	o	x	Erhalt der biologischen Vielfalt.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	Von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura 2000-Gebiete wird nicht ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o		o	o	o	o	x	x	o	o	x	Keine besonderen Auswirkungen ersichtlich.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurzerläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturgüter sind nicht vorhanden.
sonstige Sachgüter	x	o		o	o	o	o	x	x	o	x	o	Die Erweiterung der Bestandsnutzung führt zu einer Wertschöpfung.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine relevanten Emissionen.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	Abfälle und Abwässer werden nicht erzeugt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	x	o		o	o	o	o	x	x	o	x	o	Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen möglich.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der Bauleitplan trifft hierzu keine Aussage.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	o		o	o	o	o	x	x	o	o	x	Die vorliegende Planung ist nicht durchgehend mit den Zielen des Landschaftsrahmenplanes verträglich. Die Gemeinde Oyten wägt an dieser Stelle zugunsten der Belange von Sport, Freizeit, Erholung ab.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrecht u.a.)	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine derartigen Planungen vorhanden.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das Plangebiet liegt nicht in einem solchen Gebiet.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keinen besonderen Beziehungen ersichtlich.

Biotoptypenkarte
Erfassung: Juli 2025

0 25 50 100 Meter © GeoBasis-DE/LGLN 2025
Geltungsbereich B-Plan Nr. 118



UH	Halbruderales Gras- und Staudenflur
UHF	Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
UH/UN	Halbruderales Gras- und Staudenflur/ Artenarme Neophytenflur
GRR	Artenreicher Scherrasen
PSZ	Sport-, Spiel- und Freizeitanlage
PSC	Campingplatz
OVS	Straße
OVA	Autobahn
OVW	Weg
OVG	Steg
OE/PHZ	Einzel- und Reihenhausbebauung/ Neuzzeitlicher Ziergarten
OF	Sonst. befestigte Fläche

Biotoptypen

WU	Erlenwald entwässerter Standorte	HEB	Einzelbaum/ Baumgruppe
WVS	Birken-, Kiefern-Moorwald	HPS	Standortgerechter Gehölzbestand
WXH	Laubforst aus einheimischen Arten	KSI	Naturferner Sandstrand
HFM	Strauch-Baumhecke	SOA	Naturnahes nährstoffarmes Abbaugewässer §
HBA	Baumreihe/ Allee	VORS	Schilfröhricht nährstoffarmer Stillgewässer §
HBA/GR	Baumreihe/ Scher- und Trittrassen	G	Grünland