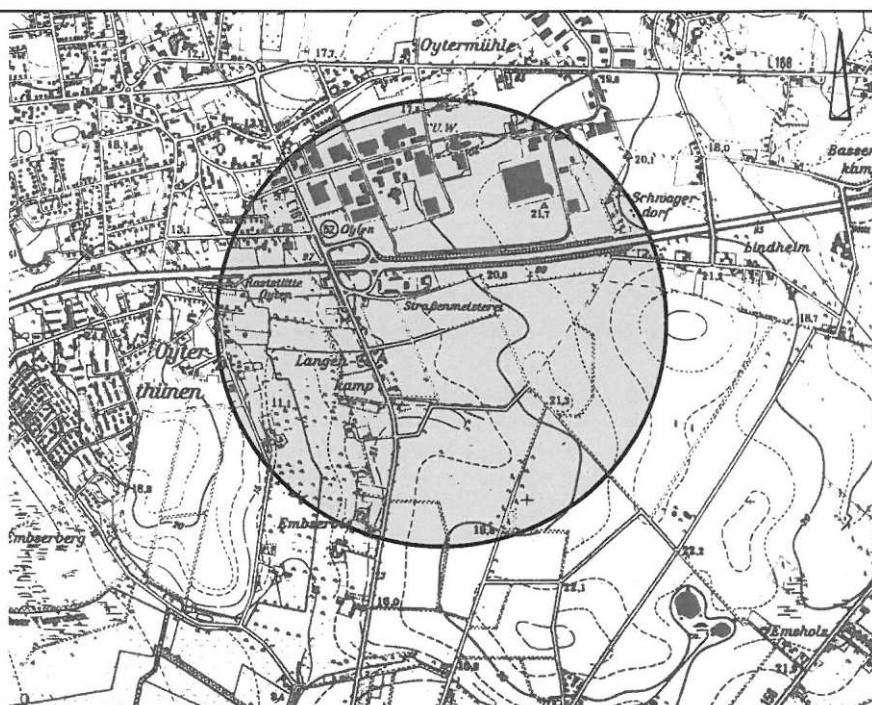


Gemeinde Oyten

1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbegebiet A1 Oyten“



Begründung

Dezember 2015

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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





| | |
|--|----|
| TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 1 |
| 1. EINLEITUNG | 1 |
| 1.1 Anlass der Planung | 1 |
| 1.2 Rechtsgrundlagen | 2 |
| 1.3 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung | 2 |
| 1.4 Beschreibung des Plangebietes..... | 2 |
| 1.5 Planungsrahmenbedingungen | 3 |
| 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG | 4 |
| 3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG | 5 |
| 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 5 |
| 3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung..... | 5 |
| 3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 6 |
| 3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung..... | 7 |
| 3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 8 |
| 3.2 Relevante Abwägungsbelange | 9 |
| 3.2.1 Belange von Natur und Landschaft..... | 9 |
| 3.2.2 Verkehrliche Belange..... | 10 |
| 3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange | 11 |
| 3.2.3.1 Verkehrslärmbelastung | 12 |
| 3.2.3.2 Immissionen durch Gewerbelärm..... | 26 |
| 3.2.4 Belange der Entwässerung..... | 29 |
| 3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen | 29 |
| 3.2.6 Altlasten..... | 29 |
| 3.2.7 Belange der Archäologie..... | 29 |
| 4. INHALTE DER 1. ÄNDERUNG | 30 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung | 30 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung | 30 |
| 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 30 |
| 4.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz | 30 |
| 4.5 Grünplanerische Festsetzungen | 33 |
| 4.6 Verkehrliche Festsetzungen | 35 |
| 5. ERGÄNZENDE ANGABEN | 35 |
| 5.1 Daten zum Verfahrensablauf..... | 35 |



| | | |
|--|--|-----------|
| 5.2 | Städtebauliche Flächenbilanz..... | 36 |
| TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT | | |
| 1. | EINLEITUNG | 37 |
| 1.1 | Inhalt und Ziele des Bauleitplans | 37 |
| 1.2 | Ziele des Umweltschutzes | 38 |
| 1.3 | Ziele des besonderen Artenschutzes | 41 |
| 2. | BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN . | 46 |
| 2.1 | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes | 46 |
| 2.1.1 | Arten und Lebensgemeinschaften | 46 |
| 2.1.2 | Boden | 47 |
| 2.1.3 | Wasser | 47 |
| 2.1.4 | Klima und Luft..... | 47 |
| 2.1.5 | Landschaft | 48 |
| 2.1.6 | Mensch | 48 |
| 2.1.7 | Kultur- und sonstige Sachgüter..... | 48 |
| 2.2 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 49 |
| 2.3 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung..... | 49 |
| 2.3.1 | Arten und Lebensgemeinschaften | 49 |
| 2.3.2 | Boden | 49 |
| 2.3.3 | Wasser | 50 |
| 2.3.4 | Klima und Luft..... | 50 |
| 2.3.5 | Landschaft | 50 |
| 2.3.6 | Mensch | 50 |
| 2.3.7 | Kultur- und sonstige Sachgüter..... | 56 |
| 2.4 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen..... | 56 |
| 2.4.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen . | 56 |
| 2.4.2 | Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 57 |
| 2.5 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 60 |
| 3 | ZUSÄTZLICHE ANGABEN | 60 |
| 3.1 | Verfahren und Schwierigkeiten | 60 |
| 3.2 | Maßnahmen zur Überwachung | 61 |
| 3.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 62 |



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

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Oyten hat im März 2014 den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet A1 Oyten“ getroffen. Im Bebauungsplan Nr. 75 werden u.a. auf ca. 39 ha Gewerbe- und Industriegebiete südlich der Bundesautobahn A1 sowie ein ca. 1,5 ha großes Mischgebiet östlich der L 167 ausgewiesen. Das Gewerbe- und Industriegebiet ist insbesondere auf großflächige Gewerbebetriebe, die im besonderen Maße auf einen direkten Anschluss an die Bundesautobahnen angewiesen sind, zugeschnitten.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 ist die Absicht der Gemeinde Oyten, Büro- und Verwaltungsgebäude und –räume auch in den Lärmpegelbereichen V der Gewerbe- und Industriegebiete planungsrechtlich zuzulassen. Zudem wird die in West-Ost-Richtung verlaufende Erschließungsstraße in östliche Richtung verlängert, um günstigere Grundstückszuschnitte zu ermöglichen. Die beabsichtigten Änderungen machten eine Überarbeitung des Schallgutachtens erforderlich. Das aktualisierte Schallgutachten wird in die Planunterlagen eingearbeitet.

Zudem hat sich zwischenzeitlich das im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 75 angesetzte potenzielle Vorkommen der Zauneidechse auf einer Teilfläche im Südosten des Plangeltungsbereichs bestätigt. Um diese Teilfläche einer Bebauung zuführen zu können, wird eine Umsiedelung der Zauneidechsen erforderlich. Hierfür will die Gemeinde Oyten innerhalb der im Nordosten des Plangeltungsbereichs gelegenen Maßnahmenfläche geeignete Lebensraum-Strukturen schaffen. Zu diesem Zweck wird eine Anpassung und Ergänzung der bisherigen grünordnerischen Festsetzungen erforderlich. (*ergänzender Hinweis: die Herstellung der Lebensraumstrukturen und die Umsiedelung der Zauneidechsen wurden zwischenzeitlich durchgeführt*)

Außerdem wurde zwischenzeitlich der Bebauungsplan Nr. 280 der Stadt Achim rechtskräftig, über den eine Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes aus südlicher Richtung planungsrechtlich abgesichert wird. Damit wird die am südlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 75 festgesetzte Notzufahrt entbehrlich und kann im Rahmen dieser 1. Änderung entsprechend überplant werden.

Am nördlichen Rand des Ursprungsbebauungsplanes wurden zwischenzeitlich die Grundstücke neu parzelliert. Ein schmaler Grundstücksstreifen parallel zur Bundesautobahn A 1



befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Für diesen Streifen wird der Bebauungsplan Nr. 75 im Zuge dieser 1. Änderung aufgehoben.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 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 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Hauptortes Oyten, südlich der Bundesautobahn A 1, unmittelbar an der Grenze zur Stadt Achim.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch einen südlich der Autobahnmeisterei verlaufenden landwirtschaftlichen Weg und die Flurstücke Nr. 375/12 und 10/3 begrenzt. In östlicher Richtung grenzen ein landwirtschaftlicher Weg und das Flurstück 140/11 an das Plangebiet an.

Die südliche Grenze wird durch das Flurstück Nr. 252/1 sowie die Flurstücke Nr. 5 und Nr. 4/4 gebildet. Im Westen grenzen die Verkehrsparzelle der Landesstraße L 167 bzw. das Flurstück Nr. 279/2 an den Geltungsbereich an.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebiets ergeben sich aus der Planzeichnung bzw. dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wurde bislang überwiegend ackerbaulich (vorwiegend Getreide- und Maisanbau) genutzt und von mehreren Wegen sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in West-Ost-Richtung gequert. Das Geländere Relief steigt von West nach Ost an. Im Südosten des Geltungsbereiches wird die ehemalige FlaRak-Stellung (Flugabwehrraketenstation) tangiert. Im Westen des Plangebietes - entlang der Landesstraße L 167 - befinden sich freistehende, eingeschossige Wohnhäuser sowie Gewerbebetriebe (Kfz-Betrieb, Gaststätte, Parkett- und Rollladenbetrieb). Außerdem sind an der Landesstraße einige Gehölzbestände, teilweise auch Grünland vorhanden.

An das Plangebiet angrenzende Flächen

Westlich des Plangebiets befindet sich die Landesstraße L 167. Sie stellt nordwestlich des Plangebietes einen Anschluss zur Bundesautobahn A 1 (Autobahnanschlussstelle Oyten) und in nördlicher Richtung eine Anbindung an die Ortsmitte von Oyten her. Die L 167 führt in



südlicher Richtung zur Stadt Achim bzw. zur Anschlussstelle Achim Nord an die Bundesautobahn A 27. Die A 27 liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 Kilometern.

In östlicher und südlicher Richtung sowie westlich der L 167 schließt freie Landschaft an das Plangebiet an. Östlich des Plangebietes befinden sich Windenergieanlagen. Nördlich des Plangebietes liegt die Autobahnmeisterei, weiter nördlich die Bundesautobahn A 1 und weitere großflächige Gewerbegebiete der Gemeinde Oyten. Westlich des Plangebietes bzw. westlich der L 167 sowie im Verlauf der Landesstraße schließen weitere verstreut liegende Wohnnutzungen im Außenbereich an.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Oyten ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden 1997 als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ dargestellt. Die Plangebietsflächen werden im RROP als Vorranggebiet für industrielle Nutzungen dargestellt. Die Darstellung des Vorranggebietes setzt sich südlich, auf dem Stadtgebiet Achim, weiter fort.

Das RROP des Landkreises Verden wird derzeit neu aufgestellt. Das neue RROP soll das bisherige Programm aus dem Jahr 1997 ablösen. Die östlich der Landesstraße gelegenen Flächen sind im Entwurf 2013 als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist ein Streifen parallel zur Landesstraße als gemischte Baufläche dargestellt. Für den nordöstlichen Änderungsbereich wird die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Die übrigen Flächen des Änderungsbereiches werden als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem wird das Plangebiet als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen mit der Zweckbestimmung „Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung“ dargestellt. Die Landesstraße wird als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die beabsichtigten Festsetzungen im Rahmen dieser 1. Änderung können damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Unmittelbar südlich anschließend stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Achim ebenfalls umfangreiche gewerbliche Bauflächen dar.



Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet A 1 Oyten“ vor. Die 1. Änderung umfasst den gesamten östlichen und zentralen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75.

Der Bebauungsplan Nr. 75 setzt östlich der L 167 einen Mischgebietsstreifen fest. Für die Mischgebiete werden Lärmpegelbereiche ausgewiesen. An die Mischgebiete grenzen östlich eine Lärmschutzanlage sowie weiter östlich umfangreiche Gewerbe- und Industriegebiete an. Die Gewerbe- und Industriegebiete werden im Hinblick auf die zulässigen Emissionen kontingentiert, außerdem werden zum Teil Lärmpegelbereiche ausgewiesen. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Nutzungen des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Innerhalb des Lärmpegelbereiches V sind zudem Büro- und Verwaltungsgebäude und -räume unzulässig. Außerdem ist die zulässige Höhe der Gewerbebauten auf ca. 20 m bzw. ca. 30 m beschränkt.

Auf den Flächen westlich der L 167 werden Maßnahmenflächen und Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ausgewiesen.

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 75 sieht einen neu zu errichtenden Kreisverkehrsplatz im Verlauf der Südrampe der BAB-Anschlussstelle Oyten vor. Da der dazu erforderliche Grunderwerb noch nicht möglich ist, ist im Bebauungsplan Nr. 75 eine sog. Notzufahrt am südlichen Plangebietsrand festgesetzt. Außerdem hat die Stadt Achim über den Bebauungsplan Nr. 280 eine weitere Zufahrtsstraße von der L 167 aus zum Industrie- und Gewerbegebiet planungsrechtlich abgesichert. Im Bebauungsplan Nr. 75 wurde textlich festgesetzt, dass die Notzufahrt nur bis zur Herstellung und Nutzungsfreigabe des Kreisverkehrsplatzes oder der im Bebauungsplan Nr. 280 der Stadt Achim festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig ist.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 werden im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt. Zum einen soll der das Plangebiet in West-Ost-Richtung querende Erschließungsstich in östliche Richtung verlängert werden. Dadurch werden günstigere und flexiblere Grundstückszuschnitte ermöglicht. Zum anderen sollen in den Lärmpegelbereichen V der Gewerbe- und Industriegebiete auch Büronutzungen und Verwaltungsgebäude und -räume zulässig sein. Im Zuge der Grundstücksvermarktung hatte sich gezeigt, dass ein entsprechender Bedarf vorliegt.

Die beabsichtigten Änderungen machten eine Überarbeitung des Schallgutachtens erforderlich. Die durch den verlängerten Erschließungsstich verursachte Verkehrslärmbelastung wurde neu berechnet und beurteilt. Nach den Ergebnissen des aktualisierten Schallgutachtens hat die Verlängerung der Erschließungsstraße keinen Einfluss auf die Verkehrslärmbelastung der vorhandenen Nachbarbebauung. Darüber hinaus wurde die Emissionskontingen-



tierung unter Beachtung der neuen Flächenzuschnitte aktualisiert. Außerdem haben die Schallgutachter die textlichen Festsetzungen zum erforderlichen passiven Schallschutz aktualisiert.

Über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75 ist eine Erschließung des Plangebietes über einen neu zu errichtenden Kreisverkehrsplatz im Verlauf der Südrampe der BAB-Anschlussstelle Oyten planungsrechtlich abgesichert. Eine weitere Zufahrtsstraße von der L 167 zum Industrie- und Gewerbegebiet wurde über den Bebauungsplan Nr. 280 der Stadt Achim planungsrechtlich abgesichert. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 fraglich war, ob die Zufahrt auf dem Gebiet der Stadt Achim rechtzeitig gebaut werden kann, war am südlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 75 ebenfalls ein neuer Anschluss an die L 167 (Notanbindung) vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 280 der Stadt Achim ist zwischenzeitlich rechtskräftig geworden, so dass auf die Notanbindung verzichtet werden kann. Dieser Bereich wird entsprechend als Mischgebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant.

Außerdem wurden am nördlichen Rand des Plangebietes Grundstücke neu parzelliert. Ein schmaler Streifen parallel zur Bundesautobahn befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Hier wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 75 im Zuge dieser 1. Änderung aufgehoben.

Innerhalb der im Nordosten des Plangebietes festgesetzten Maßnahmenfläche sollen geeignete Lebensraum-Strukturen für die Zauneidechse geschaffen werden, um eine Umsiedlung der Tiere zu ermöglichen, deren Lebensstätten im Bereich des ehemaligen Flarak-Geländes (Teilflächen) überplant werden.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes, im Bereich der Lärmschutzanlage, wird eine Fläche für einen Pylon vorgesehen.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.



3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Verden hat angeregt, die Maßnahmen zur Überwachung um die Umsetzung und die Funktionsprüfung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage von § 44 Abs. 5 BNatSchG zu ergänzen. Hierbei handele es sich um die Maßnahmen für die streng geschützte Zauneidechse sowie für die streng geschützte Feldlerche. Die Prüfung der Funktionsfähigkeit sei dem Landkreis als Baugenehmigungsbehörde mitzuteilen, damit der Bebauungsplan von dort auch umgesetzt werden könne. Die Anlage der Waldfläche in Kirchlinteln sei zu dokumentieren. Auch die extern gelegenen Ausgleichsmaßnahmen und die dort jeweils durchgeführten Maßnahmen seien auf der Planurkunde als Hinweis zu nennen.

Den Anregungen wird nachgekommen.

- Die Deutsche Telekom, Kabel Deutschland und GASCADE haben Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 75 hingewiesen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Baubeschränkungs- und außerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 (Abs. 1 und 2) FStrG Pylone nur zulässig seien, wenn die Höhe von 20 m über Gelände nicht überschritten werde.

Gegen die Planungen wurden in der damaligen Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 75 keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die Stellungnahme führte lediglich zu redaktionellen Ergänzungen. Im Zuge der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 75 abgegebenen Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde ebenfalls auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 75 verwiesen.

Die Planunterlagen werden zur Entwurfsfassung wie folgt geändert: Auf die Festsetzung einer Höhenbegrenzung für den Werbepylon wird verzichtet. Im Rahmen zukünftiger Genehmigungsverfahren wird die maximal zulässige Höhe eines Pylons in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde unter Berücksichtigung der konkreten Ausgestaltung des Pylons abgestimmt.

- Die EWE Netz GmbH hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht. Zudem wurde angeregt, eine Fläche für eine Ortsnetzstation und eine Trafostation vorzusehen.

Netzstation und Trafostation sind innerhalb der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete und innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen zulässig. Eine separate Ausweisung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Im Zuge der Ausbauplanung erfolgt eine Abstimmung der EWE Netz GmbH.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung hat darauf hingewiesen, dass kein Kampfmittelverdacht bestehe. Sofern eine kostenpflichtige Luftbildauswer-



tung durchgeführt werden soll, werde um entsprechende schriftliche Auftragserteilung gebeten.

Aus den Anlagen zur Stellungnahme der LGLN vom 26.11.2013 ist ersichtlich, dass bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung am 18.10.2002 eine Luftbildauswertung stattgefunden hat. Demnach waren im Bereich der dargestellten gewerblichen Bauflächen und der gemischten Bauflächen keine Bombardierungen erkennbar.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat Hinweise zur ÖPNV Erschließung vorgebracht.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Die Stadt Achim hat angemerkt, dass in den bisherigen Abstimmungsgesprächen Einigkeit darüber herrschte, dass im Zuge der Realisierung der gewerblichen Nutzung auf den Oytener Flächen die verkehrliche Anbindung des geplanten Achimer Gewerbeareals zu berücksichtigen sei. Zwischen Oyten und Achim wurde zu dem interkommunalen Gewerbegebiet ein öffentlich rechtlicher Vertrag abgeschlossen, der jedoch hierzu bisher keine abschließende Regelung enthalte. Die Festsetzung einer Erschließungsstrasse – oder alternativ einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche – die bis an die Grenze des Achimer Gemeindegebietes herangeht, sei bisher nicht vorgesehen. Sofern die Anbindung der benachbarten Gewerbeflächen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 nicht gesichert werden könne, sei eine Ergänzung der vertraglichen Vereinbarung zwischen Achim und Oyten erforderlich.

Die südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 angrenzenden gewerblichen Bauflächen der Stadt Achim können über das Flurstück Nr. 375/11 von der Planstraße A aus erreicht werden. Dieses Flurstück wird die Gemeinde Oyten nicht veräußern, um perspektivisch über dieses Flurstück eine Erschließung der Achimer Flächen zu ermöglichen. Diese Verpflichtung wird über eine entsprechende vertragliche Vereinbarung abgesichert. Die Notwendigkeit, einer planungsrechtlichen Sicherung auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung sieht die Gemeinde Oyten zum aktuellen Zeitpunkt nicht. Zum Zeitpunkt der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Stadt Achim zur Entwicklung eines Gewerbegebietes wird die Gemeinde Oyten erneut prüfen, ob sie den Bebauungsplan Nr. 75 erneut ändert, um eine entsprechende Erschließungsstraße auch planungsrechtlich abzusichern.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.



3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Verden hat angeregt, die textliche Festsetzung Nr. 2 um den Hinweis zu ergänzen, dass die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist.

Der Anregung wurde nachgekommen. Die textliche Festsetzung und die Begründung wurden redaktionell ergänzt.

- Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass beim Artenschutz deutlicher hervorzuheben sei, dass es sich um Maßnahmen für streng geschützte Arten handelt. Die sog. vorgezogenen Maßnahmen - auf der Grundlage von § 44 Abs. 5 BNatSchG - seien erforderlich, um die Bebaubarkeit der Flächen zu erreichen. Die Umsetzung der Maßnahmen sowie deren Funktionsfähigkeit seien dem Landkreis als Baugenehmigungsbehörde mitzuteilen, damit der Bebauungsplan von dort auch umgesetzt werden könne. Zudem fehlten noch Aussagen zur Umsetzung der Maßnahmen für die Feldlerche (Umnutzung der Fläche in Bassen) sowie für die Fledermäuse (Aufhängen von Fledermauskästen). Angeregt wird, in der Begründung auch den Stand der Umsetzung zu beschreiben.

Den Hinweisen wird durch redaktionelle Ergänzungen zum Artenschutz in Teil I der Begründung sowie durch einen Hinweis zur Mitteilung über die Umsetzung der Maßnahmen und deren Funktionsfähigkeit an den Landkreis als Baugenehmigungsbehörde entsprochen. Weiterhin werden im Umweltbericht Hinweise zur zwischenzeitlich erfolgten Umsiedelung der Zauneidechse in die Fläche M 1 und zum Stand der Umsetzung der Maßnahmen für die Feldlerche ergänzt. Die konkrete Umsetzung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse ist jedoch nicht Regelungsinhalt der Angebots-Bebauungsplanung.

Ebenfalls im Umweltbericht ergänzt werden Hinweise zum Stand der Umsetzung der Waldflächen-Entwicklung in Kirchlinteln.

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH und die EWE Netz GmbH haben auf ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen (s.o.).
- Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf ihre vorherigen Stellungnahmen hingewiesen und erneut darauf aufmerksam gemacht, dass innerhalb der Baubeschränkungs- und außerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 (Abs. 1 und 2) FStrG Pylone nur zulässig seien, wenn die Höhe von 20 m über Gelände nicht überschritten werde.

Die bisherige Abwägung wird beibehalten. Auf die Festsetzung einer Höhenbegrenzung für den Werbepylon wird verzichtet. Im Rahmen zukünftiger Genehmigungsverfahren wird die maximal zulässige Höhe eines Pylons in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde unter Berücksichtigung der konkreten Ausgestaltung des Pylons abgestimmt.



- Die GASCADE hat darauf hingewiesen, dass für die externen Kompensationsflächen ebenfalls Pläne zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Angaben zu den externen Kompensationsflächen in Bassen und Kirchlinteln waren bereits Bestandteil der Beteiligung zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 75, einschließlich Abbildungen zur Lage und Abgrenzung der Flächen. Änderungen dieser Maßnahmen sind nicht Regelungsinhalt der vorliegenden Planung. Zusätzliche Ausgleichsbedarfe werden durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 75 nicht verursacht, so dass auch keine zusätzlichen externen Flächen zur Deckung eines Kompensationsbedarfs benötigt werden. Eine ergänzende Vorlage zur Stellungnahme wird somit nicht erforderlich.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen umweltrelevanten Belange, im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) im Detail dargelegt. Nachfolgend werden die wichtigsten Belange kurz zusammengefasst:

- **Belange der Eingriffsregelung:** Mit der vorliegenden Planung werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Die für den Ursprungsplan vorgesehenen externen Ausgleichsflächen werden weiterhin unverändert beibehalten. Ein entsprechender Hinweis wird auf die Planzeichnung aufgenommen. Die plangebiets-internen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den Zielen der Planung angepasst, um eine zusätzliche Lebensraumeignung für die Zauneidechse herzustellen.
- **Belange des Artenschutzes:** Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der vorliegenden Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Zur Herstellung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit werden im Rahmen der Planung Regelungen zur Erhaltung der Funktionalität von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang getroffen. Diese beziehen sich auf die Herstellung von Zauneidechsen-Ersatzlebensräumen sowie (Teil-)Lebensräumen für Bluthänfling und Rebhuhn auf einer Maßnahmenfläche im Osten des Plangeltungsbereichs. Es handelt sich um vorgezogene Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz, welche für europäisch geschützte Arten vorgesehen werden. Bei der Zauneidechse handelt es sich zudem um eine streng geschützte Art.

Weitere Regelungen werden aus dem Ursprungsplan beibehalten (Anbringung von Fledermauskästen und/ oder Fledermausziegeln, Grünlandnutzung mit bestimmten Nutzungsaufgaben im Hinblick auf die Feldlerche auf der externen Kompensationsfläche in Bassen). Bei der Feldlerchen-Maßnahme in Bassen handelt es sich ebenfalls um eine vorgezogene Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz, welche für eine europäisch geschützte Art vorgesehen wird.



Eine vorgezogene Umsetzung der Maßnahmen für die Fledermäuse wird weder durch den Bebauungsplan Nr. 75, aus welchem die Festsetzung unverändert übernommen wurde, noch im Rahmen der 1. Änderung vorgesehen oder als erforderlich eingestuft. Dies ergibt sich aus der Formulierung der Festsetzung, wonach die Maßnahme im Zuge der Neubebauung der Fläche, d.h. eben nicht vor Rückbau des Gebäudebestandes auf dem ehemaligen Flarak-Gelände umzusetzen ist. Es handelt sich zwar ebenfalls um Maßnahmen zur Funktionswahrung im räumlichen Zusammenhang im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Eine vorgezogene Umsetzung wird jedoch nicht erforderlich, da an den betreffenden Gebäuden zwar ein Quartierspotenzial für Fledermaus-Sommerquartiere ermittelt wurde, jedoch keine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse nachgewiesen wurde. Da viele Fledermaus-Arten einen Quartiersverbund nutzen, d.h. ihre Sommerquartiere wiederholt wechseln, kann davon ausgegangen werden, dass - sofern die festgestellten potenziellen Quartiere tatsächlich durch Fledermäuse genutzt wurden – deren räumliche Funktion im Quartiersverbund durchgängig gewahrt ist, auch wenn die Anbringung der Ersatzquartiere zeitlich nach dem Rückbau des Gebäudebestandes erfolgt.

Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich weitere Maßnahmen, insbesondere bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die konkrete Umsetzung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse ist jedoch nicht Regelungsinhalt der Bebauungsplanung.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Maßnahmen sowie deren Funktionsfähigkeit dem Landkreis als Baugenehmigungsbehörde mitzuteilen seien.

- **FFH-Verträglichkeit:** Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete weisen mehrere Kilometer Abstand zum Plangebiet auf und sind durch zwischenliegende Siedlungsflächen auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt.
- **Belange von Schutzgebieten und Schutzobjekten:** Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen.
- **Belange des Bodenschutzes:** Mit der Planung werden keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorbereitet.

3.2.2 Verkehrliche Belange

Das grundsätzliche Erschließungskonzept wurde im Bebauungsplan Nr. 75 ausführlich erläutert und festgesetzt. Demnach führt ausgehend von dem im Bebauungsplan Nr. 75 geplanten Kreisverkehrsplatz - im Verlauf der Südrampe der BAB-Anschlussstelle Oyten - eine Erschließungsstraße zu den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten. Die Erschließungsstraße bindet weiter südlich – auf Höhe der heutigen FlaRak Anbindung - an die Verkehrsfläche zur L 167 an, planungsrechtlich abgesichert durch den Bebauungsplan Nr. 280 der Stadt



Achim (Anbindung Achim). Für den Fall, dass die „Anbindung Achim“ nicht rechtzeitig gebaut werden könnte, hatte die Gemeinde Oyten am südlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 75 - ausgehend von der L 167 - eine weitere Zufahrtsstraße als sogenannte „Notanbindung“ ausgewiesen. Im Bebauungsplan Nr. 75 war dargelegt und planungsrechtlich abgesichert worden, dass die Notanbindung nicht gebaut wird, wenn die Zufahrtsstraße auf dem Gebiet der Stadt Achim rechtzeitig gebaut werden kann. Auch sollte die Notzufahrt zurückgebaut werden, wenn der Kreisverkehr als Hauptzufahrt fertig gestellt ist. Da der Bebauungsplan Nr. 280 der Stadt Achim zwischenzeitlich rechtskräftig wurde, ist die Notanbindung entbehrlich. Im Rahmen dieser 1. Änderung wird dieser Bereich daher als Mischgebiet, als Lärmschutzanlage bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet überplant. Diese Variante war bereits im Ursprungsplan als Option vorgesehen.

Von der Erschließungsstraße zweigt eine Stichstraße in Richtung Osten ab (Planstraße A). Der Stich mündet in einer Wendeanlage. Im Zuge der konkreten Grundstücksparzellierung hat sich jetzt gezeigt, dass durch eine Verlängerung des Stichts in östliche Richtung günstigere Grundstücke parzelliert werden könnten. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) wird daher im Zuge dieser 1. Änderung in östliche Richtung verlängert.

Teile des Plangebietes liegen im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Langer Kamp“, die durch die Linie 745 bedient wird. Übrige Teile des Gebietes haben keine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 gutachterlich untersucht.¹ In den Gutachten war die Geräuschsituation im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 75 analysiert und beurteilt worden. Es wurden Aussagen sowohl zu den in Verbindung mit dem geplanten Gebiet zu erwartenden „Gewerbelärmimmissionen“ als auch zur Verkehrslärmsituation innerhalb und in der Nachbarschaft des Plangebietes gemacht.

Die Verlängerung des Erschließungsstiches und die beabsichtigte Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsnutzungen in den Lärmpegelbereichen V machte im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 eine Überarbeitung des Schallgutachtens erforderlich.²

Die Schallgutachter haben in der Überarbeitung des Gutachtens die durch die verlängerte Erschließungsstraße verursachte Verkehrslärmbelastung neu berechnet und beurteilt sowie die textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz überarbeitet. Außerdem wurde die Emissionskontingentierung unter Beachtung der aktuellen Flächenzuschnitte erneut berechnet.

¹ Bonk Maire Hoppmann Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet A1“; Garbsen, den 26.04.2013 und Ergänzende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet A 1“ der Gemeinde Oyten, Garbsen, den 03.12.2013 und 2. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten Nr. 13044/I Bebauungsplan Nr. 75 der Gemeinde Oyten vom 20.12.2013

² Bonk Maire Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 der Gemeinde Oyten, Garbsen 27.03.2015



3.2.3.1 Verkehrslärmbelastung

3.2.3.1 Wesentliche Inhalte und Ergebnisse des Schallgutachtens

Die Ergebnisse der erneuten schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die Verlängerung des Erschließungsstiches keinen Einfluss auf die Verkehrslärmbelastung der vorhandenen Nachbarbebauung hat. Die Verkehrslärmimmissionen werden im Bereich der Nachbarbebauung im Wesentlichen durch Geräusche von der Landesstraße 167, der im westlichen Teil des geplanten Gewerbegebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße und deren Anbindungen an die L 167 sowie von der Bundesautobahn bestimmt.

Die Emissionspegel der vorhandenen Straßen und der geplanten Erschließungsstraßen wurden unter Beachtung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung in den bisherigen Gutachten hergeleitet. Im Sinne der langfristigen Perspektive des Bebauungsplans (typisierende Betrachtung, abstrakter Planfall, Szenario 2 der Verkehrsuntersuchung) wurde dabei von der Planvariante mit einer nördlichen Anbindung im Bereich der BAB-Anschluss-Stelle (geplanter Kreisverkehrsplatz) und einer südlichen Anbindung an die L 167 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 280 der Stadt Achim ausgegangen.

In Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind den Baugebieten die nachstehenden Orientierungswerte zugeordnet. Orientierungswerte in diesem Sinne sind jedoch nur Hilfswerte für die Bauleitplanung, sie sind nicht als „Grenzwerte“ zu verstehen:

Dorfgebiete und Mischgebiete: tags 60 dB(A); nachts 50 bzw. 45 dB(A)³

Kerngebiete und Gewerbegebiete: tags 65 dB(A); nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A)

Bei Industriegebieten (GI):⁴.

Die Ergebnisse der Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebietes wurden in Lärmkarten dargestellt (Anlagen 2 und 3 des Lärmgutachtens 2015, jeweils für die Tag- und Nachtzeit). Die Karten beschreiben die Gesamtbelastung durch die vorhandenen und geplanten Straßen im langfristigen Prognosefall sowie die damit korrespondierenden Lärmpegelbereiche. Diese Pegelwerte beschreiben wiederum den „**Summenpegel**“ **aller Straßenverkehrsgeräusche** im Prognosefall. Die Pegel wurden für eine Immissionshöhe von 5,8 m ohne Bebauung im Plangebiet ermittelt. Die außerhalb des Untersuchungsbereichs gelegenen Gebäude, Lärmschutzwälle und andere topografische Hindernisse wurden jedoch in die Berechnung eingestellt. Großräumig wirkt sich im gesamten Untersuchungsraum die „Hintergrundbelastung“ durch die Bundesautobahn aus, so dass insbesondere in der Nachtzeit von einer großflächigen Überschreitung selbst des Orientierungswertes für Gewerbegebiete aus-

³ Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen

⁴ Für Industriegebiete kann – soweit keine Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt – kein Orientierungswert angegeben werden. Die Schallemission der Industriegebiete ist nach DIN 18005 Teil 1/05.87, Abschnitt 4.5 zu bestimmen.



zugehen ist. Nach diesen Ergebnissen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum „passiven“ (baulichen) Schallschutz zu treffen. Zu den Ergebnissen für die einzelnen Baugebiete s.u..

Hintergrund: DIN 4109 – Aussagen des Schallgutachtens

Die DIN 4109 berücksichtigt pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten des betroffenen, schutzwürdigen Raumes. Die Norm legt in Abhängigkeit von der "Raumart" (Nutzungsart, Schutzwürdigkeit) bestimmte Schalldämmmaße für das Gesamt-Außenbauteil in Abhängigkeit von einem "Lärmpegelbereich" fest. In Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil wird das Schalldämmmaß für Fenster und Außenwände differenziert. Entsprechend der Systematik der DIN 4109 sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile gegenüber dem einwirkenden Außenlärm von der Gebietsart unabhängig. Eine Differenzierung wird in der Norm lediglich in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung vorgenommen. Diesem Ansatz liegt der Gedanke zugrunde, dass die Schutzbedürftigkeit/ das Ruhebedürfnis innerhalb der Gebäude durch die Nutzung des betroffenen Raumes und nicht durch den Gebietscharakter geprägt wird.

Dieser Zusammenhang wird durch den nachfolgend wiedergegebenen Auszug aus der Tabelle 8 der DIN 4109 deutlich. Für die Lärmpegelbereiche staffeln sich die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile nach Tabelle 8 der DIN 4109 wie folgt:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109)

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils erf. $R'_{w, res}$ in dB | | |
|------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|---------------------------------------|
| | | Bettenräume in Krankenanstalten o.ä. | Aufenthaltsräume in Wohnungen o.ä. | Büroräume ¹⁾ und ähnliches |
| III | 61 bis 66 | 40 dB | 35 dB | 30 dB |
| IV | 66 bis 70 | 45 dB | 40 dB | 35 dB |
| V | 71 bis 75 | 50 dB | 45 dB | 40 dB |
| VI | 76 bis 80 | ²⁾ | 50 dB | 45 dB |

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Das in der Tabelle 8 angegebene erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils ist ggf. in Abhängigkeit vom Verhältnis der betroffenen Fläche aller Außenbauteile „S_{W+F}“ zur Raumgröße „S_G“ nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Beim Einbau von Lüftungseinrichtungen (wie auch bei Rollladenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind) ist deren Schalldämm-Maß und die zugehörige Bezugsfläche



bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche "Fensterfläche" zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von $S(W+F)/SG$ bzw. die Fensterflächenanteile sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln. Im Einzelfall ist ebenfalls zu prüfen, ob neben den schallgedämmten Fenstern auch schallgedämmte Zu-/ Abluftöffnungen zu installieren sind.

Hintergrund: Raumlüftung – Aussagen des Schallgutachtens

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sowie vergleichbar genutzten Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis wie z.B. Ruheräumen für Bereitschaftspersonal muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein. Hier ist der Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schall-dämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) zwingend erforderlich. Bei Wohn- und Arbeitsräumen sowie bei anderen Aufenthaltsräumen, die nicht dem Schlafen dienen, kann die erforderliche Raumlüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden; in Zeitintervallen eines erhöhten Ruhebedürfnisses (Gespräche, Telefonieren, Fernsehen usw.) können die – schallgedämmten - Fenster geschlossen werden. Der Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen ist hier aus den genannten Gründen aus Gutachtersicht nicht erforderlich. Diese Überlegung findet jedoch ihre Grenze, wenn Außenlärmpegel (Dauerschallpegel) erreicht werden, bei denen selbst bei nur gekippt geöffneten Fenstern der eindringende Außenlärm einen erheblichen Beitrag zum Innenraumpegel leistet. Bei einer angenommenen Pegelmin- derung durch ein gekippt geöffnetes Fenster von etwa 15 dB ist dies in folgenden Konstellationen anzunehmen:

- in *Wohnräumen*
bei einem Außenlärmpegel von rd. 50 dB(A)
 - in *ruhebedürftigen Einzelbüros*
bei einem Außenlärmpegel von rd. 55 dB(A)
 - in *Büros für mehrere Personen, Großraumbüros und Verkaufsräumen*
bei einem Außenlärmpegel von rd. 55-65 dB(A) ^{a)}.
- a) vgl. Fußnote 1) zu Tabelle 8 der DIN 4109, s.o

Demgemäß ist der angesprochene Aspekt einer Raumbelüftung in folgenden *Lärmpegelbereichen* differenziert zu betrachten:

| Art der Raumnutzung | ggf Zwangslüftung ab Lärmpegelbereich |
|---|---------------------------------------|
| <i>Wohnräume</i> | I |
| <i>ruhebedürftigen Einzelbüros</i> | II |
| <i>Büros für mehrere Personen, Großraumbüros; Verkaufsräume</i> | III / IV ^{a)} |

a) vgl. Fußnote 1) zu Tabelle 8 der DIN 4109, s.o

Soweit bei „taggenutzten Räumen“ eine Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen von Fenstern (d.h. Verzicht auf eine schallgedämmte Zwangslüftung) angestrebt wird, sollten die Fenster schutzbedürftiger Räume aus den genannten Gründen in den aufgeführten

Lärmpegelbereichen in den der maßgeblichen Geräuschquelle (hier i.d.R. die Bundesautobahn) abgewandten Fassaden künftig entstehender Gebäude angeordnet werden.

Im Folgenden werden die gutachterlichen Aussagen, Ergebnisse und Vorschläge für die unterschiedlichen Baugebiete separat aufgeführt und die Abwägung der Gemeinde zu den gutachterlichen Aussagen erläutert.

3.2.3.1.1 Gewerbegebiete (GE und GEE)

Aussagen des Schallgutachtens:

Die Lärmkarten zeigen, dass entlang der Planstraße und am nördlichen Rand der geplanten Gewerbegebiete die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) tags für Gewerbegebiete überschritten werden (s. nachstehende Abbildung). Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 55 dB(A) im gesamten nördlichen Plangebiet überschritten. Großräumig wirkt sich die „Hintergrundbelastung“ durch die Bundesautobahn aus.

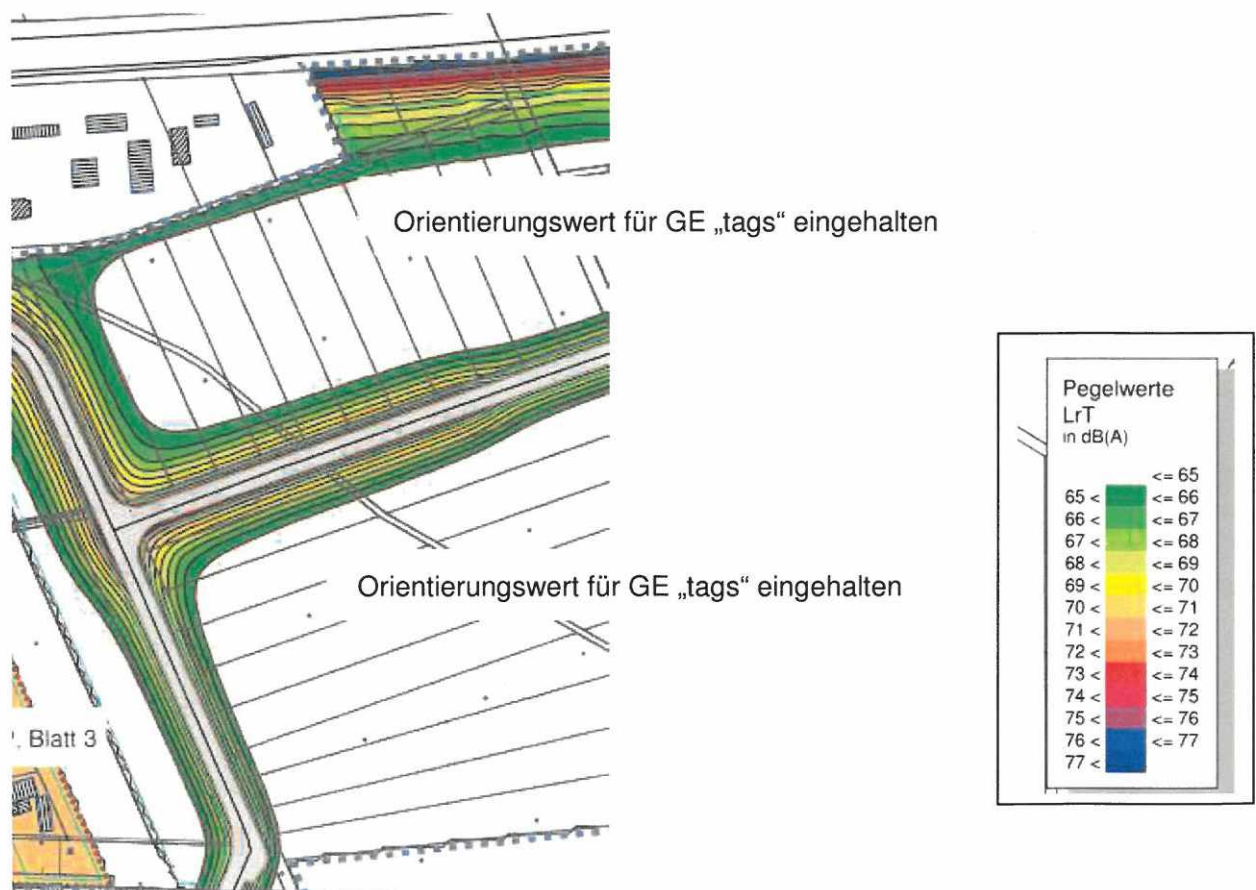


Abb. 1.: Ausschnitt aus der Anlage 2 Blatt 1 des Lärmgutachtens 2015: Beurteilungspegel „tags“

Die Schallgutachter haben Lärmpegelbereiche für die Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete ermittelt. Für die geplanten Gewerbegebiete wurden zur Tagzeit entlang der



Planstraße die Lärmpegelbereiche V und IV und am nördlichen Rand der geplanten Gewerbegebiete der Lärmpegelbereich IV berechnet.

Vorschlag einer textlichen Festsetzung durch den Schallgutachter (kursiv):

In den GE-Gebieten

*Im Gebiet **GE_x**^{a)} können die **ORIENTIERUNGSWERTE** für Gewerbegebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 durch Straßenverkehrsgeräusche von den öffentlichen Verkehrswegen am Tage um bis zu 9^{b)} dB(A) und in der Nachtzeit bis zu 10^{b)} dB(A) überschritten werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen; dabei ist von den in ...^{c)} dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen. Ein Einzelnachweis auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 ist zulässig. Pegelminderungen durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude dürfen bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels in Ansatz gebracht werden.*

Im Lärmpegelbereich V (IV)^{d)} sind Fenster von Aufenthaltsräumen in den dem jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsweg zugewandten Gebäudeseiten unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse am Tage ein Beurteilungspegel von 65 (60)^{d)} dB(A) nicht überschritten wird oder die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sowie vergleichbar genutzten Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein.

Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem durch:

- eine zentrale Hauslüftungsanlage

- eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder durch

- schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einfügungsdämmung die dem Schalldämmmaß der Fenster entspricht.

sicher gestellt werden.

- a) Die beschriebenen Flächen sind in Blatt 1 und 2 der Anlage 2 farbig dargestellt. Flächen, auf denen der Orientierungswert für GE-Gebiete eingehalten wird, sind in diesen Lärmkarten weiß dargestellt.
- b) Die Höhe der maximalen Überschreitung ergibt sich für die einzelnen Teilgebiete aus der Darstellung in der Anlage 2.
- c) Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan und/ oder in einem Deckblatt zum Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen.
- d) Abwägung! Vgl. hierzu Seite 24 des Gutachtentextes.

**Abwägung der Gemeinde zu den gutachterlichen Vorschlägen für die geplanten Gewerbegebiete:**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 sollen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete Büros und vergleichbare Nutzungen zugelassen werden, deren Schutzbedürfnis sich auf den „Tag“ beschränkt, bzw. von denen anzunehmen ist, dass das Schutzbedürfnis in der Nachtzeit nicht höher ist als am Tage. Wohnnutzungen, aber auch Beherbergungsgewerbe o.ä. mit einem erhöhten Ruhebedürfnis in der Nachtzeit sind ausgeschlossen, so dass es hier keiner detaillierteren Regelung bedarf.

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und folgt den Empfehlungen der Gutachter, die Lärmpegelbereiche des Tagzeitraumes für die Bereiche des Gewerbegebietes festzusetzen, in denen die Verkehrslärmimmissionen die 65 dB(A)-Linie überschreiten. Für diese Bereiche wurden die Lärmpegelbereiche IV und V ermittelt. Ein Einzelnachweis auf der Grundlage der VDI Richtlinie 2719 ist zulässig.

Zudem folgt die Gemeinde der gutachterlichen Empfehlung zu Regelungen von Aufenthaltsräumen auf den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseiten und setzt fest, dass Fenster von Aufenthaltsräumen in den den jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrswegen zugewandten Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich V nicht zulässig sind. Auf eine Ausdehnung dieser Festsetzung auf den Lärmpegelbereich IV verzichtet die Gemeinde. Die Gemeinde erachtet es als zumutbar, die Fenster z.B. für Telefonate zu schließen. Sie stellt dabei in die Abwägung ein, dass sie gerade den Bebauungsplan ändert, weil sie eine große Nachfrage nach Büronutzungen erkannt hat und daher möglichst wenige Einschränkungen für die Zulässigkeit von Büronutzungen treffen möchte.

Eine Festsetzung zur Raumlüftung bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist aus Sicht der Gemeinde Oyten entbehrlich, da in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 keine Wohnungen zulässig sind.

3.2.3.1.2 Industriegebiete**Aussagen des Schallgutachtens**

Die Gutachter haben eine Überschreitung der für Industriegebiete maßgeblichen Orientierungswerte von 70 dB(A) tags und nachts nur im unmittelbaren Nahbereich der BAB A1 festgestellt (s. nachstehende Abbildung). Der in diesem Sinne betroffene Bereich ist aufgrund der entlang der Bundesautobahn einzuhaltenden Bauverbotszone als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Demgemäß wird es auf Flächen, die einer Verkehrslärmbelastung von mehr als 70 dB(A) ausgesetzt sind, keine Gebäude und damit auch keine schutzbedürftigen Nutzungen (Büros o.ä.) geben.

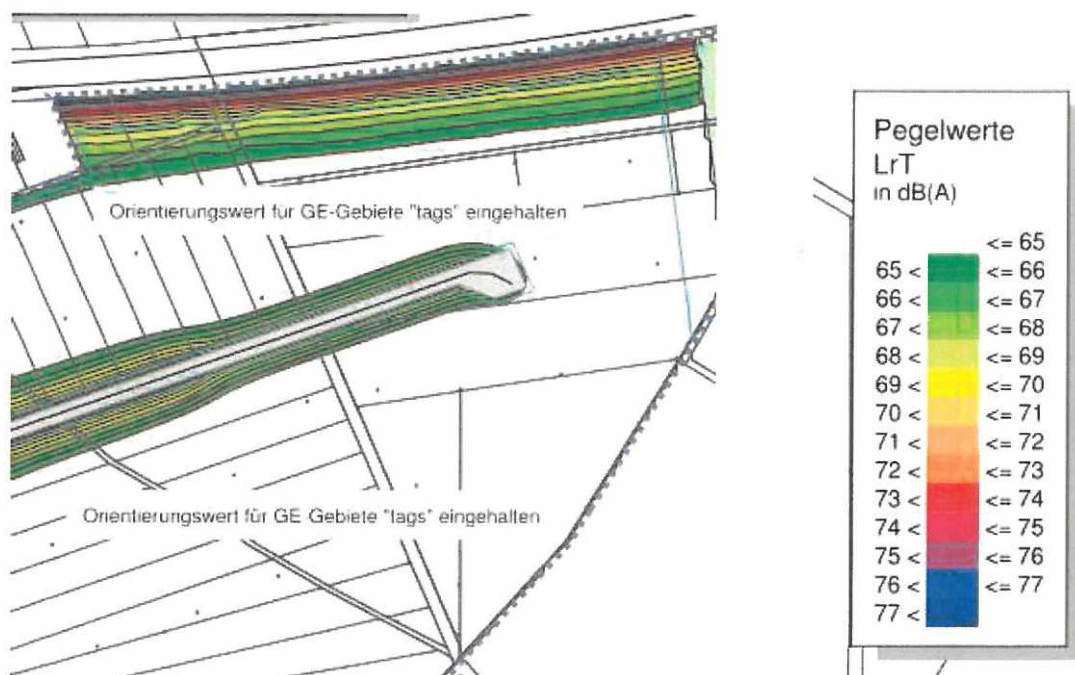


Abb 2.: Ausschnitt aus der Anlage 2 Blatt 1 des Lärmgutachtens 2015: Beurteilungspegel „tags“

Im Abschnitt 5 der DIN 4109 werden Regelungen getroffen, nach denen im Baugenehmigungsverfahren der „bauliche Schallschutz gegenüber Außenlärm“ zu bemessen ist. Der dabei zu beachtende Außenlärmpegel kann auf die Einwirkung **unterschiedlicher „Geräuschquellenarten“** zurückgehen. Die Gutachter führen aus, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im „abstrakten Planfall“ – zumal im Bereich der äußerst nördlichen Baugrenze – durch die Überlagerung von „Anlagengeräuschen“ aus benachbarten Gewerbe- und Industriebetrieben und Verkehrslärm von den öffentlichen Straßen ein Außenlärmpegel erreicht wird, der den Orientierungswert für GI-Gebiete überschreitet. Eine solche Überschreitung wird jedoch auch im schalltechnisch ungünstigsten Fall an der am stärksten betroffenen nördlichen Baugrenze die Schwelle der „Erheblichkeit“ (3 dB(A)) nicht überschreiten (Summenpegel 73 dB(A)).

Der Bereich, in dem wegen der beschriebenen „Summation“ von Straßen- und Anlagenlärm eine relevante Überschreitung des Orientierungswertes für GI-Gebiete um mehr als 1 dB(A) nicht ausgeschlossen werden kann, ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

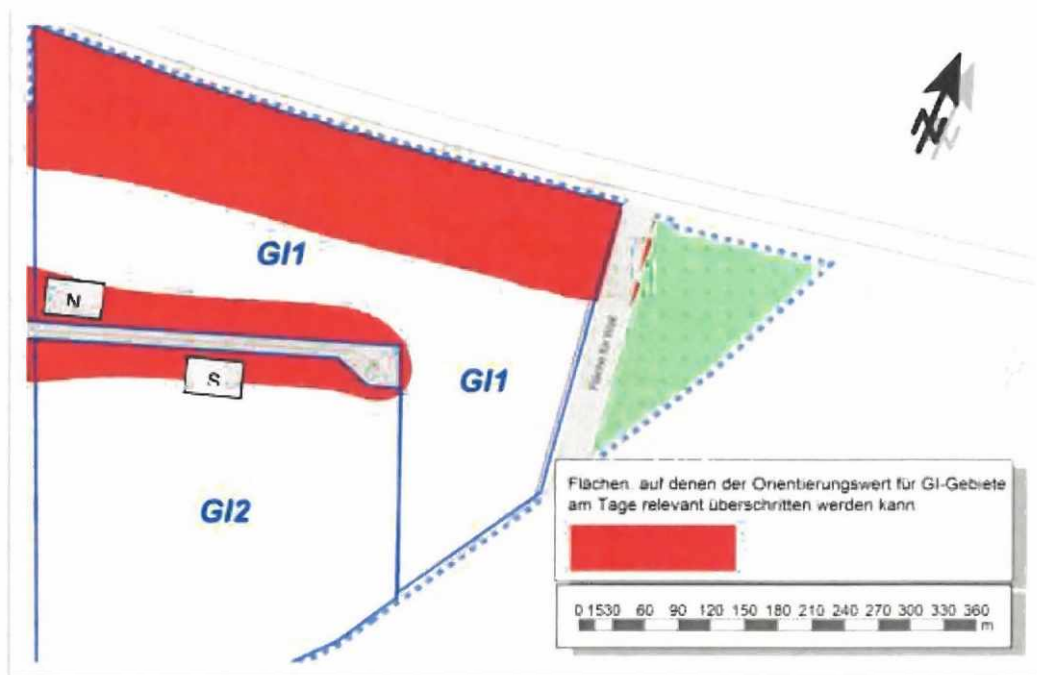


Abb. 3: Abbildung 2 aus dem Schallschutzgutachten 2015, Seite 31

Die Lärmgutachter führen weiter aus, dass nach einschlägigen Vorschriften des Arbeits- und Immissionsschutzes bei Büronutzungen schon bei „routinemäßiger Büroarbeit“ ein Innenpegel von 55 dB(A) nicht überschritten werden soll. Für gekippt geöffnete Fenster ist eine Differenz von rd. 15 dB zwischen Außen- und Innenpegel als typisch anzusehen. Demgemäß muss damit gerechnet werden, dass selbst der oben genannte, mindestens einzuhaltende Innenpegel von 55 dB(A) bei einer „natürlichen“ Raumlüftung im angesprochenen Bereich des GI-Gebiets überschritten und in der Folge der Einbau einer „mechanischen“ Lüftungsanlage erforderlich werden kann. Die Schallgutachter empfehlen, Büroräume mit nordorientierten Fenstern in den in der Abbildung rot markierten Bereichen allenfalls als Ausnahme zuzulassen.

Vorschlag einer textlichen Festsetzung durch den Schallgutachter (kursiv):

Durch Straßenverkehrsgeräusche von der Bundesautobahn A1 werden am Nordrand des Gebiets GI1 am Tage Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) und in der Nachtzeit Beurteilungspegel bis zu 68 dB(A) erreicht. In der Überlagerung mit zusätzlich möglichen Geräuschimmissionen aus benachbarten Gewerbe- und Industrieanlagen (vgl. Abschnitt 5.5.6 der DIN 4109) können im Gebiet GI_x ^{a)} die Orientierungswerte für Industriegebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßen- und Gewerbelärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Gebiet GI_x ^{a)} sind Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 in den nach Norden orientierten Gebäudeseiten unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der durch Straßenlärm von der Bundesautobahn A1 verursachten Verkehrslärmpegel aufgrund vorgelagerter Baukörper oder andere Hindernisse oder aufgrund



des Abstands zur Bundesautobahn, einen Beurteilungspegel von 64^{b)} dB(A) nicht überschreitet.

- a) Im Bebauungsplan zeichnerisch abzugrenzen, vgl. Abbildung 2 im Gutachten 13044/IV.
- b) Bei einem Teilschallpegel vom 64 dB(A) ist der Pegelanteil des Verkehrslärms gegenüber den möglichen Geräuschimmissionen aus „Gewerbe- und Industrieanlagen“ im Sinne der Festlegungen in Nr. 3.2.1 der TA Lärm als „nicht relevant“ einzustufen, so dass der „Summenpegel“ aus Straßenlärm und Anlagengeräuschen den Orientierungswert für GI-Gebiete um weniger als 1 dB(A) („nicht messbar“) überschreitet.

Für die Flächen beiderseits der Ost-West-Erschließungsstraße in den Gebieten GI1 und GI2 wäre die entsprechende Festsetzung wie folgt anzupassen:

Durch Straßenverkehrsgeräusche von der Bundesautobahn A1 und der Planstraße NN werden an den straßennahen Grenzen der Gebiete GI1 und GI2 am Tage Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) und in der Nachtzeit Beurteilungspegel bis zu 68 dB(A) erreicht. In der Überlagerung mit zusätzlich möglichen Geräuschimmissionen aus benachbarten Gewerbe- und Industrieanlagen (vgl. Abschnitt 5.5.6 der DIN 4109) können im Gebiet GI_y die Orientierungswerte für Industriegebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßen- und Gewebelärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Gebiet GI_y sind Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 in den nach Norden orientierten Gebäudeseiten unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der durch Straßenlärm von der Bundesautobahn A1 und der Planstraße NN verursachte Verkehrslärmpegel aufgrund vorgelagerter Baukörper oder andere Hindernisse oder aufgrund des Abstands zur Bundesautobahn, einen Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschreitet.

Für weitergehende Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen in den Industriegebieten fehlt nach Auffassung der Schallgutachter die Rechtsgrundlage, da die nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 zu beachtenden Orientierungswerte für GI-Gebiete nicht überschritten werden.

Abwägung der Gemeinde zu den gutachterlichen Vorschlägen für die geplanten Industriegebiete: Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 sollen innerhalb der ausgewiesenen Industriegebiete Büros und vergleichbare Nutzungen zugelassen werden, deren Schutzbedürfnis sich auf den „Tag“ beschränkt, bzw. von denen anzunehmen ist, dass das Schutzbedürfnis in der Nachtzeit nicht höher ist als am Tage. Wohnnutzungen o.ä. mit einem erhöhten Ruhebedürfnis in der Nachtzeit sind ausgeschlossen. Relevant ist daher die Tagzeit.

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und folgt den Erwägungen des Gutachters, innerhalb der Industriegebiete den Verkehrslärm nicht solitär zu betrachten (bei solitärer Betrachtung des Verkehrslärms wurde eine Überschreitung der maßgeblichen Wertes von 70 dB(A) nur in unmittelbaren Nahbereich der BAB A 1, innerhalb der Bauverbotszone festgestellt). Maßgeblich ist für Gemeinde vielmehr eine summarische Betrachtung bzw. die Überlagerung des Verkehrslärms mit zusätzlich möglichen Geräuschimmissionen aus den Gewerbe- und Industriegebieten. Diese Bereiche mit relevanter Summation werden auf Basis der Abbildung 2 des Schallgutachtens im Bebauungsplan als Be-



reiche „A“ und „B“ gekennzeichnet. Für diese Bereiche wird festgesetzt, dass Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 in den nach Norden orientierten Gebäudeseiten unzulässig sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der durch Straßenlärm von der Bundesautobahn A1 bzw. von der Bundesautobahn und der Planstraße A verursachte Verkehrslärmpegel aufgrund vorgelagerter Baukörper oder andere Hindernisse oder aufgrund des Abstands zur Bundesautobahn, einen Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschreitet.

Auf eine Ausdehnung dieser Festsetzung über die markierten Bereiche hinaus verzichtet die Gemeinde. Die Gemeinde erachtet es als zumutbar, die Fenster z.B. für Telefonate zu schließen. Sie stellt dabei in die Abwägung ein, dass sie gerade den Bebauungsplan ändert, weil sie eine große Nachfrage nach Büronutzungen erkannt hat und daher möglichst wenige Einschränkungen für die Zulässigkeit von Büronutzungen treffen möchte.

Die Gemeinde schließt sich der gutachterlichen Auffassung an, dass weitergehende Festsetzungen nicht möglich sind.

3.2.3.1.3 Mischgebiete

Aussagen des Schallgutachtens:

Die Gutachter haben zunächst festgehalten, dass die Verlängerung der geplanten Erschließungsstraße keinen Einfluss auf die Verkehrslärmbelastung der vorhandenen Nachbarbebauung hat. Insofern ist die im Rahmen dieser 1. Änderung planungsrechtlich abgesicherte Verlängerung der Erschließungsstraße ohne Auswirkungen auf die Bestandsbebauung.

Die gutachterliche Berechnung bzw. die Betrachtung der Immissionssituation der überplanten Mischgebiete hat jedoch ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Mischgebiet zur Tag- und Nachtzeit überschritten werden. Die nachstehenden Karten beschreiben die Gesamtbelastung durch die vorhandenen und geplanten Straßen im langfristigen Prognosefall („Szenario 2“ gemäß Verkehrsuntersuchung) für die Beurteilungszeiten „tags“ (6-22 Uhr Blatt 1) bzw. „nachts“ (22-6 Uhr Blatt 2) bei freier Schallausbreitung.

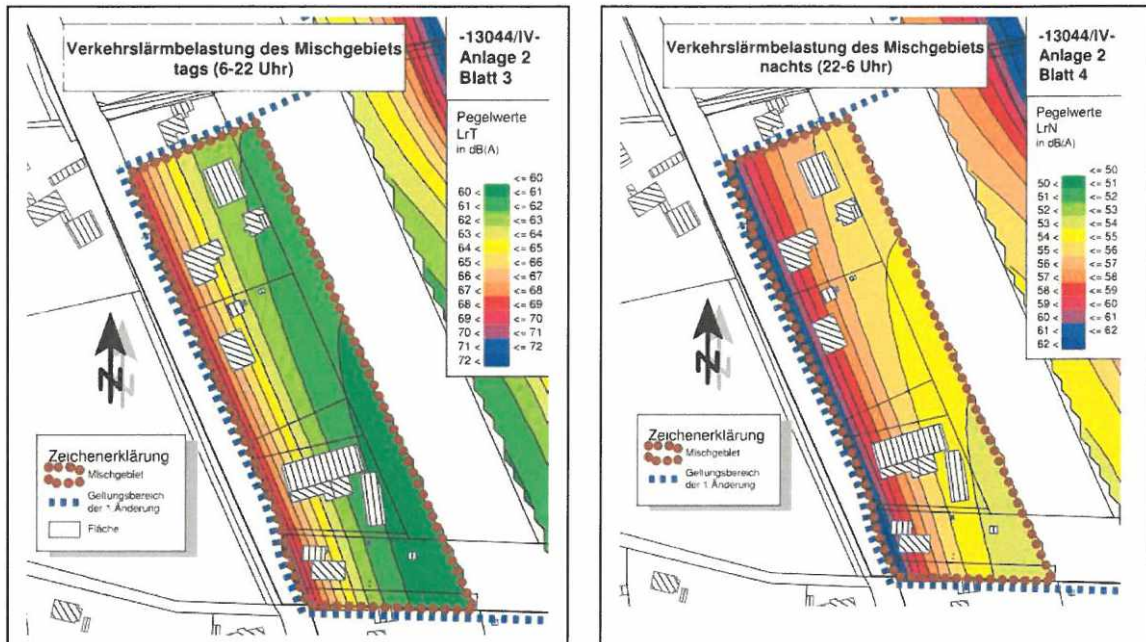


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Lärmgutachten 2015, Anlage 2, Blatt 3 und 4

Die Schallgutachter haben auf der Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel die nachstehenden Lärmpegelbereiche für taggenutzte Räume ermittelt:

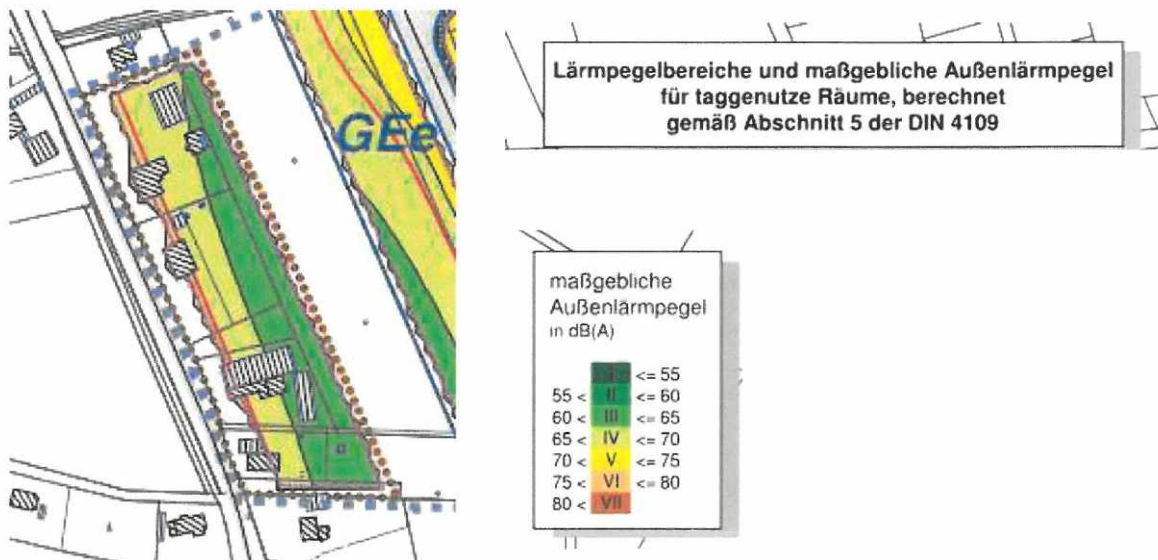


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Lärmgutachten 2015, Anlage 3, Blatt 1

Der Hinweis in der oben abgebildeten Lärmkarte auf „taggenutzte Räume“ bezieht sich auf den Sachverhalt, dass bei dieser Darstellung vorausgesetzt wird, dass in der Nachtzeit gegenüber dem Tage kein erhöhtes Ruhebedürfnis besteht, so dass sich hinsichtlich des bauli-

chen Schallschutzes gegenüber Außenlärm keine höheren Anforderungen ergeben, selbst wenn die betroffenen Räume nachts genutzt werden. Dies trifft uneingeschränkt auf Büroräume und vergleichbar genutzte Geschäftsräume zu.

Wie aus dem Lärmkarten der Abb. 4 ersichtlich (s.o.), liegt die Außenlärmbelastung in der Nachtzeit nicht um etwa 10 dB(A) unter dem Pegelwert für die Tageszeit. Ursächlich ist der Einfluss der Bundesautobahn. Aus diesem Grunde haben die Schallgutachter zusätzlich Lärmpegelbereiche für Räume mit einem erhöhten Ruhebedürfnis nachts berechnet (in Anlehnung an die DIN 4109).

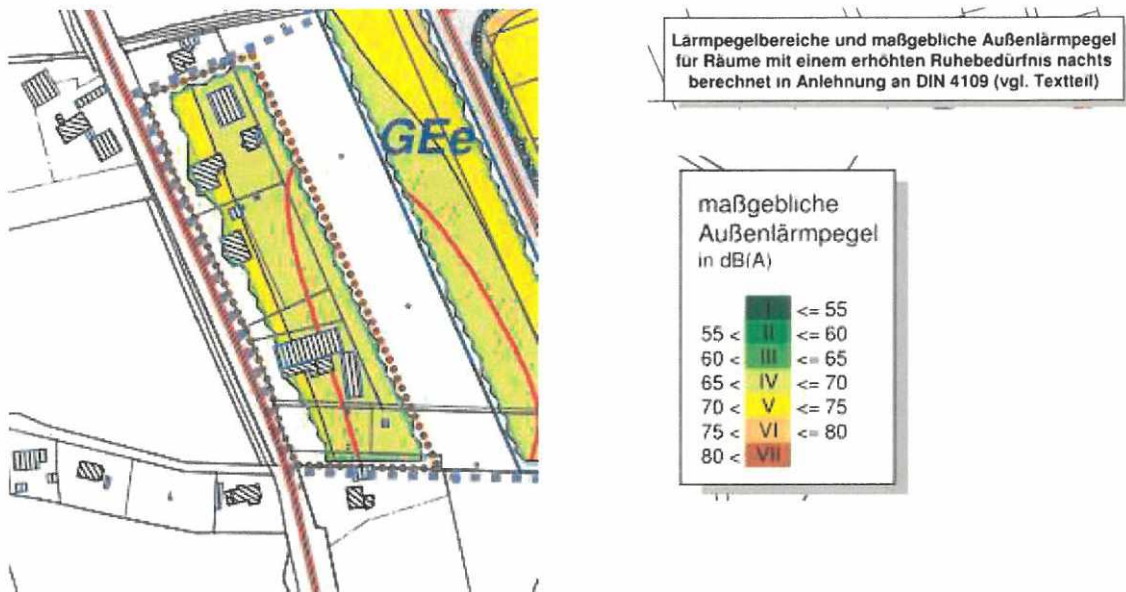


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Lärmgutachten 2015, Anlage 3, Blatt 2

Die Gutachter empfehlen daher Lärmpegelbereiche dazustellen. Die Lärmgutachter haben für die überbaubaren Flächen des Mischgebiets für taggenutzte Räume die Lärmpegelbereiche III und IV und für Räume mit einem erhöhten Ruhebedürfnis zur Nachtzeit die Lärmpegelbereiche IV und V ermittelt.

Da die Baukörper der vorhandenen und der künftig neu entstehenden Bebauung aufgrund der sogenannten „Eigenabschirmung“ eine wesentliche Bedeutung im Hinblick auf die Immissionsbelastung der unterschiedlich orientierten Gebäudeseiten haben, empfehlen die Gutachter zu diskutieren, ob ergänzend zum oben formulierten Festsetzungsvorschlag Regelungen zur „bevorzugten Lage“ der Fenster von Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis in der Nachtzeit getroffen werden sollen. Unter dem Gesichtspunkt des Schall-Immissionsschutzes sei es sinnvoll, Fenster der angesprochenen Räume im Mischgebiet möglichst in den der Landesstraße abgewandten Fassaden anzuordnen.

**Vorschlag einer textlichen Festsetzung durch den Schallgutachter (kursiv):**

*Im Gebiet **MI_x**^{a)} können die **ORIENTIERUNGSWERTE** für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 durch Straßenverkehrsgeräusche von den öffentlichen Verkehrswegen am Tage um bis zu 9 dB(A) und in der Nachtzeit bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen; dabei ist von den in ...^{b)} dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen. Ein Einzelnachweis auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 ist zulässig. Pegelminderungen durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude dürfen bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels in Ansatz gebracht werden.*

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sowie vergleichbar genutzten Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein.

Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem durch:

- eine zentrale Hauslüftungsanlage
- eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder durch
- schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einfügungsdämmung die dem Schalldämmmaß der Fenster entspricht.

sicher gestellt werden.

- a) Entsprechend der Darstellung in Blatt 3 und 4 der Anlage 2 werden die Orientierungswerte für *Mischgebiete* im gesamten MI-Gebiet überschritten
- b) Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan und/ oder in einem Deckblatt zum Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen (vgl. hierzu Anlage 3, Blatt 1 und 2).

~

*Im Baugebiet **MI_x** sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmer in den der Landesstraße 167 (Achimer Straße) zugewandten Fassaden unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der bauliche Schallschutz entsprechend den nachfolgend beschriebenen Anforderungen erfüllt ist.*

Abwägung der Gemeinde zu den gutachterlichen Vorschlägen für die Mischgebiete:

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und folgt den Empfehlungen des Gutachters, für die Mischgebiet Lärmpegelbereiche gemäß Anlage 3 Blatt 1 und 2 festzusetzen. Dabei wird unterschieden in Räume mit und ohne einem erhöhten Ruhebedürfnis zur Nachtzeit. Für Räume mit einem erhöhten Ruhebedürfnis zur Nachtzeit werden die Lärmpegelbereiche IV und V, für Räume ohne erhöhtes Ruhebedürfnis die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt.

Ergänzend wird eine Festsetzung zur „Lage der Fenster“ von Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis getroffen. Die Gemeinde hält es für sinnvoll, Fenster von Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis zur Nachtzeit nur auf der der Landesstraße abgewandten Fassade anzuordnen. Ein Einzelnachweis auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 ist zulässig.



Außerdem folgt die Gemeinde der Empfehlung der Gutachter schallgedämmte Lüftungssysteme festzusetzen. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sowie vergleichbar genutzten Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein. Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem durch:

- eine zentrale Hauslüftungsanlage
- eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder durch
- schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einfügungsdämpfung die dem Schalldämm-Maß der Fenster entspricht

sicher gestellt werden.

3.2.3.1.4 Freiflächenschutz

Aussagen des Schallgutachtens:

In den GE- und GI-Gebieten kommt dem Schutz sogenannter Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien...) keine Bedeutung zu, da sich schutzbedürftige Nutzungen entsprechend den Vorgaben der BauNVO auf Gebäudenutzungen beschränken. Dagegen ist die Immissionsbelastung der angesprochenen Außenwohnbereiche in Mischgebieten zu diskutieren, da im vorliegenden Fall von einer Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte ausgegangen werden muss. Dabei ist zu beachten, dass ein erhöhtes Ruhebedürfnis solcher Freibereiche, wie z.B. bei Schlafräumen nicht anzunehmen ist. Aus diesem Grunde ist allein die Immissionsbelastung der Freibereiche am Tage beurteilungsrelevant. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Freiflächennutzung regelmäßig im Zusammenhang mit einer baulichen Nutzung des betreffenden Grundstücks steht.

Die Gutachter haben festgestellt, dass selbst mit der vorhandenen „offenen“ Einzelhausbebauung der Orientierungswert für Mischgebiete auf den östlich der Gebäude gelegenen Freiflächen um nicht mehr als 1 bis 3 dB(A) überschritten wird. Eine solche Orientierungswertüberschreitung ist als „nicht wesentlich“ anzusehen, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass es sich bei der betrachteten Nachbarschaft zwischen vorhandener Wohnbebauung und den pegelbestimmenden Verkehrswegen (L 167, A1) um eine historisch gewachsene Situation handelt, die im Rahmen des laufenden Verfahrens planungsrechtlich geordnet wird.

**Vorschlag einer textlichen Festsetzung durch den Schallgutachter (kursiv):**

*Im Gebiet **MI_x** können die ORIENTIERUNGSWERTE für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 durch Straßenverkehrsgläusche von den öffentlichen Verkehrswegen am Tage um bis zu 9 dB(A) und in der Nachtzeit bis zu 10 dB(A) überschritten werden^{a)}. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) werden die Zuordnung von Außenwohnbereichen wie folgt geordnet.*

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkon, Loggien o.ä.) sind nur östlich der zugehörigen Gebäude zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude soweit gemindert wird, dass ein Mittelungspegel von 60 (63)^{b)} dB(A) am Tage nicht überschritten wird.

- a) Dieser Teil der Festsetzung kann entfallen, wenn die nachfolgenden Regelungen im Anschluss an die Festsetzungen zum „passiven“ Schallschutz (s.o.) formuliert werden.
- b) Abwägung! Da für die straßenabgewandten Außenwohnbereiche durch die beschriebene Planung ein Mittelungspegel „tags“ von bis zu 63 dB(A) akzeptiert wird, könnte dieser Spielraum auch für Freiflächen zur Anwendung gebracht werden, die auf anderen Grundstücksteilen gelegen sind.

Abwägung der Gemeinde zu den Freiflächenbereichen: Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und folgt den Empfehlungen des Gutachters, Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien o.ä.) in den Mischgebieten nur östlich der zugehörigen Gebäude zuzulassen. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude soweit gemindert wird, dass ein Mittelungspegel von 63 dB(A) am Tage nicht überschritten wird.

Eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) zur Tagzeit um bis zu 3 dB(A) erachtet die Gemeinde als vertretbar, da es sich zum überwiegenden Teil um eine Bestandsbebauung und um eine historisch gewachsene Situation handelt.

3.2.3.2 Immissionen durch Gewerbelärm**3.2.3.2.1 Ergebnisse des Schallgutachtens**

Die Verlängerung der Ost-West-Erschließungsstraße in Richtung Osten beeinflusst den Flächenzuschnitt der GI-Gebiete im östlichen Teil des Geltungsbereichs. Die Emissionskontingentierung wurde daher unter Beachtung der aktuellen Flächenzuschnitte erneut berechnet.

Die gebietstypischen Geräuschemissionen der nördlich der Bundesautobahn gelegenen, vorhandenen GE- und GI-Gebiete wurden im Abschnitt 4.3 des Hauptgutachtens beschrieben. Die auf dieser Datengrundlage berechneten Immissionspegel der als plangegeben anzunehmenden Geräusch-Vorbelastung wurden berücksichtigt. Die im Hinblick auf diese Vorbelastung zu beachtenden Planwerte wurden im Vorgutachten hergeleitet



Die aufgrund der verlängerten Ost-West-Erschließungsstraße geänderte Nutzungsgrenze zwischen den Gebieten GI1 und GI2 wird nachfolgend als „Modell 12/2014“ bezeichnet. Die in dem Modell „12/2014“ gewählten Emissionskontingente haben die Gutachter in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt:

Tabelle 5 - „Modell 12/2014“

| Teilfläche ^{a)} | Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m^2 | |
|--------------------------|---|----------|
| | 6-22 Uhr | 22-6 Uhr |
| GE1 | 62 | 37 |
| GE2 | 63 | 47 |
| GEE | 60 | 33 |
| GI1 | 70 | 54 |
| GI2 | 70 | 58 |

a) vgl. Anlage 1, Blatt 2

Abb: Aus Seite 9 des Lärmgutachtens 2015

Bei dem Modell 12/2014 kann im östlichen Teil des Plangebiets (Teilflächen GI1 und GI2) von Emissionskontingenten ausgegangen werden, die näherungsweise den gebietstypischen Kennwerten von GI-Gebieten entsprechen bzw. Emissionswerte erreichen, die entsprechend eine „Spedition/ Logistik“ zulassen würden. Für die übrigen als GE-Gebiet ausgewiesenen Teilflächen ist weiterhin von den Nutzungsmöglichkeiten eines ggf. eingeschränkten Gewerbegebiets auszugehen. Dabei bezieht sich die Einschränkung im Wesentlichen auf die Nutzungsmöglichkeiten dieser Teilflächen in der Nachtzeit (22-6 Uhr).

Vorschlag einer textlichen Festsetzung durch den Schallgutachter (kursiv):

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 06.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

| Teilfläche | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ |
|-------------|----------------|------------------|
| GI1 | x1 *) | y1 *) |
| GI2 | x2 *) | y2 *) |
| usw. | ... | ... |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

*) Hier sind nach entsprechender Abwägung die Zahlenwerte gemäß Tabelle 5 (☞ Seite 9 dieses Gutachtens) einzufügen.



Die Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (TA Lärm, GMBI. 1998, Seite 503 ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem in Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Bezüglich der angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Abwägung der Gemeinde zum Gewerbelärm: Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und folgt den Empfehlungen des Gutachters zur Festsetzung der Emissionskontingentierung, in dem das Plangebiet in Teilflächen gegliedert wird und für die Teilflächen die Emissionskontingente festgesetzt werden. Demnach werden im gesamten östlichen Teil des Plangebietes Industriegebiete mit einem L_{EK} von 70 dB(A) tags und von 54 dB(A) bzw. 58 dB(A) nachts ausgewiesen. Im zentralen Bereich des Plangebietes werden Gewerbegebiete mit L_{EK} von 63 dB(A) bzw. 62 dB(A) zur Tagzeit und zwischen 47 dB(A) und 37 dB(A) zur Nachtzeit festgesetzt. In einem Streifen direkt östlich der Lärmschutzanlage - im westlichen Teil des Plangebietes - wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem L_{EK} von 60 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts festgesetzt. Die festgesetzten Emissionskontingente von z. T. deutlich unter 50 dB(A) entsprechen de facto einem „Nachtnutzungsverbot“. Die Gemeinde Oyten geht aufgrund der Festsetzung davon aus, dass immissionschutzrechtliche Konflikte durch den plangebietsinduzierten Gewerbelärm nicht hervorgerufen werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Nach den Vorgaben der DIN 45691 haben die Schallgutachter Pegelminderungen durch die Lärmschutzanlage nicht in Ansatz gebracht. Die im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzten Lärmschutzanlagen von maximal 24 bzw. 29 m ü. NHN (Die zulässige Höhe über NHN entspricht einer absoluten Höhe von ungefähr 8 m bezogen auf das bestehende Gelände) versteht die Gemeinde Oyten daher als reine Vorsorgeplanung im Rahmen ihrer Angebotsplanung. Die Lärmschutzanlagen sind nicht zwingend anzulegen. Sollten aber ein oder beide Lärmschutzanlagen angelegt werden, können diese im Zuge der Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Dann kann der „nutzbare“ flächenbezogene Schallleistungspegel gegenüber den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten entsprechend wirksam erhöht werden.



3.2.4 Belange der Entwässerung

Es wurde bereits eine Entwässerungskonzeption auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 75 ausgearbeitet.⁵ Die damals ausgearbeitete Entwässerungskonzeption wird durch diese 1. Änderung nicht tangiert.

Für sämtliche Grundstücke wird eine Ableitung der anfallenden Niederschläge ins öffentliche Kanalnetz vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt von den Gewerbeflächen in die Regenwasserkanäle eingeleitet werden. Die Drosselung ist mit maximal 75 l/(s*ha) der angeschlossenen Fläche anzusetzen. Darüber hinaus gehende Wassermengen müssen auf den Gewerbeflächen zwischengespeichert werden. Die Kanäle sollen das Wasser sowohl von den Gewerbeflächen als auch von der Straßenfläche aufnehmen. Die Kanäle leiten das Wasser einem Regenwasserrückhaltebecken auf der westlichen Seite der Landesstraße zu.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wurde zwischenzeitlich eine Schmutzwasser Druckrohrleitung gebaut. Die Leitung wird in den Bebauungsplan eingetragen. Die Leitung zweigt ca. mittig des Plangebietes in Richtung Norden ab und quert die BAB A1. Für die Schmutzwasser Druckrohrleitung wird beidseitig ein 2,5 m breites Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Das Fahr- und Leitungsrecht wird auch über den heutigen Leitungsverlauf in Richtung Osten fortgesetzt, um mögliche Änderungen in Leitungsverläufen zu berücksichtigen.

3.2.6 Altlasten

Nach dem online-Auskunftssystem des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz Niedersachsen (<http://numis.niedersachsen.de/kartendienste>) sind Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen sowie Rüstungsaltlasten im Geltungsbereich nicht bekannt. Auch der Gemeinde liegen keine entsprechenden Informationen vor.

3.2.7 Belange der Archäologie

Die Kreisarchäologie ist an sämtlichen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Insbesondere müssen die Erdarbeiten für die Straßentrasse zum Wendehammer archäologisch beobachtet werden. Hier muss der Beginn aller Erdarbeiten der Kreisarchäologie mindestens 14 Werkzeuge vorher mitgeteilt werden (§ 13 Nds. Denkmalschutzgesetz).

5 IDN Ingenieurdienst Nord: Industriegebiet Oyten Südlich der BAB A 1; Oyten



4. Inhalte der 1. Änderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden im Wesentlichen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung werden Büro- und Verwaltungsgebäude und -räume in den Lärmpegelbereichen V der Gewerbe- und Industriegebiete planungsrechtlich zugelassen.

Im nordöstlichen Plangebiet, im Bereich der Lärmschutzanlage, wird ein Pylon zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Wesentlichen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen wurden im Wesentlichen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Kleinteilige Änderungen werden in den Leitungsbereichen vorgenommen.

4.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die Überarbeitung des Schallgutachtens machte kleinteilige Anpassung der Emissionskontingentierung erforderlich. Zudem wurden die Festsetzungen zum passiven Schallschutz an das überarbeitete Schallgutachten angepasst. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

2. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

(1) Emissionskontingentierung (Gewerbelärm)

Innerhalb der im Planteil entsprechend gekennzeichneten Teilflächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 gemäß Planeinschrieb, differenziert für die Zeiten tags 6:00 – 22:00 Uhr (1. Wert) und nachts 22:00 – 6:00 Uhr (2. Wert) nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45961: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (TA Lärm, GMBI. 1998, Seite 503 ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem in Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Bezüglich der angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.



(2) Passiver Schallschutz

Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten können die Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 durch Straßenverkehrsgeräusche von den öffentlichen Verkehrswegen am Tage um bis zu 9 dB(A) und in der Nachtzeit bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen, dabei ist von den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen.

Es sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten (Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109)

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109)

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils erf. R _{w, res} in dB | | |
|------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|----------------------------|
| | | Bettenräume in Krankenanstalten o.ä. | Aufenthaltsräume in Wohnungen o.ä. | Büroräume 1) und ähnliches |
| III | 61 bis 66 | 40 dB | 35 dB | 30 dB |
| IV | 66 bis 70 | 45 dB | 40 dB | 35 dB |
| V | 71 bis 75 | 50 dB | 45 dB | 40 dB |
| VI | 76 bis 80 | 2) | 50 dB | 45 dB |

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Ein Einzelnachweis auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 ist zulässig. Pegelminderungen durch vorgelegte Bauteile oder Gebäude dürfen bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels in Ansatz gebracht werden.

Im Lärmpegelbereich V sind Fenster von Aufenthaltsräumen in den dem jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsweg zugewandten Gebäudeseiten unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse am Tage ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) nicht überschritten wird oder die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

Mischgebiete

In den Mischgebieten sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmer in den der Landesstraße 167 (Achimer Straße) zugewandten Fassaden unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der bauliche Schallschutz entsprechend den nachfolgend beschriebenen Anforderungen erfüllt ist.

In den Mischgebieten können die Orientierungswerte für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Straßenverkehrsgeräusche von den öffentlichen Verkehrswegen am Tage um bis zu 9 dB(A) und in der Nachtzeit bis zu 10 dB(A) überschritten werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen, dabei ist von den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen.

Es sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten (Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109)

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109)



| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils erf. R' _{w,res} in dB | | |
|------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|----------------------------|
| | | Bettenräume in Krankenanstalten o.ä. | Aufenthaltsräume in Wohnungen o.ä. | Büroräume 1) und ähnliches |
| III | 61 bis 66 | 40 dB | 35 dB | 30 dB |
| IV | 66 bis 70 | 45 dB | 40 dB | 35 dB |
| V | 71 bis 75 | 50 dB | 45 dB | 40 dB |
| VI | 76 bis 80 | 2) | 50 dB | 45 dB |

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ein Einzelnachweis auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 ist zulässig. Pegelminderungen durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude dürfen bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels in Ansatz gebracht werden.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sowie vergleichbar genutzten Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein. Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem durch:

- eine zentrale Hauslüftungsanlage
- eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder durch
- schalldämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einfügungsdämpfung die dem Schalldämm-Maß der Fenster entspricht

sicher gestellt werden.

Industriegebiete

Durch Straßenverkehrsgeräusche von der Bundesautobahn A1 werden im gekennzeichneten Bereich „B“ des Industriegebietes am Tage Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) und in der Nachtzeit Beurteilungspegel bis zu 68 dB(A) erreicht. In der Überlagerung mit zusätzlich möglichen Geräuschmissionen aus benachbarten Gewerbe- und Industrieanlagen (vgl. Abschnitt 5.5.6 der DIN 4109) können die Orientierungswerte für Industriegebiete im gekennzeichneten Bereich „B“ nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßen- und Gewerbelärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

In den im Planteil mit „B“ gekennzeichneten Teilen des Industriegebietes sind Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 in den nach Norden orientierten Gebäudeseiten unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der durch Straßenlärm von der Bundesautobahn A1 verursachte Verkehrslärmpegel aufgrund vorgelagerter Baukörper oder andere Hindernisse oder aufgrund des Abstands zur Bundesautobahn, einen Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschreitet.

Durch Straßenverkehrsgeräusche von der Bundesautobahn A1 und der Planstraße „A“ werden im gekennzeichneten Bereich „A“ an den straßennahen Grenzen des Industriegebietes am Tage Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) und in der Nachtzeit Beurteilungspegel bis zu 68 dB(A) erreicht. In der Überlagerung mit zusätzlich möglichen Geräuschmissionen aus benachbarten Gewerbe- und Industrieanlagen (vgl. Abschnitt 5.5.6 der DIN 4109) können die Orientierungswerte für Industriegebiete im gekennzeichneten Bereich „A“ nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßen- und Gewerbelärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

In den im Planteil mit „A“ gekennzeichneten Teilen des Industriegebietes sind Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 in den nach Norden orientierten Gebäudeseiten unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der durch Straßenlärm von der Bundesautobahn A1 und der Planstraße „A“ verursachte Verkehrslärmpegel aufgrund vorgelagerter Baukörper oder andere Hindernisse oder aufgrund des Abstands zur Bundesautobahn, einen Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschreitet.



(3) Freiflächenschutz

In den Mischgebieten können die Orientierungswerte für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 durch Straßenverkehrslärm von den öffentlichen Verkehrswegen am Tage um bis zu 9 dB(A) und in der Nachtzeit bis zu 10 dB(A) überschritten werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) wird die Zuordnung von Außenwohnbereichen wie folgt geordnet: Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien o.ä.) sind nur östlich der zugehörigen Gebäude zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude soweit gemindert wird, dass ein Mittelungspegel von 63 dB(A) am Tage nicht überschritten wird.

4.5 Grünplanerische Festsetzungen

Bepflanzung der Flächen für Lärmschutzanlagen

Die textliche Festsetzung zur Bepflanzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen.

Abweichend wird in der östlichen Fläche (in Planzeichnung mit L1 gekennzeichnet) eine Bepflanzung auf der östlichen Seite des Walls bzw. der Wand sowie auf der Krone des Walls ausgeschlossen. Hierdurch wird verhindert, dass die angrenzende Maßnahmenfläche nicht durch übermäßige Beschattung in ihrer Eignung als Zauneidechsen-Lebensraum eingeschränkt wird.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass neben der freien Sukzession auf diesen Flächen alle zwei Jahre im März eine Pflegemahd durchzuführen ist, solange auf den Flächen keine Lärmschutzanlage hergestellt wird. Hierdurch wird ebenfalls dem Aufkommen von Gehölzen entgegengewirkt. Der Zeitpunkt der Pflegemahd wird so gewählt, dass er außerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechse liegt, jedoch die Vegetationsstrukturen während der Wintermonate als Habitat z.B. für überwinternde Insekten und nahrungssuchende Vögel zur Verfügung stehen.

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

Die Maßnahmenfläche im östlichen Teil des Plangebietes war bisher als Sukzessionsfläche mit randlichem Pflanzgebot und zugleich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um hier einen Ersatzlebensraum für die auf dem Gelände der ehemaligen Flarak-Station – innerhalb des im Planteil schraffierten und mit „M 6“ bezeichneten Bereichs – festgestellten Zauneidechsen herzustellen, werden im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen getroffen. Bei der Zauneidechse handelt es sich um eine streng geschützte Art. Zudem wird auf die überlagernde Festsetzung als öffentliche Grünfläche verzichtet, da diese entbehrlich ist.

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M 1“ sind zur Aufwertung von Natur und Landschaft und zur Schaffung einer offenen Sukzessionsfläche mit besonderer Eignung als Zauneidechsen-Lebensraum folgende Maßnahmen durchzuführen:



- *Die Fläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen.*
- *Der Mutterboden ist abzutragen, um nährstoffarme Standortbedingungen zu entwickeln. Es ist eine Ansaat mit einer blühpflanzenreichen Wildwiesenmischung magerer Standorte vorzunehmen.*
- *Es sind herzustellen:*
 - *mindestens drei Habitatstrukturen von jeweils rd. 5 m² Größe mit Eignung als Sonnplatz (z.B. Totholzhaufen, Lesesteinhaufen) und*
 - *mindestens drei Habitatstrukturen von jeweils rd. 5 m² Größe mit Eignung als Eiablagehabitat (z.B. sandige Aufschüttungen, sandige Offenbodenbereiche) und*
 - *mindestens drei Habitatstrukturen von jeweils rd. 5 m² Größe mit Eignung als Winterquartier (z.B. sandige Aufschüttungen in einer Mächtigkeit von mindestens 50 cm, Totholzhaufen).*
- *Die angelegten Biotop sind dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Alle zwei Jahre im Oktober ist eine Pflegemahd durchzuführen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.*
- *Unzulässig sind Bodenbefestigungen, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (Ausnahmen in begründeten Fällen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich), Maßnahmen zur Entwässerung, die Aufbringung von Düngemitteln (einschließlich Gärs substraten und Klärschlamm) sowie sonstige Bewirtschaftungsmaßnahmen (mit Ausnahme der vorstehend genannten Pflegemahd).*
- *Die Habitatstrukturen für die Zauneidechse in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M 1“ müssen spätestens vor Beginn der Neubebauung der im Planteil schraffierten und mit „M 6“ bezeichneten Fläche funktionsfähig hergestellt sein. Die sonstigen Nutzungseinschränkungen sind spätestens ab Beginn der Erschließungsmaßnahmen für die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete einzuhalten.*

Die Gehölzpflanzungen im angrenzend festgesetzten Pflanzstreifen wurden zwischenzeitlich umgesetzt. Deshalb wird die diesbezügliche textliche Festsetzung nunmehr wie folgt formuliert:

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „M 5“ sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Ein Rückschnitt der Gehölze ist zulässig, soweit er zu Pflegezwecken oder zur Wahrung der Lebensraumeignung für die Zauneidechse in der angrenzenden, mit M 1 bezeichneten Fläche erforderlich ist.



Die Säume entlang der Hecke sind alle zwei Jahre im März einer Pflegemahd zu unterziehen.

Maßnahmen zum Fledermausschutz

Die textliche Festsetzung Nr. 6. (2), in welcher die Anbringung von Fledermaus-Quartiershilfen auf dem Gelände der ehemaligen Flarak-Station geregelt wird, wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Bei allen einheimischen Fledermaus-Arten handelt es sich um streng geschützte Arten.

Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsplans, die sich auf den westlich der Landesstraße gelegenen Bereich der Regenrückhalte-Fläche beziehen, sind für die vorliegende Planung nicht von Belang. Die in Bezug genommene Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung, die Festsetzungen werden deshalb nicht mit aufgegriffen.

4.6 Verkehrliche Festsetzungen

Die im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen (Planstraße) werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Planstraße „A“ wird in östliche Richtung verlängert.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

| | |
|--|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss (VA) | 13.10.2014 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 22/2015 | 29.05.2015 |
| Anschreiben Träger öffentlicher Belange | 10.06.2015 |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB | 11.06.2015 |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Amtsblatt Nr. 22/2015 | 29.05.2015 |
| Beschluss öffentliche Auslegung (Ausschuss für Umwelt & Gemeindeentwicklung) | 16.09.2015 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 44/2015 | 30.10.2015 |
| Öffentliche Auslegung | 09.11.2015 – 09.12.2015 |
| Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, Schreiben vom | 28.10.2015 |
| Satzungsbeschluss | 21.12.2015 |
| Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 52/2015 | 24.12.2015 |



5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 46,3 ha auf. Davon entfallen auf:

| | |
|--------------------------------|--|
| Mischgebiet: | 1,8 ha |
| Gewerbegebiet: | 13,7 ha |
| Eingeschränktes Gewerbegebiet: | 2,6 ha |
| Industriegebiet: | 22,1 ha, davon M 2: 1,2 ha; M 5 1,5 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche: | 1,9 ha |
| Lärmschutzanlage: | 2,0 ha |
| Maßnahmenfläche M 1: | 1,2 ha |
| Maßnahmenfläche M 5: | 0,6 ha |
| Aufhebungsfläche: | 0,4 ha |

Oyten, den 22. JAN. 2016


Der Bürgermeister





TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 (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. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung aufbereitet.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Oyten führt das Verfahren zur ersten Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet A1 Oyten“ durch, um den Ursprungsplan im Hinblick auf verschiedene Teilaspekte an geänderte Planungsrahmenbedingungen und Planungsabsichten anzupassen:

- Unter Berücksichtigung der bestehenden Nachfrage sollen auch in den Lärmpegelbereichen V der im Ursprungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete Büro- und Gewerbenutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden.
- Die festgesetzte, in West-Ost-Richtung verlaufende Erschließungsstraße soll in östliche Richtung verlängert werden, um günstigere Grundstückszuschnitte zu ermöglichen.
- Innerhalb der im Nordosten des Plangebietes festgesetzten Maßnahmenfläche sollen geeignete Lebensraum-Strukturen für die Zauneidechse geschaffen werden, um eine Umsiedlung der Tiere zu ermöglichen, deren Lebensstätten im Bereich des ehemaligen Flarak-Geländes (Teilflächen) überplant werden.
- Da die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes aus südlicher Richtung mittlerweile durch den Bebauungsplan Nr. 280 der Stadt Achim planungsrechtlich abgesichert ist, wird auf die bisher als Variante vorgesehene verkehrliche Notanbindung im südlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 75 verzichtet.
- Für einen schmalen Grundstücksstreifen entlang der Bundesautobahn A 1 erfolgt eine Teilaufhebung der bisherigen Festsetzungen, da die Flächen infolge einer Neuparzellierung als Bundeseigentum ausgewiesen sind und somit nicht der kommunalen Planungshoheit unterfallen.



- Im nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes wird eine Fläche für einen Werbepylon vorgehalten.

Im Zuge der Planung werden zudem die Festsetzungen zum Lärmschutz aktualisiert. Infolge einiger der vorstehend benannten Änderungen war eine Überarbeitung des Schallgutachtens erforderlich.

Weitere Anpassungen der Planung betreffen die nachrichtlichen Übernahmen (Leitungsstrassen) und die entsprechenden Fahr- und Leitungsrechte.

Um die genannten Ziele zu erreichen, werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen getroffen. Ergänzend ist angegeben, in welchem flächenmäßigen Umfang sich Veränderungen zum Ursprungsplan (in der Variante ohne die verkehrliche Notanbindung) ergeben.

| Art der baulichen Nutzung | Flächengröße | Veränderung zum Ursprungsplan |
|--|--------------|-------------------------------|
| Mischgebiet | 1,8 ha | = |
| Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet | 16,3 ha | = |
| Industriegebiet | 22,1 ha | - 7.328 m ² |
| öffentliche Verkehrsfläche | 1,9 ha | + 3.114 m ² |
| Lärmschutzanlage | 2,0 ha | = |
| Maßnahmenfläche | 1,8 ha | = |
| Aufhebungsfläche | 0,4 ha | + 4.214 m ² |

Im folgenden Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen thematisiert, die mit den Änderungen im Vergleich zum Ursprungsplan einhergehen. Die Umweltauswirkungen des Ursprungsplans sind im dortigen Umweltbericht dargelegt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

§ 1 a Abs. 2 BauGB

Mit der Planung werden keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorbereitet. Zwar vergrößert sich die festgesetzte Verkehrsfläche im Vergleich zum Ursprungsplan und zusätzlich kann ein Werbepylon errichtet werden, allerdings verringert sich die festgesetzte Industriegebiets-Fläche sowohl um die zusätzlichen Verkehrsflächen als auch um die Flächen der Teilaufhebung. Insgesamt ist deshalb mit der vorliegenden Planung eine – allerdings geringfügige – Verringerung der zulässigen Bodenversiegelungen verbunden.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden im Rahmen der Änderung und Teilaufhebung nicht umgenutzt, da im Plangebiet bereits die Festsetzungen des Ursprungsplans gültig sind.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ... sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

§ 1 a Abs. 3 BauGB

Mit der vorliegenden Planung werden keine zusätzlichen eingriffserheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet.

Die bestehenden innergebietslichen Ausgleichsmaßnahmen werden zur Schaffung von Zauneidechsen-Lebensräumen geändert und ergänzt, die grundsätzliche Kompensationswirkung dieser Maßnahmen bleibt jedoch bestehen. Die für den Ursprungsplan vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen werden beibehalten.

Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

§ 1 a Abs. 4 BauGB

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete weisen mehrere Kilometer Abstand zum Plangebiet auf und sind durch zwischenliegende Siedlungsflächen auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt.



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.

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Maßnahmen zum Klimaschutz oder zur Klimaanpassung werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet.

• ***Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)***

Natur und Landschaft sind auf Grund 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; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 1 Abs. 1 BNatSchG

Mit der vorliegenden Planung werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Die Anpassung der Maßnahmen auf der Kompensationsfläche im östlichen Teil des Plangebietes dient der Entwicklung von Zauneidechsen-Lebensräumen und trägt somit zur Wahrung der biologischen Vielfalt im Gebiet bei.

Ziele des besonderen Artenschutzes (§§ 44 f. BNatSchG)

Aufgrund der Komplexität der Bestimmungen des besonderen Artenschutzes werden diese gesondert in Kap. 1.3 des Umweltberichtes thematisiert.



- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

§ 1 BBodSchG

Mit der Planung werden keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorbereitet (s.o.).

- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.

§ 1 BImSchG

Im Zuge der vorliegenden Planung werden auch die Festsetzungen zum Schallschutz auf Grundlage eines entsprechenden Fachgutachtens fortgeschrieben.

- **Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden**

Im Landschaftsrahmenplan online 2008 des Landkreises Verden ist für das Plangebiet eine umweltverträgliche Nutzung als Ziel formuliert. Konkrete Maßnahmen wie Artenhilfsprogramme sind nach der Kartendarstellung des Landschaftsrahmenplans nicht vorgesehen (http://www.entera-online.com/013_verden/textband.php?start, Zugriff am 24.10.2013).

Für die gewerblich-industriellen Nutzungen im Plangebiet wurde eine Standortentscheidung bereits auf Ebene der Regionalplanung getroffen.

- **Entwicklungsplan Natur und Landschaft der Gemeinde Oyten (2002)**

In der Karte Landschaftsentwicklung ist die geplante gewerblich-industrielle Entwicklung bereits den Siedlungsflächen zugeordnet, abweichende landschaftsplanerische Zielstellungen werden hier nicht getroffen.

1.3 Ziele des besonderen Artenschutzes

- **rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,



2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen 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.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die o.g. Verbote hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 und damit verbundene Verbote nach Nr. 1 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes konkrete Handlungen untersagen, entfalten sie für die planerische Ebene keine unmittelbare Wirksamkeit. Allerdings ist ein Bauleitplan, dessen Verwirklichung dauerhaft durch artenschutzrechtliche Bestimmungen gehindert wird, nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und somit nichtig. Deshalb muss bereits im Rahmen der Bauleitplanung vorausschauend geprüft werden, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen können. Sofern artenschutzrechtliche Verbote durch die geplanten Nutzungen berührt werden, ist in die Prüfung einzustellen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den besonderen artenschutzrechtlichen Verboten im Einzelfall sind in § 45 Abs. 7 BNatSchG normiert. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, wenn

- z.B. zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen und zugleich
- zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und
- sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

Die artenschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete wurde bereits im Rahmen des Ursprungsplans vorausschauend geprüft, die grundsätzliche Umsetzbarkeit festgestellt und erforderliche Maßnahmen definiert. Die folgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf die durch die vorliegende Planung berührten Aspekte.



- **artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenartenvorkommen**

Im Rahmen des Ursprungsplans lagen für den Bereich der ehemaligen Flarak-Stellung, deren Oytener Teilfläche im Südosten des Plangeltungsbereichs liegt, keine systematischen faunistischen Erfassungen vor. Im Zuge einer Potenzialabschätzung wurden u.a. Vorkommen der Zauneidechse und des Kleinen Wasserfrosches (Landlebensräume) nicht ausgeschlossen.

Im Zuge des Rückbaus der aus der militärischen Nutzung verbliebenen baulichen Anlagen auf dem Oytener Teil des Flarak-Geländes wurden faunistische Begleituntersuchungen durchgeführt. Hierbei hat sich das Vorkommen der Zauneidechse für den nördlichen Abschnitt des Oytener Teils des Flarak-Geländes bestätigt (ebenso für die angrenzenden Flächen auf Gebiet der Stadt Achim).

Hinweise auf ein Vorkommen des Kleinen Wasserfrosches wurden bisher nicht festgestellt.

Für die vorliegende Planung sind weiterhin die Vorkommen je eines Brutpaares des Bluthänflings (randlich der Autobahnmeisterei) und des Rebhuhns (auf den offenen Ackerflächen im Ostteil des Plangebietes) relevant. Für diese Vorkommen wurde im Ursprungsplan davon ausgegangen, dass durch die Schaffung einer Brachfläche im Bereich der Maßnahmenfläche die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann.

Für die ebenfalls im Plangebiet festgestellten vier Brutpaare der Feldlerche, weitere ungefährdete Brutvogelarten sowie die potenziellen Vorkommen von Fledermäusen wurden im Ursprungsplan Möglichkeiten der Konfliktlösung aufgezeigt und durch entsprechende Festsetzungen und Ausgleichsregelungen vorbereitet. Hier ergeben sich durch die vorliegende Planänderung und Teilaufhebung keine Änderungen.

- **potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände**

Im Folgenden wird für die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft, inwieweit artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch die Planung vorbereitet werden.

- **Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen:**
Eine Tötung von noch nicht flüggen Jungvögeln, eine Beschädigung von Vogeleiern oder eine Tötung von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien ist während der Bauphase denkbar. Es bestehen jedoch Vermeidungsmöglichkeiten durch zeitliche Anpassungen. Soweit besetzte Vogelbrutplätze oder Fledermausquartiere bzw. Lebensräume von Zauneidechse oder Kl. Wasserfrosch vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Quartierszeiten der Fledermäuse durchgeführt werden bzw. es können Vorkommen von Zauneidechse/ Kl. Wasserfrosch vor der Bauphase umgesiedelt werden.



Im Hinblick auf die Zauneidechse werden im Bereich der Maßnahmenfläche M1 Ersatzlebensräume geschaffen. Vor einer baulichen Entwicklung der entsprechenden Teilfläche des Flarak-Geländes ist deshalb eine Umsiedlung der dortigen Zauneidechsen in die Maßnahmenfläche M1 erforderlich und vorgesehen. Hierfür ist ein Fangen der Tiere unumgänglich; eine Tötung oder Schädigung kann jedoch aller Voraussicht nach vermieden werden. Da das Fangen der Tiere im Zusammenhang mit der Wahrung der ökologischen Funktion betroffener Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang steht, wird davon ausgegangen, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Fangens nicht vorliegt (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG).

ergänzender Hinweis: Die Umsiedlung der Zauneidechsen aus der Oytener Teilfläche des Flarak-Geländes in die M1-Fläche ist zwischenzeitlich erfolgt.

Die in den Maßnahmenflächen und auf der angrenzenden Fläche für Lärmschutzanlagen L1 vorgesehenen Pflegemaßnahmen sind im März bzw. Oktober durchzuführen. Sie liegen damit außerhalb der Haupt-Aktivitätszeit der Zauneidechse und außerhalb der Brutzeit des Rebhuhns (Legebeginn ab 2. Aprilwoche, Hauptlegezeit Mai). Für den in Gehölzen brütenden Bluthänfling sind die Mahdzeitpunkte hinsichtlich des Tötungsverbotes nicht relevant.

- **erhebliche Störung von Tieren:** Erhebliche Störungen werden durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht vorbereitet.
- **Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren** Die für die vorliegende Planung relevanten Betroffenheiten lassen sich unter Artenschutzaspekten wie folgt beurteilen:
 - Zauneidechse: Da sich das potenzielle Vorkommen der Zauneidechse für den nördlichen Abschnitt des Oytener Teils des Flarak-Geländes zwischenzeitlich bestätigt hat, werden bei Bebauung dieser Teilflächen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse zerstört. Mit der vorliegenden Planung werden im Bereich der Maßnahmenfläche M1 Ersatzlebensräume für die Zauneidechse geschaffen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlich-funktionalen Zusammenhang gewahrt werden kann. Eine Umsiedlung von Zauneidechsen in geeignete Ersatzhabitats wird in der Praxis bereits angewandt.

ergänzender Hinweis: Die Herstellung der Ersatz-Lebensräume in der M1-Fläche sowie die Umsiedlung der Zauneidechsen aus der Oytener Teilfläche des Flarak-Geländes ist zwischenzeitlich erfolgt.

- Kleiner Wasserfrosch: Das potenzielle Vorkommen des Kleinen Wasserfrosches hat sich nicht bestätigt. Sollte in einem Gewässer auf dem Achimer Teil des Flarak-Geländes eine Laichpopulation des Kleinen Wasserfrosches existieren, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei Inanspruchnahme der Oytener Teilflächen ausreichend Landlebensräume im unmittelbaren Umfeld des Gewässers auf Achimer Gebiet erhalten bleiben. Dies gilt umso mehr, als diese Art einen vergleichs-



weise großen Aktionsradius hat und auch Winterquartiere in mehreren Kilometern Entfernung zu den Laichgewässern nutzen kann.⁶

- Bluthänfling und Rebhuhn: Im Bereich der M1-Fläche werden kleinräumig Habitatstrukturen für die Zauneidechse neu geschaffen. Hierdurch erhöht sich die Strukturvielfalt der Fläche, die Eignung als (Teil-)Lebensraum für Bluthänfling und Rebhuhn bleibt weiterhin bestehen.
- **Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte:** Da relevante Pflanzenarten weder aus dem Plangebiet bekannt noch aufgrund der Standortverhältnisse zu erwarten sind, wird dieses Verbot nicht berührt.

Fazit: Wie in den vorstehenden Abschnitten dargelegt, sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Zur Herstellung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit werden im Rahmen der Planung Regelungen zur Erhaltung der Funktionalität von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang getroffen. Diese beziehen sich auf die Herstellung von Zauneidechsen-Ersatzlebensräumen sowie (Teil-)Lebensräumen für Bluthänfling und Rebhuhn auf einer Maßnahmenfläche im Osten des Plangeltungsbereichs.

Weitere Regelungen werden aus dem Ursprungsplan beibehalten (Anbringung von Fledermauskästen und/ oder Fledermausziegeln, Grünlandnutzung mit bestimmten Nutzungsaufgaben im Hinblick auf die Feldlerche auf der externen Kompensationsfläche in Bassen).

Bei den vorstehend benannten Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter und teils auch streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Für Zauneidechse, Bluthänfling, Rebhuhn und Feldlerche müssen diese Maßnahmen vorgezogen umgesetzt werden, um die durchgehende Funktionswahrung der betroffenen Lebensstätten zu sichern. Die Maßnahmen werden nach Kenntnisstand bereits umgesetzt.

Eine vorgezogene Umsetzung der Maßnahmen für die Fledermäuse wird weder durch den Bebauungsplan Nr. 75, aus welchem die Festsetzung unverändert übernommen wurde, noch im Rahmen der 1. Änderung vorgesehen oder als erforderlich eingestuft. Es handelt sich zwar ebenfalls um Maßnahmen zur Funktionswahrung im räumlichen Zusammenhang im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Eine vorgezogene Umsetzung wird jedoch nicht erforderlich, da an den betreffenden Gebäuden zwar ein Quartierspotenzial für Sommerquartiere ermittelt wurde, jedoch keine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse nachgewiesen wurde. Da viele Fledermaus-Arten einen Quartiersverbund nutzen, d.h. ihre Sommerquartiere wiederholt wechseln, kann davon ausgegangen werden, dass - sofern die festgestellten potenziellen Quartiere tatsächlich durch Fledermäuse genutzt wurden – deren räumliche Funktion im Quartiersverbund durchgängig gewahrt ist, auch wenn die Anbringung der Ersatzquartiere zeitlich nach dem Rückbau des Gebäudebestandes erfolgt.

⁶ B. Petersen et al.: Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 – Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2 Wirbeltiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/ Band 2, 2004



Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich weitere Maßnahmen, insbesondere bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die konkrete Umsetzung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse ist nicht Regelungsinhalt der Bebauungsplanung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Da mit der vorliegenden Planung die Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans geändert und auf einer Teilfläche aufgehoben werden, ist zur Beurteilung der Umweltauswirkungen insbesondere der Vergleich der künftigen Festsetzungen mit dem Ursprungsplan maßgeblich (siehe hierzu Kap. 1.1 des Umweltberichtes). Die Angaben zum bisherigen Umweltzustand werden deshalb auf wesentliche Aspekte beschränkt, für eine ausführliche Darstellung sei auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 75 verwiesen.

2.1.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist durch weitläufige Ackerflächen geprägt. Ergänzend kommen einzelne Gehölze und Grünlandflächen, die Bebauung entlang der L 167 sowie die nordwestliche Teilfläche des ehemaligen Flarak-Geländes hinzu. Die baulichen Anlagen aus der ehemaligen militärischen Nutzung wurden Ende 2014 zurückgebaut, die Nutzung durch den Hundesportverein verlagert.

Unter den Brutvögeln wurden in 2011 neben häufigen und weit verbreiteten Arten der Gehölze und des Halboffen- und Offenlandes vier Brutpaare der Feldlerche sowie je ein Brutpaar von Bluthänfling und Rebhuhn festgestellt.

Für die Brutpaare der Feldlerche wurden im Zusammenhang mit externen Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 75 Ersatzlebensräume im Bereich Bassen entwickelt. Für Bluthänfling und Rebhuhn war die Sukzessionsfläche (Maßnahmenfläche M1) im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs als (Teil-)Lebensraum angesetzt.

Aus den im Rahmen des Ursprungsplans durchgeführten Untersuchungen ergaben sich keine konkreten Hinweise auf Fledermausquartiere. Für die im Bereich der geplanten verkehrlichen Notanbindung sowie auf dem Flarak-Gelände vorhandenen Gebäude wurde ein Potenzial für Sommerquartiere ermittelt, allerdings ohne konkrete Besiedlungsspuren.

Im Zuge einer Potenzialabschätzung für das Flarak-Gelände wurden Vorkommen der Zauneidechse und des Kleinen Wasserfrosches (Landlebensräume) nicht ausgeschlossen. Im Zuge des Rückbaus der aus der militärischen Nutzung verbliebenen baulichen Anlagen auf dem Oytener Teil des Flarak-Geländes wurden faunistische Begleituntersuchungen durchgeführt. Hierbei hat sich das Vorkommen der Zauneidechse für den nördlichen Abschnitt des Oytener Teils des Flarak-Geländes bestätigt (ebenso für die angrenzenden Flächen auf Gebiet der Stadt Achim). Vorkommen des Kleinen Wasserfrosches wurden nicht ermittelt.



2.1.2 Boden

Ausweislich der Bodenübersichtskarte BÜK 50 stehen im zentralen Teil des Plangebietes Pseudogley-Podsolböden an, im östlichen Teil Pseudogley-Braunerden.⁷

In Vorbereitung der Planung wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt.⁸ Es wurde humoser Oberboden in Mächtigkeiten bis zu 0,50 m erbohrt, darunter wurden Geschiebedecksande über Geschiebelehm bzw. Geschiebelehm und Sand erkundet. Zur Klassifizierung der chemischen Belastung möglicher Aushubböden wurden Mischproben analysiert. Die Mischprobe aus den geplanten Gewerbe- und Industrieflächen ist aufgrund des pH-Wertes von 4,9 einer Einbauklasse > Z 2 zuzuordnen, so dass eine ordnungsgemäße Entsorgung in einer Deponie vorzusehen ist.

Nach dem online-Auskunftssystem des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz Niedersachsen (<http://numis.niedersachsen.de/Kartendienste>) sind Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen sowie Rüstungsaltslasten für das Plangebiet nicht bekannt. Auch der Gemeinde liegen keine entsprechenden Informationen vor. Infolge der auf dem Flarak-Gelände langjährig erfolgten militärischen Nutzung können Verunreinigungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.

2.1.3 Wasser

Die Grundwasserneubildung liegt bei 251 – 300 mm pro Jahr. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch.⁹

Etwa 750 m südöstlich des Plangebietes beginnt die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Wittkoppenberg.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein untergeordneter Graben. Über Wasserführung und -qualität liegen keine Detailangaben vor.

2.1.4 Klima und Luft

Großräumig ist das Gemeindegebiet dem ozeanisch geprägten Klima mit niederschlagsreichen Sommern, milden Wintern und einem ausgeglichenen Tages- und Jahresgang der Temperaturen zuzuordnen.

Im Hinblick auf die Luftqualität sind die verkehrsbürtigen Emissionen der nördlich gelegenen Autobahn sowie der im Westen das Plangebiet durchquerenden Landesstraße als Vorbelastungen zu nennen. Im großräumigen Zusammenhang stellen sich auch die Siedlungsflächen von Bremen und Oyten als Vorbelastungen (Hausbrand, Industrie, Verkehr) dar. Auf-

⁷ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, Zugriff am 31.10.2013

⁸ Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH: Bericht Nr. 13-13398, Projekt Erschließung „Gewerbegebiet A 1 Oyten“, Bohrkernentnahme, Baugrunduntersuchung, -beurteilung, Beurteilung der chemischen Belastung der Asphaltsschichten und der Aushubböden sowie allgemeine Gründungsberatung. 22. November 2013

⁹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500#>, Zugriff am 31. 10.2013

grund der günstigen Luftdurchmischung im küstennahen Raum kommt es allerdings zu Verdünnungseffekten.

2.1.5 Landschaft

Hinsichtlich der landschaftlichen Qualitäten ist der überwiegende Teil des Plangebietes einschließlich der östlich und südlich angrenzenden Flächen als intensiv genutzte Agrarlandschaft zu beschreiben. Es herrscht bei weitem ackerbauliche Nutzung vor. Gliedernde Gehölze sind nur zu geringem Anteil vorhanden, so dass die landschaftliche Vielfalt vor allem durch das leicht gewellte Relief bedingt ist. Es bestehen weite Sichtbeziehungen. In der Folge sind auch Vorbelastungen des Landschaftserlebens weithin wirksam, so die Autobahn im Norden, die nördlich angrenzenden Gewerbegebiete und die im Südosten nahegelegenen Windenergieanlagen. Das Gelände der ehemaligen Flarak-Stellung stellt hier einen Sonderstandort dar mit Ruderalstrukturen und Gehölzen sowie – auf Achimer Teilfläche – einigen Gewässern. Die baulichen Anlagen auf den Oytener Teilflächen wurden zwischenzeitlich zurückgebaut, auf Achimer Teilflächen sind noch einige Bunker etc. vorhanden.

Im Westen des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 167 samt angrenzender Bebauung. Die Bebauung ist inhomogen, es finden sich (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen, gewerbliche Nutzungen sowie Wohngebäude, dazwischen auch landwirtschaftlich genutzte Restflächen. Zudem ist ein vergleichsweise hoher Gehölzanteil vorhanden. Die L 167 wird abschnittsweise von einer Allee aus Linden und Ahorn, Eichen und Birken begleitet.

2.1.6 Mensch

Entlang der Landesstraße L 167 finden sich verschiedene Siedlungsnutzungen, darunter auch Wohnnutzungen. Diese sind teilweise innerhalb des Plangeltungsbereichs gelegen, teilweise in der unmittelbaren Umgebung.

Weitere Wohnnutzungen im Außenbereich sind nordöstlich des Plangebietes vorhanden.

Für das Plangebiet ist eine Vorbelastung durch Lärm anzusetzen. Hierbei ist sowohl Verkehrslärm, ausgehend von der L 167 und von der Autobahn A 1, als auch Gewerbelärm aus den nördlich der Autobahn gelegenen Gebieten (Bebauungspläne Nr. 50 und 51) relevant.

Die landwirtschaftlichen Wege östlich der L 167 werden durch die örtliche Bevölkerung auch für Erholungszwecke genutzt.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmäler oder andere geschützte Kulturgüter sind nach Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Da Bodendenkmäler jedoch oberirdisch nicht immer erkennbar sind, kann im Boden befindliche Denkmalsubstanz nicht ausgeschlossen werden.

Als sonstige Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Gebäude und Erschließungseinrichtungen zu nennen. Forstwirtschaftlich genutzte Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wären innerhalb des Plangebietes bauliche Nutzungen auf Grundlage des Ursprungsplans realisierbar. Die entsprechend zu erwartenden Umweltauswirkungen sind im dortigen Umweltbericht dargelegt.

Eine Herstellung von Zauneidechsen-Lebensräumen innerhalb der Maßnahmenfläche M1 war auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen nicht möglich. Hier wäre eine Sukzessionsfläche ohne Veränderungen des Bodenreliefs zu entwickeln.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der vorliegenden Planung werden im Vergleich zum Ursprungsplan keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen vorbereitet. Für Teilflächen entlang der Autobahn A 1 werden die Festsetzungen des Ursprungsplans aufgehoben, hier werden somit die Inanspruchnahmen von Biotopstrukturen (Ackerflächen) reduziert.

Durch die Regelungen zur Maßnahmenfläche M1 wird die Entwicklung von Zauneidechsen-Lebensräumen vorbereitet, die Strukturvielfalt in dieser Fläche wird hierdurch erhöht. Zudem werden nährstoffarme Standortbedingungen geschaffen, so dass sich naturschutzfachlich hochwertige Biotopstrukturen einstellen können.

Die Gehölzpflanzungen im Bereich der westlich der M1-Fläche angrenzenden Fläche für Lärmschutzanlagen L1 werden im Vergleich zum Ursprungsplan reduziert, um eine übermäßige Beschattung der Zauneidechsen-Lebensräume zu vermeiden. Eine erhebliche Minderung der Biotopqualitäten durch Verminderung der Gehölzpflanzung wird allerdings nicht prognostiziert.

Die Eignung als (Teil-)Lebensraum für Rebhuhn und Bluthänfling wird durch die veränderten Nutzungsregelungen auf der Maßnahmenfläche M1 nicht verschlechtert.

Zusammenfassend werden durch die vorliegende Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften verursacht.

2.3.2 Boden

Mit der Planung werden keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorbereitet. Zwar vergrößert sich die festgesetzte Verkehrsfläche im Vergleich zum Ursprungsplan und zusätzlich kann ein Werbepylon errichtet werden, allerdings verringert sich die festgesetzte Industrie-

gebiets-Fläche sowohl um die zusätzlichen Verkehrsflächen als auch um die Flächen der Teilaufhebung. Insgesamt ist deshalb mit der vorliegenden Planung eine – allerdings geringfügige – Verringerung der zulässigen Bodenversiegelungen verbunden.

Im Bereich der M1-Fläche ist zur Herstellung nährstoffarmer Standortbedingungen der Mutterboden abzutragen. Da es sich um bisher ackerbaulich genutzte Flächen handelt und auf den Flächen naturnahe Biotopstrukturen mit einer künftig ungestörten Bodenentwicklung entstehen sollen, wird der Abtrag des Mutterbodens nicht als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung eingestuft.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens werden nicht vorbereitet.

2.3.3 Wasser

Da keine zusätzlichen Versiegelungen und keine Veränderungen des Entwässerungskonzeptes vorbereitet werden, entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

2.3.4 Klima und Luft

Da keine zusätzlichen Versiegelungen oder grundsätzlichen Änderungen der zulässigen Nutzungsarten vorbereitet werden, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf Klimahaushalt und Luftqualität prognostiziert.

2.3.5 Landschaft

Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung eines Werbepylons innerhalb der östlichen Fläche für Lärmschutzanlagen ermöglicht.

Der Standort des Werbepylons ist im Nahbereich der Autobahn A 1 (unmittelbar außerhalb der Bauverbotszone) gewählt. Eine Regelung zur Höhe des Pylons wird mit dem Bebauungsplan nicht getroffen. Die Festlegung der zulässigen Höhe wird dem künftigen Genehmigungsverfahren überlassen und richtet sich nach den maßgeblichen Bestimmungen. Die Höhe des Pylons wird aller Voraussicht nach die zulässige Höhe der angrenzenden Gebäude nicht wesentlich überschreiten. Auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch Autobahn und umliegende Gewerbeflächen werden durch den Werbepylon keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes prognostiziert.

2.3.6 Mensch

Die Verlängerung des Erschließungsstiches und die beabsichtigte Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsnutzungen in den Lärmpegelbereichen V machte im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 eine Überarbeitung des Schallgutachtens erforderlich.¹⁰

¹⁰ Bonk Maire Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 der Gemeinde Oyten, Garbsen 27.03.2015

Die Schallgutachter haben in der Überarbeitung des Gutachtens die durch die verlängerte Erschließungsstraße verursachte Verkehrslärmbelastung neu berechnet und beurteilt sowie die textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz überarbeitet. Außerdem wurde die Emissionskontingentierung unter Beachtung der aktuellen Flächenzuschnitte erneut berechnet.

Verkehrslärm

Die Ergebnisse der erneuten schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die Verlängerung des Erschließungsstiches keinen Einfluss auf die Verkehrslärmbelastung der vorhandenen Nachbarbebauung hat. Die Verkehrslärmimmissionen werden im Bereich der Nachbarbebauung im Wesentlichen durch Geräusche von der Landesstraße 167, der im westlichen Teil des geplanten Gewerbegebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße und deren Anbindungen an die L 167 sowie von der Bundesautobahn bestimmt.

Die Ergebnisse der Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebietes wurden in Lärmkarten dargestellt (Anlagen 2 und 3 des Lärmgutachtens 2015, jeweils für die Tag- und Nachtzeit). Die Karten beschreiben die Gesamtbelastung durch die vorhandenen und geplanten Straßen im langfristigen Prognosefall sowie die damit korrespondierenden Lärmpegelbereiche. Diese Pegelwerte beschreiben wiederum den „**Summenpegel**“ aller **Straßenverkehrsgeräusche** im Prognosefall. Die Pegel wurden für eine Immissionshöhe von 5,8 m ohne Bebauung im Plangebiet ermittelt. Die außerhalb des Untersuchungsbereichs gelegenen Gebäude, Lärmschutzwälle und andere topografische Hindernisse wurden jedoch in die Berechnung eingestellt. Großräumig wirkt sich im gesamten Untersuchungsraum die „Hintergrundbelastung“ durch die Bundesautobahn aus, so dass insbesondere in der Nachtzeit von einer großflächigen Überschreitung selbst des Orientierungswertes für Gewerbegebiete auszugehen ist.

- **Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete:** Die Lärmkarten zeigen, dass entlang der Planstraße und am nördlichen Rand der geplanten Gewerbegebiete die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) tags für Gewerbegebiete überschritten werden. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 55 dB(A) im gesamten nördlichen Plangebiet überschritten. Großräumig wirkt sich die „Hintergrundbelastung“ durch die Bundesautobahn aus. Die Schallgutachter haben Lärmpegelbereiche für die Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete ermittelt. Für die geplanten Gewerbegebiete wurden zur Tagzeit entlang der Planstraße die Lärmpegelbereiche V und IV und am nördlichen Rand der geplanten Gewerbegebiete der Lärmpegelbereich IV berechnet.

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und folgt den Empfehlungen der Gutachter, die Lärmpegelbereiche des Tagzeitraumes für die Bereiche des Gewerbegebietes festzusetzen, in denen die Verkehrslärmimmissionen die 65 dB(A)-Linie überschreiten. Für diese Bereiche wurden die Lärmpegelbereiche IV und V ermittelt. Ein Einzelnachweis auf der Grundlage der VDI Richtlinie 2719 ist zulässig.



Zudem folgt die Gemeinde der gutachterlichen Empfehlung zu Regelungen von Aufenthaltsräumen auf den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseiten und setzt fest, dass Fenster von Aufenthaltsräumen in den den jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrswegen zugewandten Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich V nicht zulässig sind. Auf eine Ausdehnung dieser Festsetzung auf den Lärmpegelbereich IV verzichtet die Gemeinde. Die Gemeinde erachtet es als zumutbar, die Fenster z.B. für Telefonate zu schließen. Sie stellt dabei in die Abwägung ein, dass sie gerade den Bebauungsplan ändert, weil sie eine große Nachfrage nach Büronutzungen erkannt hat und daher möglichst wenige Einschränkungen für die Zulässigkeit von Büronutzungen treffen möchte.

Eine Festsetzung zur Raumlüftung bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist aus Sicht der Gemeinde Oyten entbehrlich, da in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 keine Wohnungen zulässig sind.

- **Industriegebiete:** Die Gutachter haben eine Überschreitung der für Industriegebiete maßgeblichen Orientierungswerte von 70 dB(A) tags und nachts nur im unmittelbaren Nahbereich der BAB A1 festgestellt. Der in diesem Sinne betroffene Bereich ist aufgrund der entlang der Bundesautobahn einzuhaltenden Bauverbotszone als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Demgemäß wird es auf Flächen, die einer Verkehrslärmbelastung von mehr als 70 dB(A) ausgesetzt sind, keine Gebäude und damit auch keine schutzbedürftigen Nutzungen (Büros o.ä.) geben.

Auf Teilflächen kann eine relevante Überschreitung des Orientierungswertes für GI-Gebiete um mehr als 1 dB(A) infolge einer Summation von Straßen- und Anlagenlärm nicht ausgeschlossen werden. Die Lärmgutachter führen weiter aus, dass nach einschlägigen Vorschriften des Arbeits- und Immissionsschutzes bei Büronutzungen schon bei „routinemäßiger Büroarbeit“ ein Innenpegel von 55 dB(A) nicht überschritten werden soll. Für gekippt geöffnete Fenster ist eine Differenz von rd. 15 dB zwischen Außen- und Innenpegel als typisch anzusehen. Demgemäß muss damit gerechnet werden, dass selbst der oben genannte, mindestens einzuhaltende Innenpegel von 55 dB(A) bei einer „natürlichen“ Raumlüftung im angesprochenen Bereich des GI-Gebiets überschritten und in der Folge der Einbau einer „mechanischen“ Lüftungsanlage erforderlich werden kann. Die Schallgutachter empfehlen, Büroräume mit nordorientierten Fenstern in den o.g. Teilflächen allenfalls als Ausnahme zuzulassen.

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und folgt den Erwägungen des Gutachters, innerhalb der Industriegebiete den Verkehrslärm nicht solitär zu betrachten (bei solitärer Betrachtung des Verkehrslärms wurde eine Überschreitung der maßgeblichen Wertes von 70 dB(A) nur in unmittelbaren Nahbereich der BAB A 1, innerhalb der Bauverbotszone festgestellt). Maßgeblich ist für Gemeinde vielmehr eine summarische Betrachtung bzw. die Überlagerung des Verkehrslärms mit zusätzlich möglichen Geräuschimmissionen aus den Gewerbe- und Industriegebieten. Diese Bereiche mit relevanter Summation werden auf Basis der Abbildung 2 des Schallgutachtens im Bebauungsplan als Bereiche „A“ und „B“ gekennzeichnet. Für diese Bereiche wird festgesetzt, dass Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 in den nach Norden

orientierten Gebäudeseiten unzulässig sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der durch Straßenlärm von der Bundesautobahn A1 bzw. von der Bundesautobahn und der Planstraße A verursachte Verkehrslärmpegel aufgrund vorgelagerter Baukörper oder andere Hindernisse oder aufgrund des Abstands zur Bundesautobahn, einen Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschreitet.

Auf eine Ausdehnung dieser Festsetzung über die markierten Bereiche hinaus verzichtet die Gemeinde. Die Gemeinde erachtet es als zumutbar, die Fenster z.B. für Telefonate zu schließen. Sie stellt dabei in die Abwägung ein, dass sie gerade den Bebauungsplan ändert, weil sie eine große Nachfrage nach Büronutzungen erkannt hat und daher möglichst wenige Einschränkungen für die Zulässigkeit von Büronutzungen treffen möchte.

Die Gemeinde schließt sich der gutachterlichen Auffassung an, dass weitergehende Festsetzungen nicht möglich sind.

- **Mischgebiet:** Die Gutachter haben zunächst festgehalten, dass die Verlängerung der geplanten Erschließungsstraße keinen Einfluss auf die Verkehrslärmbelastung der vorhandenen Nachbarbebauung hat. Insofern ist die im Rahmen dieser 1. Änderung planungsrechtlich abgesicherte Verlängerung der Erschließungsstraße ohne Auswirkungen auf die Bestandsbebauung.

Die gutachterliche Berechnung bzw. die Betrachtung der Immissionssituation der überplanten Mischgebiete hat jedoch ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Mischgebiet zur Tag- und Nachtzeit überschritten werden.

Die Schallgutachter haben auf der Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel Lärmpegelbereiche für taggenutzte Räume ermittelt. Es wird vorausgesetzt, dass in der Nachtzeit gegenüber dem Tage kein erhöhtes Ruhebedürfnis besteht, so dass sich hinsichtlich des baulichen Schallschutzes gegenüber Außenlärm keine höheren Anforderungen ergeben, selbst wenn die betroffenen Räume nachts genutzt werden. Dies trifft uneingeschränkt auf Büroräume und vergleichbar genutzte Geschäftsräume zu.

Die Außenlärmbelastung liegt in der Nachtzeit nicht um etwa 10 dB(A) unter dem Pegelwert für die Tageszeit. Ursächlich ist der Einfluss der Bundesautobahn. Aus diesem Grunde haben die Schallgutachter zusätzlich Lärmpegelbereiche für Räume mit einem erhöhten Ruhebedürfnis nachts berechnet (in Anlehnung an die DIN 4109). Die Gutachter empfehlen, Lärmpegelbereiche dazustellen. Die Lärmgutachter haben für die überbaubaren Flächen des Mischgebiets für taggenutzte Räume die Lärmpegelbereiche III und IV und für Räume mit einem erhöhten Ruhebedürfnis zur Nachtzeit die Lärmpegelbereiche IV und V ermittelt.

Da die Baukörper der vorhandenen und der künftig neu entstehenden Bebauung aufgrund der sogenannten „Eigenabschirmung“ eine wesentliche Bedeutung im Hinblick auf die Immissionsbelastung der unterschiedlich orientierten Gebäudeseiten haben, empfehlen die Gutachter zu diskutieren, ob ergänzend zum oben formulierten Festsetzungsvorschlag Regelungen zur „bevorzugten Lage“ der Fenster von Räumen mit einem erhöhten

Ruhebedürfnis in der Nachtzeit getroffen werden sollen. Unter dem Gesichtspunkt des Schall-Immissionsschutzes sei es sinnvoll, Fenster der angesprochenen Räume im Mischgebiet möglichst in den der Landesstraße abgewandten Fassaden anzuordnen.

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und folgt den Empfehlungen des Gutachters, für die Mischgebiet Lärmpegelbereiche gemäß Anlage 3 Blatt 1 und 2 festzusetzen. Dabei wird unterschieden in Räume mit und ohne einem erhöhten Ruhebedürfnis zur Nachtzeit. Für Räume mit einem erhöhten Ruhebedürfnis zur Nachtzeit werden die Lärmpegelbereiche IV und V, für Räume ohne erhöhtes Ruhebedürfnis die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt.

Ergänzend wird eine Festsetzung zur „Lage der Fenster“ von Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis getroffen. Die Gemeinde hält es für sinnvoll, Fenster von Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis zur Nachtzeit nur auf der der Landesstraße abgewandten Fassade anzuordnen. Ein Einzelnachweis auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 ist zulässig.

Außerdem folgt die Gemeinde der Empfehlung der Gutachter schalldämmte Lüftungssysteme festzusetzen. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sowie vergleichbar genutzten Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein. Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem durch eine zentrale Hauslüftungsanlage, eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder durch schalldämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einfügungsdämpfung die dem Schalldämm-Maß der Fenster entspricht sichergestellt werden.

- **Freiflächenschutz:** In den GE- und GI-Gebieten kommt dem Schutz sogenannter Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien...) keine Bedeutung zu, da sich schutzbedürftige Nutzungen entsprechend den Vorgaben der BauNVO auf Gebäudenutzungen beschränken. Dagegen ist die Immissionsbelastung der angesprochenen Außenwohnbereiche in Mischgebieten zu diskutieren, da im vorliegenden Fall von einer Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte ausgegangen werden muss. Dabei ist zu beachten, dass ein erhöhtes Ruhebedürfnis solcher Freibereiche, wie z.B. bei Schlafräumen nicht anzunehmen ist. Aus diesem Grunde ist allein die Immissionsbelastung der Freibereiche am Tage beurteilungsrelevant. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Freiflächennutzung regelmäßig im Zusammenhang mit einer baulichen Nutzung des betreffenden Grundstücks steht.

Die Gutachter haben festgestellt, dass selbst mit der vorhandenen „offenen“ Einzelhausbebauung der Orientierungswert für Mischgebiete auf den östlich der Gebäude gelegenen Freiflächen um nicht mehr als 1 bis 3 dB(A) überschritten wird. Eine solche Orientierungswertüberschreitung ist als „nicht wesentlich“ anzusehen, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass es sich bei der betrachteten Nachbarschaft zwischen vorhandener Wohnbebauung und den pegelbestimmenden Verkehrswegen (L 167, A1) um eine historisch

gewachsene Situation handelt, die im Rahmen des laufenden Verfahrens planungsrechtlich geordnet wird.

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und folgt den Empfehlungen des Gutachters, Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien o.ä.) in den Mischgebieten nur östlich der zugehörigen Gebäude zuzulassen. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude soweit gemindert wird, dass ein Mittelungspegel von 63 dB(A) am Tage nicht überschritten wird.

Eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) zur Tagzeit um bis zu 3 dB(A) erachtet die Gemeinde als vertretbar, da es sich zum überwiegenden Teil um eine Bestandsbebauung und um eine historisch gewachsene Situation handelt.

Gewerbelärm

Die Verlängerung der Ost-West-Erschließungsstraße in Richtung Osten beeinflusst den Flächenzuschnitt der GI-Gebiete im östlichen Teil des Geltungsbereichs. Die Emissionskontingentierung wurde daher unter Beachtung der aktuellen Flächenzuschnitte erneut berechnet.

Die aufgrund der verlängerten Ost-West-Erschließungsstraße geänderte Nutzungsgrenze zwischen den Gebieten GI1 und GI2 wird nachfolgend als „Modell 12/2014“ bezeichnet. Bei dem Modell 12/2014 kann im östlichen Teil des Plangebiets (Teilflächen GI1 und GI2) von Emissionskontingenten ausgegangen werden, die näherungsweise den gebietstypischen Kennwerten von GI-Gebieten entsprechen bzw. Emissionswerte erreichen, die entsprechend eine „Spedition/ Logistik“ zulassen würden. Für die übrigen als GE-Gebiet ausgewiesenen Teilflächen ist weiterhin von den Nutzungsmöglichkeiten eines ggf. eingeschränkten Gewerbegebiets auszugehen. Dabei bezieht sich die Einschränkung im Wesentlichen auf die Nutzungsmöglichkeiten dieser Teilflächen in der Nachtzeit (22-6 Uhr).

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und folgt den Empfehlungen des Gutachters zur Festsetzung der Emissionskontingentierung, in dem das Plangebiet in Teilflächen gegliedert wird und für die Teilflächen die Emissionskontingente festgesetzt werden. Demnach werden im gesamten östlichen Teil des Plangebietes Industriegebiete mit einem LEK von 70 dB(A) tags und von 54 dB(A) bzw. 58 dB(A) nachts ausgewiesen. Im zentralen Bereich des Plangebietes werden Gewerbegebiete mit LEK von 63 dB(A) bzw. 62 dB(A) zur Tagzeit und zwischen 47 dB(A) und 37 dB(A) zur Nachtzeit festgesetzt. In einem Streifen direkt östlich der Lärmschutzanlage - im westlichen Teil des Plangebietes - wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem LEK von 60 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts festgesetzt. Die festgesetzten Emissionskontingente von z. T. deutlich unter 50 dB(A) entsprechen de facto einem „Nachtnutzungsverbot“. Die Gemeinde Oyten geht aufgrund der Festsetzung davon aus, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte durch den plangebietsinduzierten Gewerbelärm nicht hervorgerufen werden.

Nach den Vorgaben der DIN 45691 haben die Schallgutachter Pegelminderungen durch die Lärmschutzanlage nicht in Ansatz gebracht. Die im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzten Lärmschutzanlagen von maximal 24 bzw. 29 m ü. NHN (Die zulässige Höhe über NHN entspricht einer absoluten Höhe von ungefähr 8 m bezogen auf das bestehende Gelände) versteht die Gemeinde Oyten daher als reine Vorsorgeplanung im Rahmen ihrer Angebotsplanung. Die Lärmschutzanlagen sind nicht zwingend anzulegen. Sollten aber ein oder beide Lärmschutzanlagen angelegt werden, können diese im Zuge der Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Dann kann der „nutzbare“ flächenbezogene Schalleisungspegel gegenüber den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten entsprechend wirksam erhöht werden.

Insgesamt gesehen geht die Gemeinde Oyten von der Verträglichkeit der Planung hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange aus.

2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Kenntnisstand sind Kulturgüter durch die Planung nicht betroffen. Der Schutz von möglicherweise im Boden vorhandenen Bodendenkmalen bei den geplanten Erdarbeiten ist gemäß den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen wird davon ausgegangen, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter vermieden werden können.

Für das Schutzgut sonstige Sachgüter werden mit der vorliegenden Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen vorgegeben:

- Wie in Kap. 2.3.6 des Umweltberichtes ausführlich dargelegt, werden umfangreiche Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.
- Weitere Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen werden voraussichtlich auf Umsetzungsebene erforderlich, um die Maßgaben des besonderen Artenschutzes einzuhalten (z.B. bauzeitliche Maßnahmen). Die konkrete Umsetzung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse ist jedoch nicht Regelungsinhalt der Bebauungsplanung.



Soweit bei den Baumaßnahmen belasteter Bodenaushub anfällt, sind die maßgeblichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Bei Feststellung von Verunreinigungen müssen die Bauarbeiten eingestellt und die zuständige Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt werden.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wie in Kapitel 2.3.1 bis 2.3.5 dargelegt ist, entstehen im Rahmen der vorliegenden Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Entsprechend werden auch keine zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Die mit dem Ursprungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden zum Teil an die Ziele der Planänderung angepasst, zum Teil weiterhin beibehalten.

- ***plangebiets-interne Ausgleichsmaßnahmen***

Die Maßnahmenfläche im östlichen Teil des Plangebietes war bisher als Sukzessionsfläche mit randlichem Pflanzgebot und zugleich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um hier einen Ersatzlebensraum für die auf dem Gelände der ehemaligen Flarak-Station – innerhalb des im Planteil schraffierten und mit „M 6“ bezeichneten Bereichs – festgestellten Zauneidechsen herzustellen, werden im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen getroffen. Zudem wird auf die überlagernde Festsetzung als öffentliche Grünfläche verzichtet, da diese entbehrlich ist.

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M 1“ sind zur Aufwertung von Natur und Landschaft und zur Schaffung einer offenen Sukzessionsfläche mit besonderer Eignung als Zauneidechsen-Lebensraum folgende Maßnahmen durchzuführen:

- *Die Fläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen.*
- *Der Mutterboden ist abzutragen, um nährstoffarme Standortbedingungen zu entwickeln. Es ist eine Ansaat mit einer blühpflanzenreichen Wildwiesenmischung magerer Standorte vorzunehmen.*
- *Es sind herzustellen:*
 - *mindestens drei Habitatstrukturen von jeweils rd. 5 m² Größe mit Eignung als Sonnplatz (z.B. Totholzhaufen, Lesesteinhaufen) und*
 - *mindestens drei Habitatstrukturen von jeweils rd. 5 m² Größe mit Eignung als Eiablagehabitat (z.B. sandige Aufschüttungen, sandige Offenbodenbereiche) und*
 - *mindestens drei Habitatstrukturen von jeweils rd. 5 m² Größe mit Eignung als Winterquartier (z.B. sandige Aufschüttungen in einer Mächtigkeit von mindestens 50 cm, Totholzhaufen).*



- *Die angelegten Biotop sind dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Alle zwei Jahre im Oktober ist eine Pflegemahd durchzuführen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.*
- *Unzulässig sind Bodenbefestigungen, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (Ausnahmen in begründeten Fällen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich), Maßnahmen zur Entwässerung, die Aufbringung von Düngemitteln (einschließlich Gärsubstraten und Klärschlämmen) sowie sonstige Bewirtschaftungsmaßnahmen (mit Ausnahme der vorstehend genannten Pflegemahd).*
- *Die Habitatstrukturen für die Zauneidechse in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M 1“ müssen spätestens vor Beginn der Neubebauung der im Planteil schraffierten und mit „M 6“ bezeichneten Fläche funktionsfähig hergestellt sein. Die sonstigen Nutzungseinschränkungen sind spätestens ab Beginn der Erschließungsmaßnahmen für die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete einzuhalten.*

Bei den Maßnahmen innerhalb der Fläche M 1 handelt es sich nicht ausschließlich um Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen, sondern auch um Maßnahmen zur Funktionswahrung von Lebensstätten europäisch geschützter Arten (im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG). Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass sich die Maßnahmen zwischenzeitlich bereits in Umsetzung befinden.

Die Gehölzpflanzungen im angrenzend an die Fläche M 1 festgesetzten Pflanzstreifen wurden zwischenzeitlich umgesetzt. Deshalb wird die diesbezügliche textliche Festsetzung nunmehr wie folgt formuliert:

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „M 5“ sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Ein Rückschnitt der Gehölze ist zulässig, soweit er zu Pflegezwecken oder zur Wahrung der Lebensraumeignung für die Zauneidechse in der angrenzenden, mit M 1 bezeichneten Fläche erforderlich ist.

Die Säume entlang der Hecke sind alle zwei Jahre im März einer Pflegemahd zu unterziehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 6. (2), in welcher die Anbringung von Fledermaus-Quartiershilfen auf dem Gelände der ehemaligen Flarak-Station geregelt wird, wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Bei dieser Maßnahme handelt es sich ebenfalls um eine Maßnahme zur Funktionswahrung von Lebensstätten europäisch geschützter und zugleich streng geschützter Arten (im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG), allerdings wird hier eine vorgezogene Umsetzung nicht erforderlich.

Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsplans, die sich auf den westlich der Landesstraße gelegenen Bereich der Regenrückhalte-Fläche beziehen, sind für die vorliegende Planung nicht von Belang. Die in Bezug genommene Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung, die Festsetzungen werden deshalb nicht mit aufgegriffen.

- ***plangebiets-externe Ausgleichsmaßnahmen***

Die plangebiets-externen Ausgleichsmaßnahmen werden weiterhin beibehalten. Es handelt sich um folgende Bereiche:

1.) Nordwestlich von **Bassen** wird das Flurstück 81/1 der Flur 2 (Gemarkung Bassen) als externe Ausgleichsfläche entwickelt, das insgesamt eine Größe von 7,263 ha aufweist. Die Fläche ist in kommunalem Eigentum.

Die Kompensationsfläche wird in zwei Teile unterteilt, die unterschiedlich entwickelt werden:

Auf den Flächen östlich und südöstlich des Erlenwäldchens (ca. 1,32 ha) werden folgende Maßnahmen mit Fokus auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt umgesetzt:

- Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung
- alle 1 – 3 Jahre eine Pflegemahd im September oder Oktober, um das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern, Mahdgut von der Fläche entfernen
- keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen

Auf den Flächen westlich und nordwestlich des Erlenwäldchens (ca. 5,62 ha) werden folgende Maßnahmen mit Fokus auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild umgesetzt:

- obligatorische Bewirtschaftung als Grünland, mit folgenden Nutzungsaufgaben:
- kein Umbruch, keine Neuansaat; Nachsaat ist als Übersaat möglich
- keine Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel; Ausnahmen in begründeten Fällen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich
- keine maschinelle Bodenbearbeitung und kein Befahren der Fläche im Zeitraum 01. März – 15. Juni jeden Jahres
- Aufbringung von mineralischem Stickstoffdünger und organischem Dünger nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres
- bei Mähnutzung: erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni; Durchführung der Mahd nicht ringförmig von außen nach innen
- bei Weidenutzung: Beweidung mit maximal 2 Tieren (egal welche Tierart) pro Hektar im Zeitraum 01. März bis 31. Juli, außerhalb dieses Zeitraumes keine Begrenzung der Weidetierdichte
- entlang der Parzellengrenzen sind 3 m breite Streifen als ungenutzte Randstreifen zu belassen (bei Beweidung auszäunen); diese sind alle 1 – 3 Jahre einer Pflegemahd



im September oder Oktober zu unterziehen, um das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern (Mahdgut von der Fläche entfernen)

- keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen

Diese Maßnahmen dienen auch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) zur Wahrung der Funktionalität der betroffenen Feldlerchen-Brutstätten.

ergänzender Hinweis: Nach Kenntnisstand werden die Maßnahmen bereits umgesetzt.

2.) In der Gemeinde **Kirchlinteln** stehen ebenfalls externe Kompensationsflächen zur Verfügung. Es handelt sich um drei Teilflächen des Flurstücks 1/8 der Flur 1, Gemarkung Heins. Die Teilflächen weisen Größen von 2 ha, 2,18 ha und 12 ha auf, zusammen also 16,18 ha. Sie befinden sich im Eigentum der Gemeinde Oyten. Es handelt sich um bisher ackerbaulich genutzte Flächen, die von Waldflächen eingerahmt werden. Die Flächen werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, es wird eine Entwicklung zu standortgemäßem Laubwald zugelassen.

ergänzender Hinweis: Nach Inaugenscheinnahme der Flächen durch die Gemeinde Oyten wiesen die drei Flächen am 23.06.2015 einen Bestand mit Roggen auf, der allerdings „dünn“ als auf intensiven Roggenfeldern und leicht verkrautet war. Dies wird als Hinweis darauf gewertet, dass die Flächen vertragsgemäß nicht weiter bewirtschaftet wurden. Für eine vorgesehene Pflanzung standortgerechter Laubgehölze wurden beim Drillen des Getreides Streifen freigelassen. Auf der nördlichsten Teilfläche wurde ein Gewässerbiotop/ Tümpel angelegt.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die getroffenen Festsetzungen sich unmittelbar aus den Zielen der Planung ableiten und da keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter vorbereitet werden, wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten geprüft. Es drängen sich auch keine Planungsalternativen mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen auf.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung wurden neben den aus dem Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 75 vorliegenden Kenntnissen folgende planungsbezogene Gutachten herangezogen:

- Bonk Maire Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 der Gemeinde Oyten, Garbsen 27.03.2015



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.

Sonstige relevante Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

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

- 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 Untere Boden-schutzbehörde des Landkreises Verden benachrichtigt.
- Die Gemeinde Oyten überprüft die Herstellung und Funktionsfähigkeit des in der Maßnahmenfläche M 1 herzurichtenden Zauneidechsen-Lebensraumes (plangebiets-interne Ausgleichsfläche).

ergänzender Hinweis: Die Herstellung des Zauneidechsen-Lebensraumes wurde zwischenzeitlich bereits vorgenommen.

- Die Gemeinde Oyten überprüft die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der als Feldlerchen-Lebensraum zu entwickelnden Teilfläche der externen Kompensationsfläche in Bassen.
- Die Gemeinde Oyten wird spätestens fünf Jahre nach Baubeginn innerhalb des Plangeltungsbereichs die Entwicklung der externen Kompensationsfläche (drei Teilflächen) in Kirchlinteln durch Fotos und Beschreibung der Maßnahme dokumentieren.

ergänzender Hinweis: Eine Inaugenscheinnahme der Flächen wurde zwischenzeitlich durch die Gemeinde Oyten vorgenommen (s. Hinweis in Kap. 2.4.2.). Hierzu wurde ein Vermerk mit Fotos und Beschreibung des aktuellen Zustands der Flächen angefertigt.



- Die Gemeinde Oyten wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Oyten führt das Verfahren zur ersten Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet A1 Oyten“ durch, um den Ursprungsplan im Hinblick auf verschiedene Teilaspekte an geänderte Planungsrahmenbedingungen und Planungsabsichten anzupassen:

- Unter Berücksichtigung der bestehenden Nachfrage sollen auch in den Lärmpegelbereichen V der im Ursprungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete Büronutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden.
- Die festgesetzte, in West-Ost-Richtung verlaufende Erschließungsstraße soll in östliche Richtung verlängert werden, um günstigere Grundstückszuschnitte zu ermöglichen.
- Innerhalb der im Nordosten des Plangebietes festgesetzten Maßnahmenfläche sollen geeignete Lebensraum-Strukturen für die Zauneidechse geschaffen werden, um eine Umsiedlung der Tiere zu ermöglichen, deren Lebensstätten im Bereich des ehemaligen Flarak-Geländes (Teilflächen) überplant werden.
- Da die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes aus südlicher Richtung mittlerweile durch den Bebauungsplan Nr. 280 der Stadt Achim planungsrechtlich abgesichert ist, wird auf die bisher als Variante vorgesehene verkehrliche Notanbindung im südlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 75 verzichtet.
- Für einen schmalen Grundstückstreifen entlang der Bundesautobahn A 1 erfolgt eine Teilaufhebung der bisherigen Festsetzungen, da die Flächen infolge einer Neuparzellierung als Bundeseigentum ausgewiesen sind und somit nicht der kommunalen Planungshoheit unterfallen.
- Im nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes wird eine Fläche für einen Werbeflyon vorgehalten.

Im Zuge der Planung werden zudem die Festsetzungen zum Lärmschutz aktualisiert. Infolge einiger der vorstehend benannten Änderungen war eine Überarbeitung des Schallgutachtens erforderlich.

Weitere Anpassungen der Planung betreffen die nachrichtlichen Übernahmen (Leitungsstrassen) und die entsprechenden Fahr- und Leitungsrechte.

Um die genannten Ziele zu erreichen, werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen getroffen. Ergänzend ist angegeben, in welchem flächenmäßigen Umfang sich Veränderungen zum Ursprungsplan (in der Variante ohne die verkehrliche Notanbindung) ergeben.



| Art der baulichen Nutzung | Flächengröße | Veränderung zum Ursprungsplan |
|--|---------------------|--|
| Mischgebiet | 1,8 ha | = |
| Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet | 16,3 ha | = |
| Industriegebiet | 22,1 ha | - 7.328 m ² |
| öffentliche Verkehrsfläche | 1,9 ha | + 3.114 m ² |
| Lärmschutzanlage | 2,0 ha | = |
| Maßnahmenfläche | 1,8 ha | = |
| Aufhebungsfläche | 0,4 ha | + 4.214 m ² |

Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen thematisiert, die mit den Änderungen im Vergleich zum Ursprungsplan einhergehen. Die Umweltauswirkungen des Ursprungsplans sind im dortigen Umweltbericht dargelegt.

Zusätzliche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, der Umfang zulässiger Bodenversiegelungen nimmt tendenziell ab.

Die Biotopstrukturen innerhalb der Maßnahmenfläche M1 werden vielfältiger gestaltet und erreichen zusätzlich eine Lebensraumeignung für die Zauneidechse. Die auf der angrenzenden Fläche für Lärmschutzanlagen vorgesehenen Gehölzpflanzungen werden in begrenztem Umfang reduziert, um eine übermäßige Verschattung zu vermeiden.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich die zu erwartenden Umweltauswirkungen aus dem Umweltbericht zum Ursprungsplan.

Der Verminderung nachteiliger Auswirkungen dienen umfangreiche Festsetzungen zum Schallschutz. Die mit dem Ursprungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden zum Teil an die Ziele der Planänderung angepasst (s.o.), die externen Ausgleichsflächen werden unverändert beibehalten.