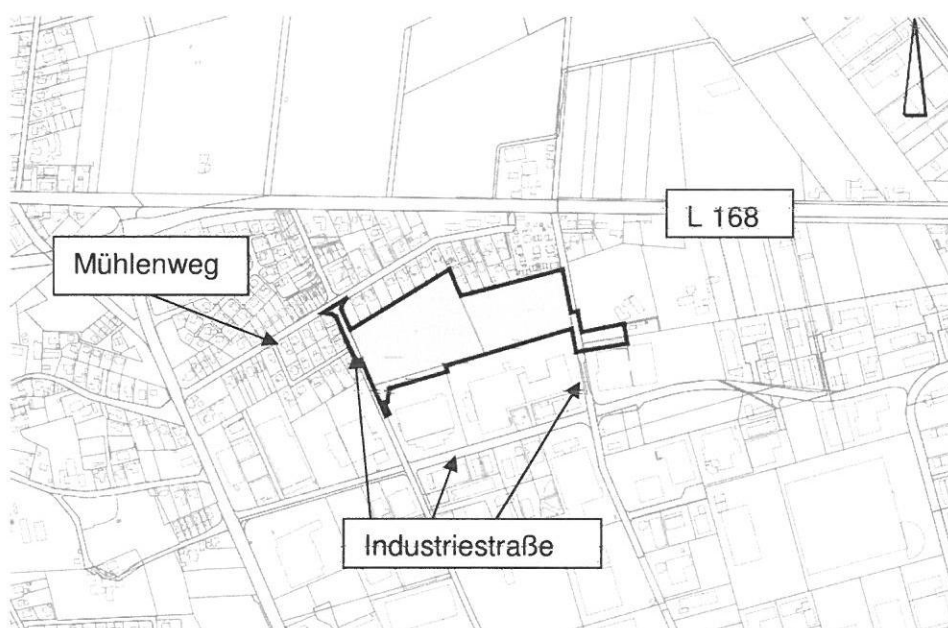


Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 107 „Rosengarten“



nach § 13 a BauGB

Begründung

Dezember 2017

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



Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Vorbemerkung.....	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Geltungsbereich der Planung	3
1.4 Beschreibung des Plangebietes	4
1.5 Planungsrahmenbedingungen	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	7
2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel	8
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	9
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	9
3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	10
3.1.3 Ergebnisse der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB	14
3.1.4 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB	16
3.2 Relevante Abwägungsbelange	17
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft und Belange des Artenschutzes	17
3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange	25
3.2.3 Belange der Verkehrserschließung	26
3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung	27
3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung	28
3.2.6 Altlasten, Kampfmittel	28
4. Inhalte der Festsetzungen	28
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	28
4.2 Verkehrsflächen	30
4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	31
5. Ergänzende Angaben	31
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten	31
5.2 Daten zum Verfahrensablauf	32

Anlage:

T & H Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Rosengarten“, Bremen, 23.12.2016

Bestandsplan Biotoptypen

0. Vorbemerkung

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

Bei dem Bebauungsplan Nr. 107 handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Oyten. An den Geltungsbereich grenzen nördlich, westlich und südlich bereits bebaute Bereiche an.

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

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 ist die im Geltungsbereich gelegenen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen soll der nördliche Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet und der südliche Teil als Gewerbegebiet entwickelt werden. Damit soll der konstant hohen Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau und für kleinere gewerbliche Einheiten nachgekommen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 107 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 Planung

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Gemeinde Oyten, nördlich des Industrie- und Gewerbegebietes „An der Autobahn“. Im Westen wird das Plangebiet durch die Industriestraße begrenzt, wobei ein Teilabschnitt der Industriestraße in den Geltungsbereich aufgenommen wird. Im Süden wird das Plangebiet durch die Gewerbegrundstücke an der Industriestraße

(Gewerbegebiet An der Autobahn) begrenzt. Die östliche Grenze des Plangebietes wird ebenfalls durch die Industriestraße begrenzt, allerdings werden ein Teilabschnitt der Industriestraße und eine relativ kleine Fläche östlich der Industriestraße in den Geltungsbereich einbezogen. Die nördliche Grenze des Plangebietes wird durch die bestehende, zum Teil rückwärtige Bebauung am Mühlenweg gebildet.

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird zum größten Teil als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Der im westlichen Geltungsbereich gelegene Abschnitt der Industriestraße ist geschottert. Auf Höhe des südlichen Plangebietsrandes unterbinden Poller eine durchgängige Befahrbarkeit der Industriestraße. Südlich der Poller stellt sich die Industriestraße als Fuß- und Radweg dar.

Der im östlichen Geltungsbereich gelegene Abschnitt der Industriestraße ist ebenfalls geschottert. Poller unterbinden auch hier die durchgängige Befahrbarkeit. Südlich der Poller ist die Industriestraße ebenfalls unbefestigt und ist nur von Radfahrern und Fußgängern nutzbar. Östlich der Verkehrsfläche ist eine Eichenbaumreihe vorhanden.

Die südlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegrundstücke (Gewerbegebiet An der Autobahn) sind durch einen breiten mit Laubgehölzen bepflanzten Wall nach Norden eingegrünt. Auf den Gewerbegrundstücken sind flächenintensive Gewerbehallen vorhanden. Die befestigten Stellplatzflächen sind den Gebäuden nördlich vorgelagert.

Nördlich an das Plangebiet grenzt die Bestandsbebauung am Mühlenweg an. Die Wohnhäuser am Mühlenweg wurden zum Teil erst in der jüngsten Vergangenheit neu errichtet. Es handelt sich überwiegend um freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser, nordöstlich des Plangebietes sind auch verdichtete Strukturen bzw. zweigeschossige Doppelhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser vorhanden.

In Richtung Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiter östlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Verden 2016 ist die Gemeinde Oyten als Grundzentrum dargestellt.

Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen. Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen werden als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem RROP 2016 des Landkreises Verden

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich grenzt die Darstellung von gewerblichen Bauflächen an. Westlich und nördlich werden Wohnbauflächen, östlich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten

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

Bebauungspläne

Am südlichen Rand des Plangebietes wird der Bebauungsplan Nr. 50 „An der Autobahn“ tangiert. Im westlichen Überschneidungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 50 eine Fläche für Lärmschutz und Pflanzgebote, im östlichen Überschneidungsbereich eine Verkehrsfläche fest. Die südlich angrenzenden Gewerbegebiete sind kontingentiert. Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,7 ausgewiesen und die Höhe der zulässigen Gebäude auf 27 m ü. NN begrenzt. Ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 50 wird nachstehend wiedergegeben:



Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 50 (unten rechts: rote Umrandung - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107)

Am südöstlichen Rand tangiert der Bebauungsplan Nr. 107 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „An der Autobahn“. Für den Überschneidungsbereich setzt die 2. Änderung ein 10 m breites Pflanzgebot fest. Ein Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 wird nachstehend wiedergegeben:

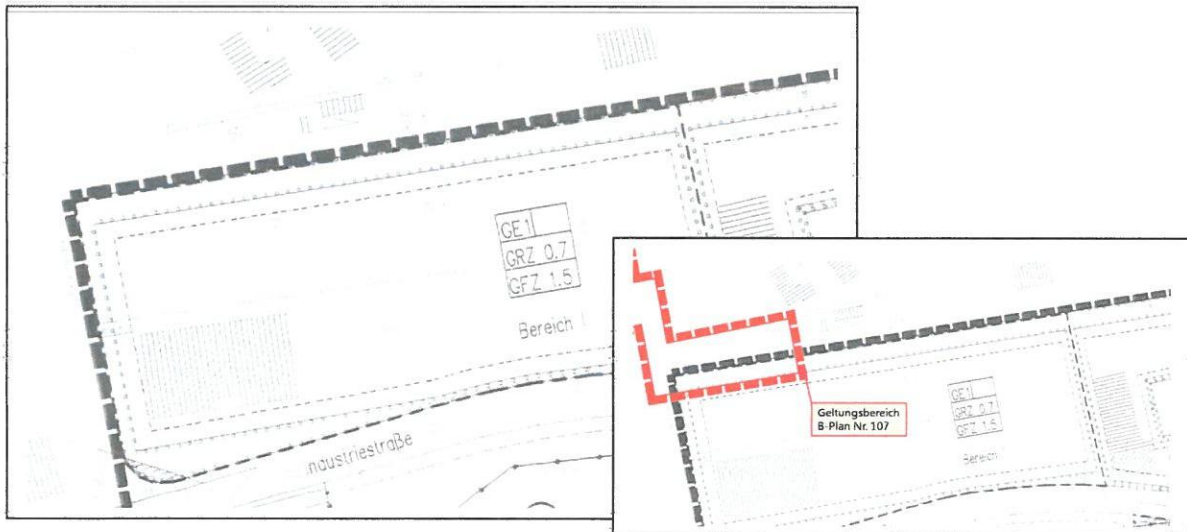


Abb.: Ausschnitt aus der 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 51 (rechts unten: rote Umrandung - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107)

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 ist die im Geltungsbereich gelegenen Flächen einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Derzeit sind die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Gemeinde Oyten und ist zu drei Seiten von Wohn- oder Gewerbenutzungen umgeben. Daher bieten sich die Flächen grundsätzlich für eine Nachverdichtung an.

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnachbarschaft Allgemeine Wohngebiete auf einer Fläche von ca. 2,2 ha ausgewiesen. Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten sollen Grundstücke auf den Markt gebracht werden, die die vorhandene Nachfrage, nach innerörtlich gelegenen, gut erschlossenen Grundstücken bedienen können. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird ein Vollgeschoss und eine Höhenbegrenzung zwischen 25,20 m und 26,80 m ü. NHN festgesetzt. Die absolut zulässige Höhe der Gebäude beträgt damit ca. 9,5 m über bestehendem Gelände.

Die Erschließung der geplanten Allgemeinen Wohngebiete erfolgt aus westlicher Richtung über die Industriestraße mit Anbindung an den Mühlenweg. Ausgehend von der Industriestraße führt eine neue Erschließungsstraße in das Plangebiet hinein. Sie mündet in einer Wendanlage mit einem Durchmesser von 20 Metern.

Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete werden in Richtung Süden bzw. zu den geplanten Gewerbegebieten hin durch Flächen für Lärmschutzanlagen begrenzt. Mit der Festsetzung dieser Flächen für Lärmschutzanlagen werden die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Am südlichen Rand des Plangebietes werden Gewerbegebiete ausgewiesen. Sie werden in drei Teilflächen gegliedert. Das Gewerbegebiet GE 1 soll der geplanten Erweiterung des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes dienen. Im GE 2 sollen zusätzliche Parkplatzflächen für die bestehenden Gewerbeflächen geschaffen werden. Die Fläche GE 3 soll der Erweiterung des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes dienen. Die geplanten Gewerbegebiete werden kontingentiert.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet.¹ Diese ging über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 107 hinaus und bezog auch die östlich angrenzenden Flächen mit ein. Darin wurde die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung unter immissionsschutzrechtlichen, erschließungstechnischen und naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten dargelegt. In der Machbarkeitsstudie wurde im Ergebnis eine Prinzipskizze ausgearbeitet. Diese sah im südlichen Bereich des Plangebietes die Ausweisung von Mischgebieten als Übergang zu den südlich angrenzenden Gewerbegebieten ohne weitere aktive Schallschutzmaßnahmen vor. Für den nördlichen Teil wurde die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgeschlagen. Die Gemeinde hat sich in Zwischenzeit von der Planung als Mischgebietes als Puffer gelöst. Sie hat einen größeren Bedarf für die Entwicklung von Wohngebieten für den Einfamilienhausbau erkannt. Die im

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Machbarkeitsstudie Entwicklung von Baugebieten nördlich des Gewerbe- und Industriegebietes „An der Autobahn“, Oldenburg Oktober 2015

Bebauungsplanes Nr. 107 gelegenen Flächen stellen einen ersten Realisierungsabschnitt der Machbarkeitsstudie dar.

Im Flächennutzungsplan werden die im Plangebiet gelegenen Flächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Ein besonderer Abwägungsbelang stellt der Immissionsschutz dar. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Zur Sicherung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung werden im Plangebiet auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung aktive Schallschutzmaßnahmen und flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Immissionschutzrechtlich wurde der Nachweis erbracht, dass die Entwicklung der Allgemeinen Wohngebiete und der Gewerbegebiete möglich ist. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

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

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 107 handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Innenentwicklung ist einer Entwicklung von Gebieten jenseits der Ortsränder vorzuziehen. Bereits baulich genutzte brachliegende Flächen stehen in größerem Umfang nicht für die Entwicklung eines Baugebietes im Gemeindegebiet zur Verfügung. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Oyten gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde bedeuten würde.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Am 02.02.2017 hat eine frühzeitige Bürgerbeteiligung stattgefunden. Auf das entsprechende Protokoll wird verwiesen.

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

- Bürger führen aus, dass in der Vergangenheit von Seiten der Gemeinde mitgeteilt worden sei, dass die im Plangebiet gelegenen Flächen nicht bebaut würden, weil ein Abstand zum Industriegebiet gewahrt bleiben müsse.

Planung ist ein dynamischer Prozess, der auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren muss. Die Gemeinde Oyten hat eine konstant hohe Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau erkannt. Daher werden im nördlichen Teil des Plangebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnachbarschaft Allgemeine Wohngebiete auf einer Fläche von ca. 2,2 ha ausgewiesen. Das Plangebiet ist bereit von drei Seiten und Siedlungsnutzungen umgeben und bietet sich daher für eine Nachverdichtung besonders an. Eine immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet wird die flächenbezogenen Schalleistungspegel und durch aktive Lärmschutzmaßnahmen erzielt.

- Bürger des nördlich angrenzenden, bestehenden Wohngebietes fürchten Beeinträchtigungen ihrer Privatsphäre und bei der Sonneneinstrahlung. Sie befürchten Wertverluste und regen mehr Abstand an.

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Baugrenze am nördlichen Rand des Plangebietes wird in einem Abstand von 5 m zu den nördlichen Altanliegern festgesetzt. Damit wird der bauordnungsrechtliche erforderliche Grenzabstand von 3 m zum Schutz der Altanlieger deutlich vergrößert. Zudem ist in den Allgemeinen Wohngebieten nur ein Vollgeschoss zulässig. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NN entsprechen absoluten Höhen von ca. 9,5 m. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 werden die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO nicht ausgenutzt. Die Grundflächenzahl von 0,3 wird in Anlehnung an die Umgebungsnutzungen getroffen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet nicht von den bestehenden, angrenzenden Gebäude- und Grundstückstrukturen unterscheiden und sich in die umgebenden Nutzungen einfügen wird. Die Belange der Altanlieger werden damit ausreichend berücksichtigt.

Angrenzend an das bestehende Wohngebiet des Einwenders werden ebenfalls Allgemeine Wohngebiete geplant. Daher kann die Befürchtung eines Wertverlustes nicht nachvollzogen werden.

- Bürger regen eine mittig durch das geplante Wohngebiet verlaufende Erschließungsstraße zur Industriestraße hin an. Dann würde der Mühlenweg weniger durch den Anliegerverkehr belastet. Die Hauptstraße wäre dann auf kurzem Wege zu erreichen. Durch das Gewerbegebiet käme man problemlos über eine Kreuzung mit Ampelanlage an die Achimer Straße und zum Autobahnanschluss.

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung auch alternative Erschließungsmöglichkeiten betrachtet. Eine durchgängig befahrbare Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes bzw. eine Erschließung des Plangebietes über die östlich des Plangebietes verlaufende Industriestraße wurde im Ergebnis verworfen. Eine Erschließung des Plangebietes über die östlich verlaufende Industriestraße hätte den Nachteil, dass die Industriestraße auf einem relativ langen Stück bis zur Landesstraße ausgebaut werden müsste. Möglicherweise müsste auch der Kreuzungspunkt Industriestraße/ Landesstraße umgebaut werden. Der im Plangebiet festgesetzte Erschließungsstich erfordert hingegen nur einen Ausbau auf kurzer Strecke, bis zum Mühlenweg und wurde daher von der Gemeinde favorisiert. Insgesamt ist die Gemeinde Oyten zu dem Ergebnis gekommen, dass die im Plangebiet festgesetzte Erschließung mit einem Erschließungsstich die effizienteste Lösung darstellt, mit der die plangebietsinduzierten Verkehre gut abgewickelt werden können. Die Erschließung der südlich anschließenden Industrie- und Gewerbegebiete ist im Bestand von der Erschließung der nördlich angrenzenden Wohngebiete und Mischgebiete getrennt. Sowohl die westlich als auch die östlich an die geplanten Wohngebiete angrenzende Industriestraße ist nicht durchgängig befahrbar. Die durchgängige Befahrbarkeit wird durch Poller unterbunden. Ausgehend von den Landesstraßen L 167 und L 168 erfolgt die Erschließung der Industrie- und Gewerbegebiete über die Industriestraße aus Richtung Süden. Die Erschließung der bestehenden Wohn- und Mischgebiete ist ausgehend von der Landesstraße L 168 von Norden aus organisiert. Die bestehende Erschließungssituation bzw. die Trennung von gewerblichen Verkehren und Verkehren zu den Wohngebieten soll grundsätzlich beibehalten werden.

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

- Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass das östlich gelegene WA-Gebiet über eine überbaubare Grundstückstiefe verfügt, die eine sogenannte Hinterliegerbebauung ermöglicht.

Die Begründung wurde um den Hinweis ergänzt.

- Der Landkreis Verden hat angemerkt, dass die Oberflächenentwässerung nicht geregelt sei. Grundsätzlich sei das von versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es die hydrogeologischen Rahmenbedingungen zulassen. Es seien Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Eine Oberflächenentwässerungskonzeption/ Bodengutachten wird derzeit durch ein Fachbüro erstellt. Die in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten gelegenen Wohnbaugrundstücke sollen das Oberflächenwasser auf ihren Grundstücken versickern lassen. Kommt das in Auftrag gegebene Bodengutachten zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung nicht möglich

ist, wird der Regenwasserkanal so dimensioniert, dass eine Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal ermöglicht wird. In den Gewerbegebieten im Geltungsbereich darf der Abflussanteil nicht größer als 50 % des Niederschlags bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche (Abflussbeiwert gleich oder kleiner als 0,5) betragen. Ein Hinweis darauf wird auf den Planteil aufgenommen. Entsprechende Versickerungsmöglichkeiten sind auf den gewerblichen Grundstücken zu erbringen. In der südöstlich anschließenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „An der Autobahn“ ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden, das die nicht auf den Grundstücken zu versickernden anfallenden Niederschlagsmengen aufnehmen kann.

- Der Landkreis Verden hat angemerkt, dass - sollte der Einschlag von Bäumen erforderlich werden - in denen Fledermäuse überwintern, maximal der Teil des Baumes in der o.g. Zeit abgetragen werden könne, der sich oberhalb der Ruhestätte befindet. Hinsichtlich der Ausführungen zu dem Vorhandensein von Ausweichquartieren für die in Gehölzen brütenden Vogelarten in räumlicher Nähe sind noch Ergänzungen in Form eines Lageplanes mit der Darstellung von geeigneten verbleibenden Gehölzen erforderlich.

Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Eine kartografische Darstellung wurde in die Begründung eingefügt.

- Der Landkreis Verden hat kritisiert, dass die textliche Festsetzung Nr. 4 Abs. 1 nicht dem Bestimmtheitsgebot entspreche. Der Inhalt einer Festsetzung müsse eindeutig und bestimmt sein, da sonst eine Umsetzung unmöglich sei.

Die angesprochene Fläche am südwestlichen Rand des Plangebietes wird als private Grünfläche überlagernd mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Dieser Fläche soll das im südlich angrenzenden Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser zugeführt werden. Es liegt eine Ausbauplanung vor, in der auch das Regenrückhaltebecken bereits abgegrenzt wurde. Die Begrenzung der Flächen für die Rückhaltung einschließlich der sie umgebenden Grünflächen wurde in den Bebauungsplan übernommen, so dass sichergestellt ist, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche ausreichend groß ist. Im Bebauungsplan wird für diese Fläche die textliche Festsetzung getroffen, dass „ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen ist. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.“ Mit der getroffenen Festsetzung ist eindeutig geregelt, welche Maßnahmen innerhalb der Fläche zulässig sind. Die Gemeinde teilt daher die Auffassung nicht, dass die Festsetzung zu unbestimmt sei.

Die Ermittlung der konkreten Menge des aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt wird im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Sofern nicht für die Rückhaltung benötigte Flächen verbleiben, werden diese entsprechend der Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah gestaltet.

- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat angeregt das Schalldamm-Maß der Lärmschutzwand festzusetzen.

Der Anregung wurde entsprochen.

- Die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade hat kritisiert, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werde.

Die zulässige Grundfläche beträgt 14.970 qm. Daher wird der Schwellenwert von 20.000 qm, über dem eine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist, deutlich nicht erreicht. Zudem liegt das Plangebiet im Siedlungszusammenhang. Westlich, nördlich und südlich grenzen bereits baulich genutzte Flächen an. Das Plangebiet liegt daher nach Auffassung der Gemeinde Oyten innerhalb des Siedlungszusammenhangs und dient der Nachverdichtung des Siedlungsgebietes. Auch wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist damit zulässig. Auch der Landkreis Verden hat die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht bemängelt.

- Der Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen und der Zweckverbund Verkehrsverband Bremen/ Niedersachsen haben angeregt, Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr zu ergänzen.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Der Beauftragte für Menschen mit Behinderung der Gemeinde Oyten hat kritisiert, dass in der Planung Hinweise zur Barrierefreiheit fehlen.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt. Sie beziehen sich jedoch auf die anschließende Ausbauplanung.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsauskunft im Internet hingewiesen.

Die Anfrage über die Internetseite der EWE Netz GmbH hat ergeben, dass die Leitungen der EWE Netz GmbH innerhalb der Straßenverkehrsflächen liegen.

- Die IHK hat darauf hingewiesen, dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes angrenzend an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete, die zudem in Richtung des allgemeinen Wohngebietes erweitert werden sollen, immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial beinhaltet. Angeregt wird mit konkreten Messungen zu untersuchen, ob die geplanten Lärmschutzanlagen ausreichend sein werden.

Der Anregung zur Durchführung konkreter Messungen wird nicht nachgekommen. Sie werden nicht für erforderlich gehalten. Die Flächen der angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete liegen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 50 und 51. Die Berechnung des Gewerbelärms haben die Schallgutachter daher anhand von flächenbezogenen Schalleistungspegeln durchgeführt. Dies ist ein gängiges Vorgehen. Die Flächenschalleistungspegel wurden den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne 50 und 51 entnommen. Die gutachterlichen Berechnungen ergaben, dass die Anforderungen der TA Lärm in den geplanten allgemeinen Wohngebieten unter Berücksichtigung der dargestellten Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall / Lärmschutzwand mit einer Höhe zwischen 5 bis 7 m zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet) eingehalten werden können. Die maximal zulässigen Beurteilungspegel der Gesamtbelastung von 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts werden eingehalten oder unterschritten. Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Die vorgeschlagenen flächenbezogenen Schalleistungspegel und die bereits bei den gutachterlichen Berechnungen angesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 107 festgesetzt. Die Gemeinde Oy-

ten hat damit den Immissionsschutz ausreichend berücksichtigt. Bei dem Bebauungsplan Nr. 107 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Möglichkeit, die festgesetzten Emissionskontingente durch die Vorhaben einzuhalten, ist daher nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

- Die IHK sieht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kritisch, da es sich größtenteils um Flächen des Außenbereiches handele und das Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werde.

Die zulässige Grundfläche beträgt 14.970 qm. Daher wird der Schwellenwert von 20.000 qm, über dem eine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist, deutlich nicht erreicht. Zudem liegt das Plangebiet im Siedlungszusammenhang. Westlich, nördlich und südlich grenzen bereits baulich genutzte Flächen an. Das Plangebiet liegt daher nach Auffassung der Gemeinde Oyten innerhalb des Siedlungszusammenhangs und dient der Nachverdichtung des Siedlungsgebietes. Auch wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist damit zulässig. Auch der Landkreis Verden hat die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht bemängelt. Um die Bürger frühzeitig über die Planung zu informieren, hat eine frühzeitige Bürgerbeteiligung stattgefunden.

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist auf Flächen westlich der Oytermühle bzw. Industriestraße hin. Diese landwirtschaftlichen Flächen seien bislang auch nicht mehrjährig an einen anderen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet worden.

In der Gemeinde Oyten ist eine konstant hohe Nachfrage nach Baugrundstücken auch für den Einfamilienhausbau zu verzeichnen. Die Gemeinde Oyten sieht daher die Notwendigkeit, weiteres Bauland dem Markt zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet bietet sich hierfür besonders an. Es liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Oyten und ist zu drei Seiten von Wohn- oder Gewerbenutzungen umgeben. Es handelt sich daher um eine Nachverdichtung. Zudem kann das Plangebiet durch die angrenzenden Straßen gut erschlossen werden.

- Die Deutsche Telekom Technik hat auf ihre Leitungen im Plangebiet hingewiesen.

Laut der beigefügten Anlage befinden sich die Leitungen innerhalb der Verkehrsflächen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien bleibt damit bestehen.

- Die LGLN hat ausgeführt, dass nicht unterstellt werden könne, dass im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung könne eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung).

Auf Antrag der Gemeinde wurde durch das Landesamt für Geoinformation eine Luftbildauswertung durchgeführt. Das Landesamt für Geoinformation hat mit Schreiben vom 11.04.2017 mitgeteilt, dass die Aufnahmen keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes zeigen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation zu benachrichtigen.

3.1.3 Ergebnisse der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB

- Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass der Umgang mit dem Schutzgut Wasser weder den fachlichen Vorgaben aus dem Landschaftsrahmenplan 2008 noch dem sog. Konfliktbewältigungsgebot entspreche. Im Landschaftsrahmenplan sei das Ziel formuliert, das Wasser in einem kurzen, geschlossenen sowie naturnah gestalteten Wasser- und Stoffkreislauf zu halten. Im Text werde von einer Ableitung in nördlicher Richtung gesprochen.

Eine Ableitung in nördliche Richtung ist nicht mehr beabsichtigt. Die in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten gelegenen Wohnbaugrundstücke sollen das Oberflächenwasser auf ihren Grundstücken versickern lassen. Kommt das in Auftrag gegebene Bodengutachten zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung nicht möglich ist, wird der Regenwasserkanal so dimensioniert, dass eine Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal ermöglicht wird. In den Gewerbegebieten im Geltungsbereich darf der Abflussanteil nicht größer als 50 % des Niederschlags bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche (Abflussbeiwert gleich oder kleiner als 0,5) betragen. Ein Hinweis darauf wird auf den Planteil aufgenommen. Entsprechende Versickerungsmöglichkeiten sind auf den gewerblichen Grundstücken zu erbringen. In der südöstlich anschließenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „An der Autobahn“ ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden, das die nicht auf den Grundstücken zu versickernden anfallenden Niederschlagsmengen aufnehmen kann.

- Der Landkreis Verden hat kritisiert, dass die textliche Festsetzung Nr. 4 Abs. 1 nicht dem Bestimmtheitsgebot entspreche. Der Inhalt einer Festsetzung müsse eindeutig und bestimmt sein, da sonst eine Umsetzung unmöglich sei.

Die angesprochene Fläche am südwestlichen Rand des Plangebietes wird als private Grünfläche überlagernd mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Dieser Fläche soll das im südlich angrenzenden Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser zugeführt werden. Es liegt eine Ausbauplanung vor, in der auch das Regenrückhaltebecken bereits abgegrenzt wurde. Die Begrenzung der Flächen für die Rückhaltung einschließlich der sie umgebenden Grünflächen wurde in den Bebauungsplan übernommen, so dass sichergestellt ist, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche ausreichend groß ist. Im Bebauungsplan wird für diese Fläche die textliche Festsetzung getroffen, dass „ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen ist. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.“ Mit der getroffenen Festsetzung ist eindeutig geregelt, welche Maßnahmen innerhalb der Fläche zulässig sind. Die Gemeinde teilt daher die Auffassung nicht, dass die Festsetzung zu unbestimmt sei. Die Ermittlung der konkreten Menge des aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt wird im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Sofern nicht für die Rückhaltung benötigte Flächen verbleiben,

werden diese entsprechend der Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah gestaltet.

- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat angeregt, die Lärmschutzwand auch in Richtung Gewerbegebiet schallabsorbierend herzustellen.

Der Anregung wird nicht nachgekommen. Die Schallgutachter hatten in Ihrem Gutachten darauf hingewiesen, dass die Wand einseitig in Richtung des geplanten Wohngebietes absorbierend ausgeführt werden soll, um relevante Schallreflexionen zwischen den geplanten Wohnhäusern und der Wand zu unterbinden. Diese Anregung wurde zur gewerblichen Seite hin nicht vorgebracht. Es wird daher kein Erfordernis gesehen, die Festsetzung zu ändern.

- Die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade hat kritisiert, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werde.

Die zulässige Grundfläche beträgt 14.970 qm. Daher wird der Schwellenwert von 20.000 qm, über dem eine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist, deutlich nicht erreicht. Zudem liegt das Plangebiet im Siedlungszusammenhang. Westlich, nördlich und südlich grenzen bereits baulich genutzte Flächen an. Das Plangebiet liegt daher nach Auffassung der Gemeinde Oyten innerhalb des Siedlungszusammenhanges und dient der Nachverdichtung des Siedlungsgebietes. Auch wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist damit zulässig. Auch der Landkreis Verden hat die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht bemängelt.

- Die IHK hat darauf hingewiesen, dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes angrenzend an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete, die zudem in Richtung des allgemeinen Wohngebietes erweitert werden sollen, immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial beinhaltet. Angeregt wird mit konkreten Messungen zu untersuchen, ob die geplanten Lärmschutzanlagen ausreichend sein werden.

Der Anregung zur Durchführung konkreter Messungen wird nicht nachgekommen. Sie werden nicht für erforderlich gehalten. Die Flächen der angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete liegen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 50 und 51. Die Berechnung des Gewerbelärms haben die Schallgutachter daher anhand von flächenbezogenen Schalleistungspegeln durchgeführt. Dies ist ein gängiges Vorgehen. Die Flächenschalleistungspegel wurden den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne 50 und 51 entnommen. Die gutachterlichen Berechnungen ergaben, dass die Anforderungen der TA Lärm in den geplanten allgemeinen Wohngebieten unter Berücksichtigung der dargestellten Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand / Lärmschutzwand mit einer Höhe zwischen 5 bis 7 m zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet) eingehalten werden können. Die maximal zulässigen Beurteilungspegel der Gesamtbelastung von 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts werden eingehalten oder unterschritten. Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Die vorgeschlagenen flächenbezogenen Schalleistungspegel und die bereits bei den gutachterlichen Berechnungen angesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 107 festgesetzt. Die Gemeinde Oyten hat damit den Immissionsschutz ausreichend berücksichtigt. Bei dem Bebauungsplan Nr. 107 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Möglichkeit, die festgesetzten Emissionskontingente durch die Vorhaben einzuhalten, ist daher nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

- Die IHK sieht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kritisch, da es sich größtenteils um Flächen des Außenbereiches handele und das Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werde.

Die zulässige Grundfläche beträgt 14.970 qm. Daher wird der Schwellenwert von 20.000 qm, über dem eine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist, deutlich nicht erreicht. Zudem liegt das Plangebiet im Siedlungszusammenhang. Westlich, nördlich und südlich grenzen bereits baulich genutzte Flächen an. Das Plangebiet liegt daher nach Auffassung der Gemeinde Oyten innerhalb des Siedlungszusammenhanges und dient der Nachverdichtung des Siedlungsgebietes. Auch wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist damit zulässig. Auch der Landkreis Verden hat die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht bemängelt. Um die Bürger frühzeitig über die Planung zu informieren, hat eine frühzeitige Bürgerbeteiligung stattgefunden.

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist darauf hin, dass sich innerhalb des Mindestbeurteilungsgebietes gemäß GIRL landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanten Anlagen befinden. Von diesen Stall- und Nebenanlagen gehen regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus. Es bestehe die Gefahr der Entstehung von Emissions- und Immissionsschutzkonflikten, die nur durch räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen gemindert werden können.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Darauf wird in der Begründung bereits hingewiesen. Der Eigentümer der Hofstelle ist Rentner, der die Hofstelle im Nebenerwerb betreibt. Er hält Rinder in einstelliger Anzahl und einige Hühner. Aufgrund dieser geringen Größendimension geht die Gemeinde von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung aus. Zudem ist der Landwirt über die Planungen informiert. Er hat keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht und die als Gewerbegebiet überplanten Flächen im östlichen Geltungsbereich selber an den Gewerbebetrieb für die beabsichtigte Erweiterung verkauft. Die landwirtschaftliche Hofstelle ist bereits im Bestand von baulichen Nutzungen umgeben. Insbesondere westlich der landwirtschaftlichen Hofstelle befinden sich Wohngebäude, die ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet einzustufen sind. Daher wird die Entwicklungsmöglichkeit der Hofstelle durch die Planung nicht über die derzeitige Situation hinaus begrenzt. Der landwirtschaftliche Betrieb hat derzeit bereits auf die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen Rücksicht zu nehmen.

3.1.4 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft und Belange des Artenschutzes

Bestand

Pflanzen/ Biotoptypen (s. Bestandsplan im Anhang, Darstellung gem. Kartierschlüssel für Biotope in Niedersachsen²). Der überwiegende Teil des Plangebietes ist überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung (Acker, A). Westlich und östlich wird das Plangebiet jeweils durch einen geschotterten Weg mit Namen Industriestraße (OVW) begrenzt. Die Wege weisen Poller auf, so dass eine Durchfahrtsbeschränkung für PKW gegeben ist. Der lediglich für Radfahrer und Fußgänger passierbare Teil der östlich des Plangebietes gelegenen Industriestraße ist teilweise mit Scherrasen bestanden (OVW/GRA). Weiterhin ist dieser Teil der Industriestraße auf ihrer östlichen Seite mit einer durchgehenden Baumreihe (HBA) aus Eichen bestanden.

Die südlich des Plangebietes angrenzenden Gewerbegebiete (OGG) sind nach Norden hin mit einer teilweise dichten, auf einem Wall angelegten Laubgehölzpflanzung (HSE) versehen. Solch eine Laubgehölzpflanzung besteht auch jeweils zu der westlich und östlich gelegenen Industriestraße. Es dominieren neben Eichen, Ahorn und einzelnen Linden auch Schlehe, Weißdorn, Holunder, Hasel und Hundsrosen. Linden flankieren auch die Zuwegungen zu den Gewerbebetrieben im Süden (z.B. Industriestraße). Im südöstlichen Teil des Plangebietes östlich der Industriestraße sind die Gewerbegebiete durch ein Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE) bestanden.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (ODL) mit der landwirtschaftlichen und der Wohnnutzung dienenden Gebäuden, versiegelten Hofflächen und Scherrasenflächen (GRA) sowie markanten Einzelbäumen.

Tiere: Kenntnisse zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Gebiet nur eine untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist. Möglich sind Brutvorkommen einzelner, ackerbrütender Vogelarten. Gehölzbewohnende Vogelarten können potenziell in den im südlichen Teil des Plangebietes vorkommenden Gehölzbeständen als Abschirmung der angrenzenden Gewerbegebiete nach Norden sowie der Baumbestände entlang der Industriestraße vorkommen. Ein Vorhandensein von Fledermausquartieren kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Altbaumbestände (östliche Industriestraße). Geeignete Gebäude, die als Quartier dienen können, befinden sich nicht im Plangebiet.

Boden: In dem Plangebiet liegt Pseudogley-Podsol vor.³ Eine besondere Bedeutung ist nicht ersichtlich, es liegen keine Suchräume für schutzwürdige Böden vor.

² Drachenfels, Olaf. v. (2011): Kartierschlüssel für Biotope in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016

³ NIBIS® Kartenserver (2016): Bodenkarte 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, Zugriff am 21.10.2016.

Grund- und Oberflächengewässer: Die Grundwasserneubildung beträgt im nördlichen Teil des Plangebietes 151 - 200 mm/a, im südlichen Teil 201 - 250 mm/a⁴. Das Schutzpotential der Grundwasserabdeckung ist hoch⁵.

Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Im Bereich der östlich gelegenen Industriestraße befindet entlang der Baumreihe bzw. südlich des nach Osten abzweigenden Weges eine Rinne, in der sich vermutlich anfallendes Niederschlagswasser bzw. abfließendes Oberflächenwasser sammelt. Diese war zum Zeitpunkt der Begehung trocken gefallen und wies auch keine Pflanzenbestände auf, die auf eine überwiegende Wasserführung schließen lassen.

Klima/ Luft: Oyten liegt im großklimatischen Übergangsbereich des ozeanisch geprägten norddeutschen Flachlandklimas und dem Kontinentalklima.

Im Plangebiet ist von Siedlungsrandklima auszugehen. Die lokale Ausbildung des Klimas hängt im Allgemeinen von der Vegetation und Nutzung der Flächen ab. Dabei tragen Gehölze zur Frischluftbildung bei und haben eine windbrechende Wirkung. Grünlandnutzung (z.T. nördlich der L 168) bringt Spät- und Frühfröste, nächtlichen Kaltluftbildung sowie eine häufige Nebelbildung mit sich.

Die nördlich des Plangebietes gelegene Landesstraße L 168 ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Verden 2008 mit durchschnittlich über 13.600 Kfz pro Tag als immissionsökologisch relevante Straße genannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine beidseitige Verkehrsimmissionszone vorliegt, in der die Luftverhältnisse ggf. belastet sind.

Landschaft: Das Landschaftsbild wird geprägt durch den Übergang von der noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung – auch unter Bezugnahme der angrenzenden Hofstellen mit markantem Gehölzbestand - und den umgebenden Siedlungsstrukturen, wobei das Gewerbegebiet kompakt und großflächig den Raum nach Süden prägt. Demgegenüber schließt im Norden der gewachsene Siedlungsraum mit Wohnbebauung am Mühlenweg an.

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden 2008 (Karte 2) in einem Bereich mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. ist der südöstlichste Bereich bereits als Industrie-/Gewerbegebiet gekennzeichnet. Eine Hochspannungsleitung verläuft aus südöstlicher Richtung und endet südlich des Plangebietes innerhalb des kompakten Gewerbegebietes in einem Umspannwerk.

Ein besonderer Erholungswert der Landschaft ist aufgrund der vorhandenen umliegenden wohnbaulichen und gewerblichen Nutzung sowie der nördlich verlaufenden Landesstraße L 168 nicht herauszustellen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Grundlage für die Eingriffsbeurteilung sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan setzt insgesamt eine Grundfläche von ca. 15.000 m² fest⁶.

⁴ NIBIS® Kartenserver (2017): Hydrogeologische Übersichtskarte 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, Zugriff am 10.01.2017.

⁵ NIBIS® Kartenserver (2017): Hydrogeologische Übersichtskarte 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, Zugriff am 10.01.2017.

Pflanzen/ Biotoptypen, Tiere, Boden:

In dem Geltungsbereich geht mit der Planung dauerhaft Lebensraum für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt verloren. Auch die Bodenfunktionen als Puffer- und Umwandlungsmedium im Wasser- und Nährstoffkreislauf, als kulturgeschichtliches Archiv und Produktionsraum gehen dauerhaft verloren. Dieser Lebensraumverlust durch Bodenversiegelung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden dar.

Weiterhin werden die Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereiches, die die bestehenden südlich angrenzenden Gewerbegebiete nach Norden abschirmen, für die Erweiterungsflächen überplant, was eine erhebliche Beeinträchtigung darstellt. Es handelt sich v.a. um jüngere Gehölzbestände sowie Ziergebüsche. Diese Gehölzbestände stellen innergebietliche Pflanzstreifen bestehender Bebauungspläne dar (B-Plan Nr. 50, B-Plan Nr. 51, 2. Änderung, vgl. Kap. 1.5). In Bezug auf den südwestlich des Plangebietes befindlichen Pflanzstreifen lässt sich weder aus der Planzeichnung noch aus dem Begründungstext des Bebauungsplanes Nr. 50 ein Hinweis darauf ableiten, dass die für die Pflanzstreifen festgesetzten Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen veranschlagt wurden. Vielmehr wird auf die städtebaulich attraktive Wirkung bzw. die landschaftsgerechte Eingliederung des Gewerbegebietes abgestellt, auf die Vernetzung von Lebensräumen, die günstige Beeinflussung des Kleinklimas sowie den Sicht-, Staub- und teilweise auch Lärmschutz. In Bezug auf die im südöstlichen Teil des Plangebietes befindlichen Pflanzstreifen (Bebauungsplan Nr. 51, 2. Änderung) geht weder aus der Planzeichnung noch aus der Begründung hervor, dass es sich dabei um eine Kompensationsmaßnahme handelt. Eine Übernahme der Pflanzstreifen als Kompensationsmaßnahme ist daher nicht erforderlich.

Die Altbäume an der östlichen Industriestraße können Quartier- bzw. Höhlenpotenzial für Fledermäuse und Vögel aufweisen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Altbäume weitgehend bestehen bleiben können, ggf. müssen Einzelbäume für die Erschließung entfernt werden.

Grund- und Oberflächengewässer: Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Durch die vorbereiteten zusätzlichen Versiegelungen wird die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt.

Eine Oberflächenentwässerungskonzeption/ Bodengutachten wird derzeit durch ein Fachbüro erstellt.

Die in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten gelegenen Wohnbaugrundstücke sollen das Oberflächenwasser auf ihren Grundstücken versickern lassen. Kommt das in Auftrag gegebene Bodengutachten zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung nicht möglich ist, wird der Regenwasserkanal so dimensioniert, dass eine Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal ermöglicht wird.

In den Gewerbegebieten im Geltungsbereich darf der Abflussanteil nicht größer als 50 % des Niederschlags bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche (Abflussbeiwert gleich oder kleiner als 0,5) betragen. Entsprechende Versickerungsmöglichkeiten sind auf den gewerblichen

⁶

ca. 22.100 m² = WA (GRZ 0,3) x 30% Versiegelungsanteil = 6.630 m² Versiegelung,
ca. 10.430 m² = GE (GRZ 0,8) x 80% Versiegelungsanteil = 8.344 m² Versiegelung

Grundstücken zu erbringen. In der südöstlich anschließenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „An der Autobahn“ ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden, das die nicht auf den Grundstücken zu versickernden anfallenden Niederschlagsmengen aufnehmen kann.

Klima/ Luft: Durch die Versiegelung und Überbauung in den künftigen Bauflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert: die Aufwärmung der Flächen bei Sonneneinstrahlung wird verstärkt. Infolge der größeren Oberflächenrauigkeit werden die mittleren Windgeschwindigkeiten verringert. Über das unmittelbare Plangebiet hinausreichend werden jedoch keine wesentlichen Auswirkungen prognostiziert. Da kein Bereich von besonderer Bedeutung für den Klimahaushalt betroffen ist, werden erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung nicht prognostiziert.

Die Emission verkehrsbürtiger Luftschadstoffe durch den wohnbedingten Verkehr sowie Zulieferverkehr kann sich erhöhen. Allerdings handelt es sich bei dem Betrieb der Fahrzeuge generell um zulässige Nutzungen, deren Regulierung nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts und der Luftqualitäten im Sinne der Eingriffsregelung werden nicht prognostiziert.

Landschaft: Mit der Umsetzung der geplanten Bebauung wird die bestehende Siedlungsstruktur bzw. Wohnbebauung nach Süden erweitert, gleichzeitig werden damit nach Norden Erweiterungsflächen für die bestehenden gewerblichen Betriebe geschaffen. Die Bebauung erfolgt zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Flächen, die sich jedoch innerhalb des Siedlungszusammenhangs befinden und bereits zu drei Seiten von Wohn- und Gewerbenutzungen umgeben sind. Mit der Nachverdichtung dieser Flächen bleibt zum einen der Siedlungscharakter weiterhin bestehen, zum anderen fügt sich die zusätzlich vorgesehene gewerbliche Nutzung in die bestehende ein. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Fazit: Die Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbunden und begründet einen Eingriff in Natur und Landschaft (Schutzgüter Pflanzen/Biototypen und Boden).

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gilt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Plangebiet selbst bzw. in direkter Nähe befinden sich keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Wümmewiesen bei Fischerhude“ (EU-Kennziffer DE 2820-402) befindet sich rd. 3,4 km nördlich des Plangebietes. Das FFH Gebiet „Wümmeniederung“ (EU-Kennziffer 2723-331) befindet sich ca. 4,1 km nördlich. Ein weiteres FFH-Gebiet „Sandtrockenrasen Achim“ (EU-Kennziffer 2919-331) befindet sich rd. 4,7 km südwestlich. Aufgrund der Abstände und der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Oyten sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG LÜ 00270 „Fischerhuder Wümmeniederung“ in ca. 4,3 km Entfernung nördlicher Richtung. Dieses wird vollständig vom FFH-Gebiet

„Wümmeniederung“ überlagert. Das Naturschutzgebiet NSG LÜ 00211 „Sandtrockenrasen Achim“ ist deckungsgleich mit dem gleichnamigen FFH-Gebiet (s.o.).

Im Umkreis befinden sich einige Landschaftsschutzgebiete. Das nächstgelegene ist dabei das LSG VER 00039 „Baggersee Oyten“ (ca. 2,1 km südwestlich) sowie das LSG VER 00049 „Königsmoor“ (ca. 2,1 km westlich) und das LSG VER 00055 „Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern“ (ca. 3,3 km nördlich).

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotope vorhanden bzw. bekannt. Ebenso sind keine Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung vorhanden bzw. bekannt.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden.

Besonderer Artenschutz

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

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

Gemäß § 44 BNatSchG gelten folgende Vorschriften:

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

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

[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten [...] betroffen, [...] liegt ein Verstoß gegen [...] 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

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

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.

Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Arten

Kenntnisse zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen (vgl. Bestandsbeschreibung) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet selbst nur eine untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist. Im vorliegenden Fall können Vorkommen von europäischen Vogelarten und ggf. Fledermäusen artenschutzrechtlich relevant sein. Möglich sind Brutvorkommen einzelner, ackerbrütender oder gehölbewohnender Vogelarten. Störepfindliche sensible Vogelarten werden nicht erwartet, da aufgrund der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung ein hohes Störpotenzial gegeben ist.

Ein Vorhandensein von Fledermausquartieren ist ggf. in älteren Gehölzen des nach Norden abschirmenden Gewerbegebietes im südlichen Teil des Plangebietes bzw. den Altbaumbeständen entlang der östlichen Industriestraße möglich. In den an das Plangebiet angrenzenden Altbaumbeständen der westlichen Industriestraße sowie der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Gehölzbeständen können Quartiere ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Es liegen weder Informationen zum Vorkommen sonstiger Tierarten vor noch lässt die Biotoptypenausstattung das Vorkommen solcher ableiten. Insgesamt ergeben sich somit keine Anhaltspunkte dafür, dass innerhalb des Plangebietes ein erhöhtes Tötungsrisiko für sonstige artenschutzrechtlich relevante Tierarten gemäß Anhang IV (z.B. Zauneidechse) gegeben wäre.

Kenntnisse zum Vorkommen gefährdeter bzw. streng geschützter Pflanzenarten liegen nicht vor, können aber aufgrund der aktuellen Biotoptypenausprägung und sonstigen Standortbedingungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände:

Nach der vorstehenden Ableitung der im Plangebiet artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf potenziell vorkommende Vogelarten und Fledermäuse zu prüfen.

- **Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen:**

Um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, dürfen die Baumaßnahmen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit (etwa vom 01.10. bis 28.02.) durchgeführt werden. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Vogelbrut betroffen ist. Die zur Fällung vorgesehenen Gehölze werden auf Fledermausquartiere und aktuellen Besatz in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit den Gehölzfällungen überprüft (hier v.a. ältere Gehölze bzw. Einzelbäume an der östlichen Industriestraße).

Es ist sicher zu stellen, dass keine aktuelle besetzten Lebensstätten vorhanden sind, so dass keine Tiere zu Schaden kommen. Sofern Baumhöhlen, Stammrisse o.ä. mit einem aktuellen Besatz durch Fledermäuse festgestellt werden, werden die Gehölzfällungen bis nach dem Ausfliegen der Tiere ausgesetzt. Sollte ein Einschlag von Bäumen erforderlich werden, in denen Fledermäuse überwintern, kann maximal der Teil des Baumes innerhalb der Winterruhe abgetragen werden, der sich oberhalb der Ruhestätte befindet. Dies könnte erforderlich werden, um die Brut einer gehölzbrütenden Vogelart zu verhindern. Nach dem Ausfliegen der Fledermäuse könnte dann der verbliebene Teil des Baums eingeschlagen werden.

- **erhebliche Störung von Tieren:**

Vorkommen von stöempfindlichen Tierarten sind innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend nicht zu erwarten. In Bezug auf die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen sowie der Gehölze befinden sich umliegend vergleichbare Lebensräume, so dass die potenziell vorkommenden Arten wie beispielsweise Vögel auf diese Flächen ausweichen können. Vermeidungsmöglichkeiten wie bauzeitliche Anpassungen verringern die potenzielle Störgefahr. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potenziell vorhandenen lokalen Populationen ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen werden durch die vorliegende Planung daher nicht prognostiziert.

- **Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von artenschutzrechtlich relevanten Tieren bekannt. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass vor allem ungefährdete, weit verbreitete, siedlungs- und störungstolerante Brutvogelarten das Gebiet zumindest in einzelnen Jahren als Fortpflanzungsstätte nutzen. Eine Reihe boden- und gehölzbrütender Arten legt alljährlich neue Nester an. Für diese können die Gehölzbestände im südlichen Teil des Plangebietes einen geeigneten Lebensraum darstellen.

Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten können durch zeitliche Anpassung der Bauphase vermieden werden. In Bezug auf Vögel bedeutet dies, dass Baumaßnahmen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Vogelbrut betroffen ist. Die zur Fällung vorgesehenen Gehölze werden auf Fledermausquartiere und aktuellen Besatz in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit den Gehölzfällungen überprüft (hier v.a. ältere Gehölze bzw. Einzelbäume an der östlichen Industriestraße).

Sofern Baumhöhlen, Stammrisse o.ä. mit einem aktuellen Besatz durch Fledermäuse festgestellt werden, werden die Gehölzfällungen bis nach dem Ausfliegen der Tiere ausgesetzt. Sollte ein Einschlag von Bäumen erforderlich werden, in denen Fledermäuse überwintern, kann maximal der Teil des Baumes innerhalb der Winterruhe abgetragen werden, der sich oberhalb der Ruhestätte befindet. Dies könnte erforderlich werden, um die Brut einer gehölzbrütenden Vogelart zu verhindern. Nach dem Ausfliegen der Fledermäuse könnte dann der verbliebene Teil des Baums eingeschlagen werden.

Da vergleichbare Lebensräume im unmittelbaren Umfeld als Ausweichmöglichkeiten bestehen (vgl. Abb. 1), ist die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes wird nicht prognostiziert.

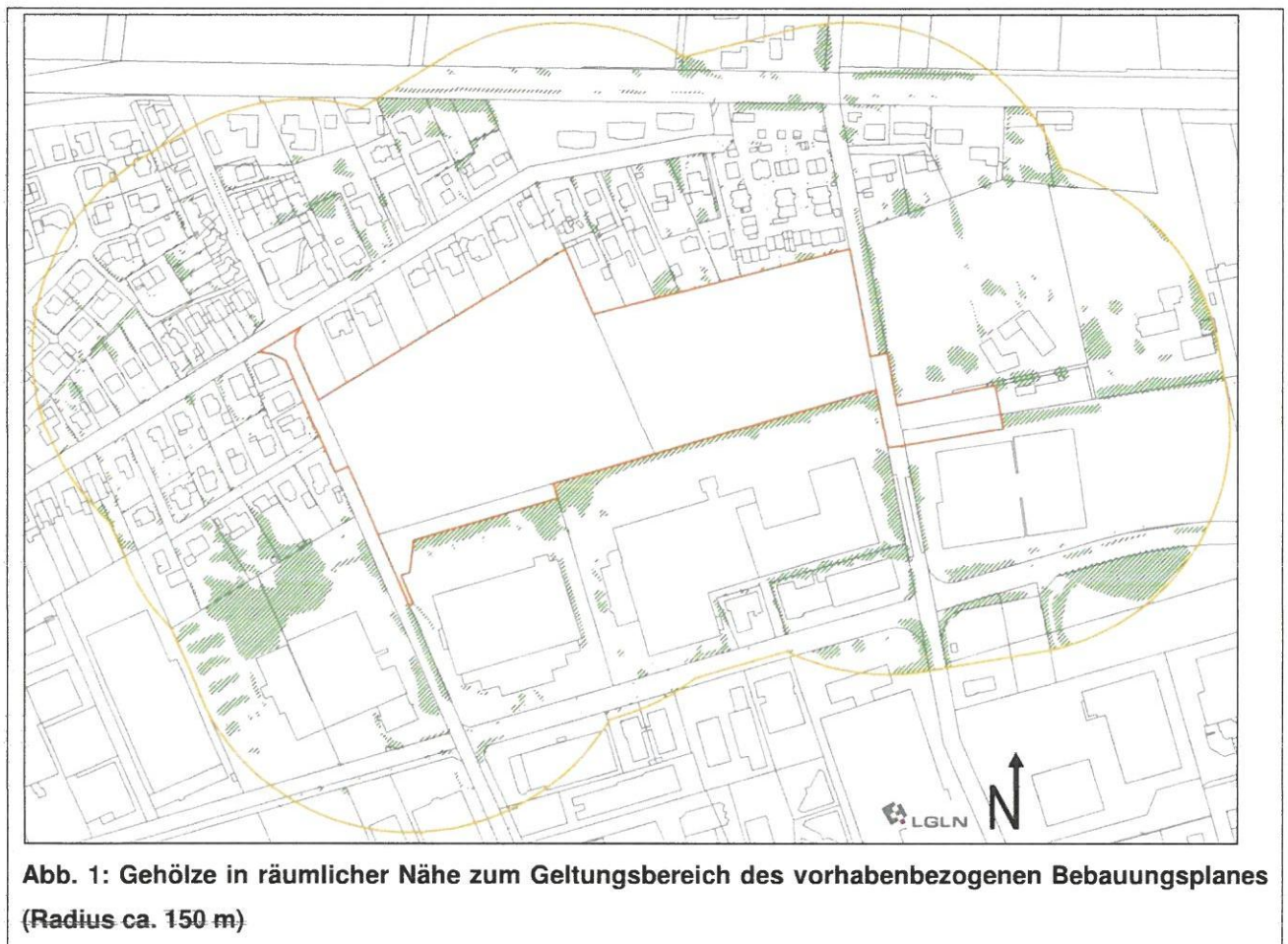


Abb. 1: Gehölze in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Radius ca. 150 m)

- **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:

Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen und eine Überprüfung der zu fallenden Gehölzbestände erforderlich.

3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Südlich des Plangebietes liegen großflächige Gewerbe- und Industriegebiete, deren Lärmemissionen auch auf das Plangebiet einwirken können. Zudem ist geplant, die bestehenden Gewerbegebiete in nördliche Richtung in das Plangebiet hinein zu erweitern. Es wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erstellt.⁷ Darin wurden die Gewerbelärmimmissionen, ermittelt und nach TA Lärm beurteilt. Es wurden für die geplanten Gewerbegebiete flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt. Darüber hinaus wurde orientierend geprüft, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen mit den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel die geplanten Nutzungen realisiert werden können. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden nachstehend wiedergegeben:

Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete wird ein maximaler Beurteilungspegel der Gesamtbelastung von 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts angesetzt. Nach der TA Lärm soll für eine zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.

Eine Lärmschutzanlage (Wall oder Wand) zwischen geplanten Allgemeinen Wohngebieten und geplanten Gewerbegebieten wurde in den Berechnungen bereits berücksichtigt. Die Höhe wurde im Westen mit 5 m und im Osten mit 7 m in Ansatz gebracht.

Die südlich des Plangebietes gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete sind durch Bebauungspläne überplant. In den Bebauungsplänen werden Emissionskontingente festgesetzt. Die schalltechnischen Berechnungen wurden mit den in den Bebauungsplänen festgesetzten Emissionskontingenten durchgeführt. Die Schallgutachter sind für die geplanten Gewerbegebiete zunächst von flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts ausgegangen.

Die gutachterlichen Berechnungen ergaben, dass die Anforderungen der TA Lärm in den geplanten allgemeinen Wohngebieten unter Berücksichtigung der dargestellten Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall / Lärmschutzwand mit einer Höhe zwischen 5 bis 7 m zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet) eingehalten werden können. Die maximal zulässigen Beurteilungspegel der Gesamtbelastung von 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts werden eingehalten oder unterschritten.

Die geplanten Betriebserweiterungen auf die Fläche GE 1 sind durch die flächenbezogenen Schalleistungspegel abgedeckt. Hinsichtlich der geplanten Parkplatznutzung auf der Fläche

⁷ T & H Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Rosengarten“, Bremen, 23.12.2016

GE 2 hat die Prüfung ergeben, dass tagsüber eine Parkplatznutzung mit einer Pkw-Frequentierung von z. B. 600 Bewegungen grundsätzlich möglich wäre. Eine Nutzung des Parkplatzes in der Nachtzeit ist nach erster Einschätzung kritisch und nur mit einer geringen Frequenz oder entsprechender Gestaltung (z. B. geschlossenes Parkhaus) möglich. Hinsichtlich des geplanten Verwaltungsgebäudes auf der Fläche GE 3 gehen die Schallgutachter davon aus, dass diese Nutzung grundsätzlich möglich ist.

Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Oyten

Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Die vorgeschlagenen flächenbezogenen Schalleistungspegel und die bereits bei den gutachterlichen Berechnungen angesetzte Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 107 festgesetzt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass gegen das Planvorhaben keine Bedenken bestehen, wenn eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesautobahn- und Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

3.2.3 Belange der Verkehrserschließung

Die Erschließung der südlich anschließenden Industrie- und Gewerbegebiete ist im Bestand von der Erschließung der nördlich angrenzenden Wohngebiete und Mischgebiete getrennt. Sowohl die westlich als auch die östlich an die geplanten Wohngebiete angrenzende Industriestraße ist nicht durchgängig befahrbar. Die durchgängige Befahrbarkeit wird durch Poller unterbunden. Ausgehend von den Landesstraßen L 167 und L 168 erfolgt die Erschließung der Industrie- und Gewerbegebiete über die Industriestraße aus Richtung Süden. Die Erschließung der bestehenden Wohn- und Mischgebiete ist ausgehend von der Landesstraße L 168 von Norden aus organisiert. Die bestehende Erschließungssituation soll grundsätzlich beibehalten werden.

Die Erschließung der im Plangebiet gelegenen geplanten Gewerbegebiete soll aus südlicher Richtung erfolgen. Das geplante GE 1 soll einer Betriebserweiterung des südlich angrenzenden Betriebes dienen. Das GE 1 wird daher direkt über das bestehende Gewerbegrundstück erschlossen. Die geplanten GE 2 und GE 3 werden über die angrenzende Industriestraße erschlossen. Die Befahrbarkeit der Industriestraße ist dazu in nördliche Richtung zu erweitern. Dazu wird der betreffende Abschnitt der Industriestraße in den Geltungsbereich aufgenommen und als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete werden aus westlicher Richtung über die Industriestraße erschlossen und damit an das örtliche Straßennetz angebunden. Von der Industriestraße zweigt eine Erschließungsstraße in das Plangebiet ab. Eine zentrale Lage dieser Erschließungsstraße im Plangebiet ermöglicht zum großen Teil eine beidseitige Erschließung. Die Breite der Erschließungsstraße wird im Planteil in einer Breite von 8 m festgesetzt und mündet in einer Wendeanlage von 20 m Durchmesser.

An der östlich gelegenen Industriestraße wird parallel zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird eine Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes aus westlicher Richtung über die neu geplante Erschließungsstraße sichergestellt.

Das östlich gelegene WA-Gebiet verfügt über eine überbaubare Grundstückstiefe, die eine sogenannte Hinterliegerbebauung ermöglicht. Die Sicherung der Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Oytermühle“, die von den Linien 730 und 745, sowie von der Nachtlinie N73, bedient wird. Durch die Linien gibt es Direktverbindungen nach Bremen, Achim und Ottersberg.

Südlich in fußläufiger Entfernung des Planungsgebietes befindet sich die Haltestelle „Oyten – Industriestraße“, welche durch die Linie 730, die insbesondere auf den Schülerverkehr ausgerichteten Linien 722,723 und 745 an die Gemeinden Ottersberg, Achim und Bremen angebunden ist.

Das Plangebiet ist damit sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Im Rahmen der weiteren Ausbauplanung (Straßenplanung) sollte geprüft werden, dass die Vorgaben der jeweils gültigen relevanten Normen zur Barrierefreiheit, hier insbesondere zur Zeit die DIN 18040-1. .3, eingehalten werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 (FGSV 939) zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Eine Oberflächenentwässerungskonzeption/ Bodengutachten wird derzeit durch ein Fachbüro erstellt.

Die in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten gelegenen Wohnbaugrundstücke sollen das Oberflächenwasser auf ihren Grundstücken versickern lassen. Kommt das in Auftrag gegebene Bodengutachten zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung nicht möglich ist, wird der Regenwasserkanal so dimensioniert, dass eine Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal ermöglicht wird.

In den Gewerbegebieten im Geltungsbereich darf der Abflussanteil nicht größer als 50 % des Niederschlags bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche (Abflussbeiwert gleich oder kleiner als 0,5) betragen. Entsprechende Versickerungsmöglichkeiten sind auf den gewerblichen Grundstücken zu erbringen. In der südöstlich anschließenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „An der Autobahn“ ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden, das die nicht auf den Grundstücken zu versickernden anfallenden Niederschlagsmengen aufnehmen kann.

Die im südwestlichen Bereich festgesetzte private Grünfläche/ Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „RRB“ dient der Oberflächenentwässerung des GE 1 bzw. der südlich des Geltungsbereiches angrenzenden Flächen.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung

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

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

Für die Erschließung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung vorzusehen. Die Bemessung ist mindestens entsprechend den „technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Juli 1978 des DVGW zu wählen.

3.2.6 Altlasten, Kampfmittel

Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt.⁸

Auf Antrag der Gemeinde wurde durch das Landesamt für Geoinformation eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Das Landesamt für Geoinformation hat mit Schreiben vom 11.04.2017 mitgeteilt, dass die Aufnahmen keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes zeigen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation zu benachrichtigen.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

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

⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung 1:200.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, Zugriff am 06.01.2017

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

In den Allgemeinen Wohngebieten ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Zudem wird die maximale Gebäudehöhe über Normalnull (NN) begrenzt. Das Gelände steigt in Richtung Osten an. Daher ist eine differenzierte Festsetzung bzw. eine Gliederung der Höhenfestsetzung über Normalnull erforderlich. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NN entsprechen absoluten Höhen von ca. 9,5 m. Die Begrenzung auf ein Vollgeschoss und eine entsprechende Gebäudehöhe wird aus Lärmschutzgründen getroffen. Höhere Gebäude würden eine Erhöhung der Lärmschutzmaßnahme erfordern, was aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll erscheint. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 werden die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO nicht ausgenutzt. Die Grundflächenzahl von 0,3 wird in Anlehnung an die Umgebungsnutzungen getroffen. In den allgemeinen Wohngebieten WA wird eine abweichende Bauweise ausgewiesen. Abweichend wird festgesetzt, dass Gebäudelängen von Hauptgebäuden bis maximal 20 m zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig. Damit wird die Struktur der angrenzenden Wohngrundstücke aufgenommen.

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

Gewerbegebiete

Im südlichen Plangebiet werden Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt. Der damit erzielte Gebietscharakter entspricht demjenigen in den südlich angrenzenden Gewerbegebieten. Einzelhandelsbetriebe, Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen und Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, sind nicht zulässig. Diese Nutzungen würden sich nicht in die angrenzenden Strukturen einfügen. Zudem sollen die hochwertigen Gewerbeflächen auch gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Für alle Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 werden die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO ausgenutzt. Damit wird eine dem gewerblichen Zweck entsprechende hohe Grundstücksausnutzung ermöglicht. Dies entspricht auch den südlich angrenzenden Gewerbegrundstücken.

Im Gewerbegebiet GE 1 wird die Höhe der zulässigen baulichen Anlage auf 30 m ü. NN begrenzt. Dies entspricht einer absolut zulässigen Gebäudehöhe von ca. 13 Metern. Durch die geplante private Grünfläche und die geplante Lärmschutzanlage wird ein Abstand von ca. 20 Metern zum nördlich angrenzenden geplanten Allgemeinen Wohngebiet geschaffen. Durch den relativ großen Abstand ist eine Gebäudehöhe von ca. 13 m im Gewerbegebiet unproblematisch. Das geplante Gewerbegebiet GE 2 liegt näher zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet. Daher wird hier die zulässige Gebäudehöhe auf ca. 27 m ü. NN begrenzt. Dies entspricht einer absolut zulässigen Gebäudehöhe von ca. 10 Metern und der derzeitigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 50 für die südlich angrenzenden Gewerbegebiete. Zudem werden für das GE 2 maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

In den Gewerbegebieten GE 3 wird die Oberkante der zulässigen auf 36 m ü. NN begrenzt. Außerdem werden für die GE 3 maximal 4 Vollgeschosse ausgewiesen. Mit diesen Festsetzungen wird planungsrechtlich die geplante Neuerrichtung eines gewerblichen Gebäudes ermöglicht.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden ebenfalls von der Zulässigkeit ausgenommen.

Allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA und Gewerbegebieten GE untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.

In den Gewerbegebieten sind von der Höhenfestsetzung weiterhin ausgenommen technische Anlagen auf der Dachfläche (Klimatechnik, Antennen, Abluftanlagen, Schornsteine, Anlagen für Photovoltaik, Aufzugsschächte).

4.2 Verkehrsflächen

Die für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßen sind als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. An der östlich gelegenen Industriestraße wird parallel zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird eine Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes aus westlicher Richtung über die neu geplante Erschließungsstraße sichergestellt.

4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Emissionskontingentierung (Gewerbelärm)

Innerhalb der im Planteil entsprechend gekennzeichneten Teilflächen dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 60 dB(A)/m² und von nachts maximal 40 dB(A)/m² errichtet und betrieben werden.

Bei der Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde eine Emissionshöhe von 3 m über GOK berücksichtigt, was beim schalltechnischen Nachweis hinsichtlich der Zulässigkeit eines Vorhabens zu berücksichtigen ist.

Aktiver Schallschutz

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind aktive Lärmschutzanlage zu errichten. Soweit die Lärmschutzanlage als Wall gestaltet wird, ist dieser flächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Soweit die Lärmschutzanlage als Wand gestaltet wird, sind die verbleibenden Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die Mindesthöhe der Schallschutzanlage ergibt sich durch die Höhenangaben in der Planzeichnung. Zwischen zwei Höhenanlagen ist die Höhe der Schallschutzanlage linear auszuführen.

Die angegebene Mindesthöhe der Schallschutzanlage darf um maximal 0,5 m überschritten werden.

Die Lärmschutzwand ist geschlossen ohne Spalte auszuführen. Die Wand muss einseitig in Richtung des geplanten Wohngebietes schallabsorbierend ausgeführt werden, die Wand muss ein Schalldämm-Maß von $R_w \geq 20$ dB aufweisen.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

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

Allgemeine Wohngebiete :	2,2 ha
Gewerbegebiete:	1,0 ha
Verkehrsflächen	0,5 ha
Private Grünfläche:	0,2 ha
Lärmschutzanlage	0,5 ha

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

17.10.2016	Aufstellungsbeschluss
19.12.2016	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
21.01. - 23.02.2017 06.11. – 20.11.2017	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
13.12.2017	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Oyten, den 22. NOV. 2018

Der Bürgermeister

l.v.

