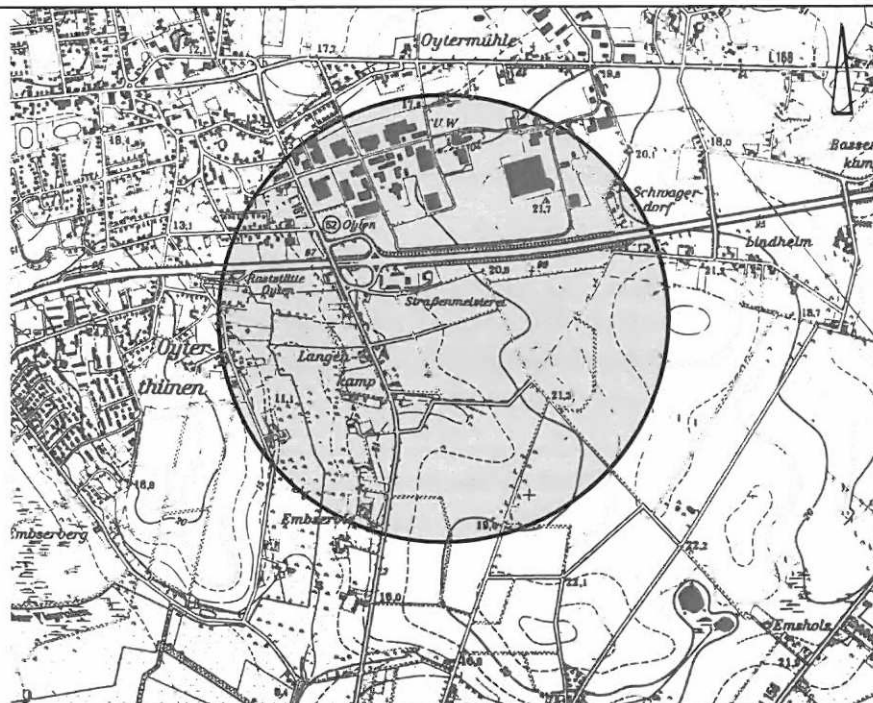


Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet A1 Oyten-Erweiterung“



Begründung

Oktober 2016

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



INHALT

TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	1
1. EINLEITUNG	1
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	1
1.2 Rechtsgrundlagen	2
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Beschreibung des Plangebietes ..	2
1.5 Planungsrahmenbedingungen	2
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	4
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....	4
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	6
3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	9
3.2 Relevante Abwägungsbelange	9
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft.....	9
3.2.2 Verkehrliche Belange.....	11
3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange	12
3.2.3 Auswirkungen auf die Gemeindestruktur - Einzelhandel	13
3.2.4 Belange der Entwässerung.....	15
3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	15
3.2.6 Altlasten, Kampfmittel	15
4. INHALTE DER 1. ÄNDERUNG	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung	17
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
4.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	17
5. ERGÄNZENDE ANGABEN.....	19
5.1 Daten zum Verfahrensablauf.....	19
5.2 Städtebauliche Flächenbilanz.....	19
TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT	20
1. EINLEITUNG	20
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	20
1.2 Ziele des Umweltschutzes	20
1.3 Ziele des besonderen Artenschutzes.....	25

2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	27
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	27
2.1.1	Arten und Lebensgemeinschaften	27
2.1.2	Boden	30
2.1.3	Wasser	30
2.1.4	Klima und Luft	31
2.1.5	Landschaft	31
2.1.6	Mensch	31
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	32
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	32
2.3.1	Arten und Lebensgemeinschaften	32
2.3.2	Boden	33
2.3.3	Wasser	34
2.3.4	Klima und Luft	34
2.3.5	Landschaft	35
2.3.6	Mensch	35
2.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	36
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	37
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	37
2.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung)	37
2.4.3	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	38
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	41
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	41
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	42
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43

Anhang: Bestandsplan Biotoptypen

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

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele 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. Für den Bebauungsplan Nr. 75 wurde zwischenzeitlich eine erste Änderung durchgeführt, die den gesamten zentralen und östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 75 umfasst. Das Gewerbe- und Industriegebiet A 1 Oyten ist insbesondere auf großflächige Gewerbebetriebe, die im besonderen Maße auf einen direkten Anschluss an die Bundesautobahnen angewiesen sind, zugeschnitten.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 ist die Absicht der Gemeinde Oyten, den südlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes zu arrondieren bzw. zu erweitern und eine relativ kleine Fläche in einer Größe von 14.750 m² ha zu überplanen. Eine Verfügbarkeit des Grundstückes ist gegeben. Die beabsichtigte Erweiterung machte eine Überarbeitung des Schallgutachtens erforderlich. Das aktualisierte Schallgutachten wird in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden im Bebauungsplan Nr. 106 berücksichtigt, in dem der östliche Rand des Plangebietes als Industriegebiet und der westliche und zentrale Teil als Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet* festgesetzt werden.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wird der Geltungsbereich in nordwestlicher Richtung erweitert, wodurch es zu einer kleinflächigen Überlagerung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 kommt. Mit der Ausweitung des Geltungsbereiches bzw. der Ausweisung des Gewerbegebietes* wird die beabsichtigte Ansiedlung eines Betriebes abgesichert, der Grills (Grillgeräte, Kaminanlagen, Gasgeräte, Kaminöfen etc.) vertreibt. Die beabsichtigte Ansiedlung wurde durch einen Einzelhandelsgutachter untersucht. Die Einzelhandelsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der Betrieb keine zentrenrelevanten Sortimente vertreibt. Es handelt sich um ein eigenständiges Sortiment „Grills/ Öfen/ Zubehör“. Dies wird durch einen entsprechenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen klargestellt. Zudem wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten* (GE*) Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, soweit die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher mit den nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt von untergeordneter Größe ist. Die Ergebnisse der Untersuchung durch die Einzelhandelsgutachter werden in die Begründung eingearbeitet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 tritt im Überschneidungsbereich außer Kraft.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 106 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 des Bebauungsplanes und Beschreibung des Plangebietes

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

Die südliche Grenze wird durch das Flurstück Nr. 198/6 bzw. einen landwirtschaftlichen Weg gebildet. In nördlicher Richtung grenzt das geplante Gewerbe- und Industriegebiet bzw. im Nordosten das Flurstück Nr. 253 an den Geltungsbereich an. Die westliche Grenze wird durch die Marie-Curie-Straße gebildet. Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebiets ergeben sich aus der Planzeichnung bzw. dem Übersichtsplan.

Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Am südlichen Rand, parallel zum landwirtschaftlichen Weg, verlaufen eine Strauchhecke und ein Graben.

Südlich an das Plangebiet grenzt ein befestigter landwirtschaftlicher Weg an. Er befindet sich bereits auf dem Gebiet der Stadt Achim. Er führt östlich des Plangebietes zu einer ehemaligen FlaRak-Stellung und in westlicher Richtung zur Landesstraße L 167 (Achimer Straße). In östlicher und südlicher Richtung schließt freie Landschaft an das Plangebiet 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 2015 als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt.

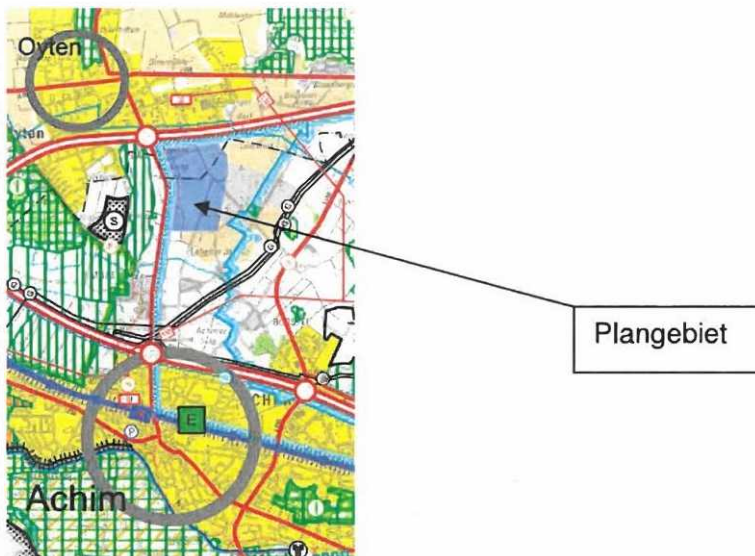


Abb. Ausschnitt aus dem RROP Entwurf 2015

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten sind die im Plangebiet gelegenen Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:

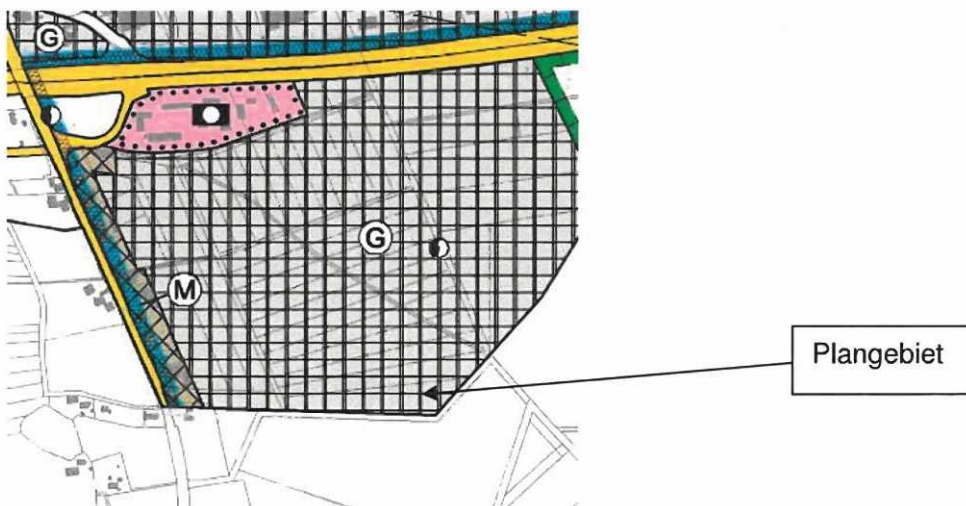


Abb. Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten

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

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Am nordwestlichen Rand wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet A 1 Oyten“ tangiert. Im Überschneidungsbereich setzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 ein Gewerbegebiet fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 setzt sich nördlich und nordwestlich fort und setzt nördlich Gewerbegebiete und nordöstlich Industriegebiete fest. Die Gewerbe- und Industriegebiete werden im Hinblick auf die zulässigen Emissionen kontingentiert. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Nutzungen des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 war die Absicht der Gemeinde Oyten, Büro- und Verwaltungsgebäude und –räume auch in den Lärmpegelbereichen V der Gewerbe- und Industriegebiete planungsrechtlich zuzulassen. Zudem wurde die in West-Ost-Richtung verlaufende Erschließungsstraße in östliche Richtung verlängert, um günstigere Grundstückszuschnitte zu ermöglichen.

Südwestlich des Bebauungsplanes Nr. 106 befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 280 „Erschließung Gewerbe- und Industriegebiet Achim-Embsen/ Oyten“ der Stadt Achim. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 280 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verkehrliche Anbindung des Gewerbe- und Industriegebietes A1 an die Landesstraße L 167 auf Achimer Gebiet geschaffen. Perspektivisch kann auch das im Achimer Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbe- und Industriegebiet darüber erschlossen werden.

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 Bürgerbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

- Der Landkreis Verden hat angeregt, die unter dem Punkt Artenschutz genannten Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn hinsichtlich des Zustandes der Flächen und deren Funktionsfähigkeit für die zwei Arten darzustellen.

Die Gemeinde Oyten hat dazu ausgeführt, dass die Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 75 und dessen 1. Änderung geregelt wurden. Für den vorliegenden Plan sind sie nicht von Belang, da innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 106 keine Vorkommen der genannten Arten festgestellt wurden, wie bereits im Umweltbericht ausgeführt. Weiterhin sind die Flächen, auf denen die Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn umgesetzt werden, in ausreichender Entfernung zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 106 gelegen. Beeinträchtigungen der Flächen bzw. der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Angaben zum Zustand der Flächen und deren Funktionsfähigkeit sind also für die vorliegende Planung nicht relevant, der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

- Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass die naturnahe Gestaltung der Wasser-rückhaltung auf den Baugrundstücken offen bleibe. Hier seien auf Grund der Vorgabe zur abschließenden Bearbeitung der Eingriffsregelung Festsetzungen zu treffen. Die Erdbecken müssten auf mind. 50 % der Uferlinie eine Böschung von 1:6 bis 1:8 aufweisen. Erst dann seien sie als naturnah gestaltete Becken anzusprechen. Zudem lägen aufgrund der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in einem Kanalsystem und nicht über ein offenes Graben/Muldensystem erhebliche Beeinträchtigungen vor. Im Bebauungsplan Nr. 75 werde ausgeführt, dass Flächen für den erforderlichen Ausgleich am Embser Viegraben nicht zur Verfügung stünden. Es sei die städtebauliche Entscheidung zu treffen, dass der Ausgleich an einem anderen Gewässersystem durchgeführt wird. Hier biete sich der Bassener Mühlengraben an.

Wie in den Planunterlagen bereits dargelegt ist, wird eine naturnahe Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht vorgesehen. Deshalb werden auch keine entsprechenden Festsetzungen für eine naturnahe Gestaltung von Erdbecken getroffen.

Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen am Embser Viegraben stehen der Gemeinde Oyten weiterhin nicht zur Verfügung. Insoweit wird der Eingabe entsprochen und die städtebauliche Entscheidung in den Planunterlagen dargelegt, den Ausgleich im Bereich eines anderen Gewässersystems umzusetzen.

Die Gemeinde Oyten sieht eine externe Ausgleichsfläche nördlich von Sagehorn, im Einzugsgebiet des Eckhoffgrabens vor. Es handelt sich um eine bisher ackerbaulich genutzte Fläche, die mit wesentlichen Flächenanteilen innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Wümme-Nordarm, Wümme-Südarm“ gelegen ist. Hier wird die Entwicklung von Dauervegetation vorgesehen. Die Ausgleichsmaßnahme wird als geeignet eingestuft, Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu kompensieren.

Eine Umsetzung von Maßnahmen am Bassener Mühlengraben kann ggf. künftig im Rahmen anderer Planungen erfolgen. Der Kompensationsbedarf für die vorliegende Planung ist jedoch zu gering, um hieraus eine sinnvolle Maßnahmenkonzeption für den Bassener Mühlengraben einschließlich seiner Niederung abzuleiten.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen geht davon aus, dass bei der Ausrichtung auf großflächiges Gewerbe mit Anschluss an die Autobahn, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nicht von Bedeutung ist.

- Der Beauftragte für Menschen mit Behinderung der Gemeinde Oyten hat vorgeschlagen zu ergänzen, dass im Rahmen der weiteren Ausbauplanung (Straßenplanung) geprüft werden sollte, dass die Vorgaben der jeweils gültigen relevanten Normen zur Barrierefreiheit, eingehalten werden.

Im Bebauungsplan Nr. 106 werden keine öffentlichen Straßen festgesetzt. Insofern läuft ein Hinweis auf die Vorgaben zur Barrierefreiheit von öffentlichen Maßnahmen z.B. Straßen ins Leere. Die Barrierefreiheit der zukünftigen gewerblichen Gebäude ist auf Ausführungsebene zu thematisieren.

- Die LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet kein Kampfmittelverdacht vorliege.
- Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede befinde. Des Weiteren liege das Plangebiet an der A1, die zum Militärstraßengrundnetz gehöre. Die Bundeswehr habe keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - in den Unterlagen angegebene 3 Vollgeschosse - nicht überschreiten. Bis zu dieser Höhe könne auf eine weitere Beteiligung verzichtet werden.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind über Normalhöhennull (NHN) durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt. Diese NHN Höhen entsprechen einer absoluten maximalen Gebäudehöhe von ca. 30 m bezogen auf das bestehende Gelände. Konflikte mit den Belangen der Bundeswehr werden daher nicht erwartet.

- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesautobahn- und Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürften.

Die Begründung wurde um den Hinweis ergänzt.

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

- Der Landkreis hat bemängelt, dass er die Aussagen zu seiner Stellungnahme zum Thema Artenschutz (Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn) nicht nachvollziehen könne, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Brutvogelerfassung sowie die Kompensationsmaßnahme für die zwei Arten im Umweltbericht genannt werden. Die Frage sei, ob Sie im Sinne eines Gesamtkonzeptes im Bereich der bereits durchgeführten Maßnahme auch die "neue" Bringschuld aus diesem Bebauungsplan erfüllen könnten. Die jetzt vorgesehene Ausgleichsfläche in Sagehorn liege relativ isoliert und sei daher aus naturschutzfachlicher Sicht nur bedingt geeignet.

Die Brutvogelerfassung sowie die Kompensationsmaßnahme werden im Umweltbericht genannt, um die vorliegende Planung in den räumlichen Zusammenhang zu stellen und um näher darzulegen, ob zusätzliche Betroffenheiten wertgebender Arten ausgelöst werden. Dies ist nicht der Fall. Die festgestellten wertgebenden Vorkommen werden zwar durch den B-Plan Nr. 75 und dessen 1. Änderung betroffen, dort werden jedoch auch Maßnahmen zur Konfliktlösung getroffen. Zusätzliche unvermeidbare Betroffenheiten werden durch den B-Plan 106 – soweit absehbar – nicht ausgelöst, auch die im B-Plan 75 einschließlich 1. Änderung geregelten Maßnahmen werden nicht berührt. Insofern entsteht keine „neue Bringschuld“ und die „alte Bringschuld“ wird weiterhin über den B-Plan 75 einschließlich 1. Änderung abgegolten. Dies wird im Umweltbericht durch redaktionelle Ergänzung des Textes klarer dargestellt.

Die Entfernung der vorgesehenen Ausgleichsfläche in Sagehorn zum Plangeltungsbereich beträgt rd. 5,5 km. Zudem weist die Ausgleichsfläche mit rd. 0,6 ha eine geringe Größe auf. Allerdings ist die Ausgleichsfläche im EU-Vogelschutzgebiet „Wümmewiesen bei Fischerhude“ (zugleich Landschaftsschutzgebiet „Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern“) gelegen und somit in einen naturschutzfachlich als schutzwürdig eingestuften Raumzusammenhang eingebunden. Da zudem keine besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen an die Ausgleichsfläche und deren Lage bestehen (es handelt sich nicht um eine cef-Maßnahme o.ä.) und da trotz der geringen Größe die Kompensationsanforderungen aus der Eingriffsregelung quantitativ abgedeckt sind, sieht die Gemeinde Oyten die Ausgleichsfläche als naturschutzfachlich geeignet an.

Sie sieht sich darin auch durch die LSG-Verordnung bestätigt. Diese benennt als Schutzzweck explizit die Erhaltung und Entwicklung sonstiger naturnaher Lebensräume wie u.a. Hochstaudenfluren und Hecken, zudem wird als konkretes Erhaltungsziel für die Vogelarten des offenen und halboffenen Grünlandes u.a. auch die Erhaltung und Entwicklung offener bis halboffener großer zusammenhängender (Feucht-)Grünlandkomplexe mit Saumstrukturen und eingestreuter junger Brachestadien benannt. Entsprechende Angaben werden in den Planunterlagen ergänzt.

- Der Landkreis hat weiterhin kritisiert, dass die Gemeinde sich zum Schutzgut Wasser nicht ausreichend mit der Zielsetzung zum kurzen und geschlossenen Wasser- und Stoffkreislauf (LRP 2008, Kapitel 3.3) beschäftigt habe. Die Wasserrückhaltung auf den Baugrundstücken bleibe offen. Auf Grund der rechtlichen Vorgabe zur **abschließenden** Bearbeitung der Eingriffsregelung sei von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen, die zu kompensieren sei. Alternativ seien Festsetzungen zu treffen, die zum Bau von Erdbecken führen, bei denen mind. 50 % der Uferlinie eine Böschung von 1:6 bis 1:8 aufweisen. Auf Grund der Ableitung des - zwar gedrosselten - anfallenden Oberflächenwassers in einem Kanalsystem und nicht über ein offenes Graben-/Muldensystem lägen weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes vor. Da für den erforderlichen Ausgleich keine Flächen am Embser Viegraben im Gemeindegebiet zur Verfügung stünden, sei hier die städtebauliche Entscheidung zu treffen, dass der Ausgleich an einem anderen Gewässersystem durchgeführt werde. Hier bietet sich der Bassener Mühlengraben an.

Wie die Ausführungen in Kap. 2.3.3. und 2.4.3 des Umweltberichtes verdeutlichen, entspricht die Gemeinde Oyten bereits der Forderung, im Rahmen der abschließenden Bearbeitung der Eingriffsregelung von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen und eine entsprechende Kompensation vorzusehen. Auch in Teil I der Begründung ist bereits die städtebauliche Entscheidung der Gemeinde Oyten dokumentiert, den Ausgleich der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes an einem anderen Gewässersystem als dem Embser Viegraben durchzuführen.

- Der Beauftragte für Menschen mit Behinderung der Gemeinde Oyten hat vorgeschlagen zu ergänzen, dass im Rahmen der weiteren Ausbauplanung (Straßenplanung) sichergestellt werden sollte, dass besonders im Bereich der Ergänzung des Bebauungsplanes ein gefahrloser Zugang für Radfahrer und Fußgänger zu dem geplanten Einzelhandelsbetrieb möglich ist.

Im Bebauungsplan Nr. 106 werden keine öffentlichen Straßen festgesetzt. Die Barrierefreiheit der zukünftigen gewerblichen Gebäude ist auf Ausführungsebene zu thematisieren.

- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen (s.o.).
- Die Industrie- und Handelskammer Stade hat angemerkt, dass eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die von Industrie- und Gewerbebetrieben verursachten Geräuschemissionen sollten nicht zu Lasten der Gewerbetreibenden erfolgen sollten. Sollten sich künftig jedoch mehrere Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von untergeordneter Größe ansiedeln, könnte eine Agglomeration zu einer Schwächung des Ortskernes führen.

Die Schallgutachter sind bezüglich Gewerbelärm zu dem Ergebnis gekommen, dass der jeweils maßgebliche Orientierungswert durch die Zusatzbelastung auch in den am stärksten betroffenen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschritten wird. Bezüglich der Verkehrslärmbelastung haben die Gutachter vorausgesetzt, dass sich aufgrund der im Verhältnis zum Gesamtgebiet relativ geringen Größe der südlichen Erweiterung kein nennenswerter Einfluss auf die prognostizierten Verkehrsbelastungen ergibt.

Die Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen zeichnet sich derzeit nicht ab und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

- Das Niedersächsische Landvolk kritisiert die Inanspruchnahme von Ackerflächen als Ausgleichsmaßnahme.

Die Gemeinde Oyten hat sich bereits mit alternativen Kompensationsmöglichkeiten auseinandergesetzt, sieht im vorliegenden konkreten Einzelfall jedoch keine umsetzbaren Alternativen gegeben und hält die kleinflächige Inanspruchnahme der Ackerfläche in Sagehorn für hinreichend begründet und für erforderlich.

3.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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 auf Teilflächen erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Diese betreffen die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasserhaushalt. Zur Kompensation der Eingriffsfolgen sollen plangebiets-extern Maßnahmen umgesetzt werden.

Die Gemeinde Oyten sieht eine externe Ausgleichsfläche nordlich von Sagehorn, im Einzugsgebiet des Eckhoffgrabens vor. Es handelt sich um eine bisher ackerbaulich genutzte, 6 180 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 29/1 der Flur 43, Gemarkung Oyten.

Im nördlichen Abschnitt der Fläche wird parallel zum dort vorhandenen Wirtschaftsweg und den begleitenden Gehölzen auf 280 m² eine Anpflanzung strauchformiger Gehölze vorgesehen. Auf den verbleibenden 5 900 m² der für die Kompensation vorgesehenen Teilfläche soll eine halbruderale Vegetation entwickelt werden.

Die Entfernung der vorgesehenen Ausgleichsfläche in Sagehorn zum Plangeltungsbereich beträgt rd. 5,5 km. Zudem weist die Ausgleichsfläche mit rd. 0,6 ha eine geringe Größe auf. Allerdings ist die Ausgleichsfläche im EU-Vogelschutzgebiet „Wummewiesen bei Fischerhude“ (zugleich Landschaftsschutzgebiet „Wummeniederung mit Dünen und Seitentalern“) gelegen und somit in einen naturschutzfachlich als schutzwürdig eingestuftem Raumzusammenhang eingebunden. Da zudem keine besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen an die Ausgleichsfläche und deren Lage bestehen (es handelt sich nicht um eine cef-Maßnahme o.ä.) und da trotz der geringen Größe die Kompensationsanforderungen aus der Eingriffsregelung quantitativ abgedeckt sind, sieht die Gemeinde Oyten die Ausgleichsfläche als naturschutzfachlich geeignet an. Sie sieht sich darin auch durch die LSG-Verordnung bestätigt. Diese benennt als Schutzzweck explizit die Erhaltung und Entwicklung sonstiger naturnaher Lebensräume wie u.a. Hochstaudenfluren und Hecken, zudem wird als konkretes Erhaltungsziel für die Vogelarten des offenen und halboffenen Grünlandes u.a. auch die Erhaltung und Entwicklung offener bis halboffener großer zusammenhängender (Feucht-)Grünlandkomplexe mit Saumstrukturen und eingestreuter junger Brachestadien benannt.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind ausreichend, um die Eingriffsfolgen vollständig zu kompensieren. Allerdings ist die funktionale Eignung der Fläche hinsichtlich des Wasserhaushaltes eingeschränkt, da es sich nicht um eine Fläche im Einzugsgebiet des Embser Viegrabens handelt, sondern um eine Fläche im Einzugsgebiet des Eckhoffgrabens. Flächen im Einzugsgebiet des Embser Viegrabens stehen der Gemeinde Oyten für die Eingriffskompensation nicht zur Verfügung. Da die externe Kompensationsfläche mit wesentlichen Flächenanteilen innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Wümme-Nordarm, Wümme-Südarm“ lokalisiert ist und hier eine Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung zugunsten von Dauervegetation vorgesehen wird, wird die Fläche trotzdem als geeignet eingestuft, zu einer Aufwertung des Wasserhaushaltes beizutragen. Die Gemeinde Oyten trifft im Rahmen der Abwägung über den vorliegenden Bebauungsplan die städtebauliche Entscheidung, den Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt an einem anderen Gewässersystem als dem betroffenen durchzuführen.

Unter Berücksichtigung des § 15 Abs. 3 BNatSchG hat die Gemeinde Oyten Möglichkeiten geprüft, die Kompensation umzusetzen ohne eine landwirtschaftliche genutzte Fläche aus der Nutzung zu nehmen. Entsprechende Möglichkeiten drängen sich nicht auf. Eine Kompensation im Rahmen von Produktions-integrierten Maßnahmen lässt sich nach Auffassung der Gemeinde Oyten im Rahmen der Bauleitplanung nicht realisieren, da hier eine dauerhafte Umsetzung der Maßnahmen nicht hinreichend sichergestellt werden kann. Im vorliegenden Fall hält die Gemeinde Oyten die (weitgehende) Aus-der-Nutzung-Nahme für vertretbar, da es sich um eine Fläche mit sehr geringem ackerbaulichen Ertragspotenzial handelt.¹ Zudem weist die Fläche als Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes „Wümmewiesen bei Fischerhude“ bereits eine deutliche Prioritäten-setzung für den Naturschutz auf.

- **Belange des Artenschutzes:** Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der vorliegenden Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 75 und dessen 1. Änderung ausgelösten artenschutzrechtlichen Konflikte werden weiterhin durch die dort getroffenen Maßnahmen einer Konfliktlösung zugeführt. Zusätzliche unvermeidbare Betroffenheiten werden durch den B-Plan 106 – soweit absehbar – nicht ausgelöst, auch die im B-Plan 75 einschließlich 1. Änderung geregelten Konfliktlösungsmaßnahmen werden nicht berührt. Zur Herstellung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der vorliegenden Planung werden allerdings auf Umsetzungsebene ggf. Maßnahmen, insbesondere bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.
- **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.

¹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, Zugriff am 30.05.2016

Allerdings ist die externe Kompensationsfläche in Sagehorn innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes „Wümmewiesen bei Fischerhude“ gelegen. Die Fläche wird bisher ackerbaulich genutzt und soll künftig in eine halbruderale Staudenflur mit randlichen Gehölzen entwickelt werden. Da die Gehölzpflanzung unmittelbar angrenzend an bestehende Gehölze erfolgt und die Fläche im Übrigen in ein- bis dreijährigem Turnus durch Mahd offen gehalten wird, wird davon ausgegangen, dass die Maßnahme mit dem Wiesenvogelschutz vereinbar ist. Die Maßnahme steht auch in Einklang mit den Vorgaben der LSG-Verordnung des LSG Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern, durch welche Schutzzweck und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes konkretisiert werden. Die LSG-Verordnung benennt als Schutzzweck explizit die Erhaltung und Entwicklung sonstiger naturnaher Lebensräume wie u.a. Hochstaudenfluren und Hecken, zudem wird als konkretes Erhaltungsziel für die Vogelarten des offenen und halboffenen Grünlandes u.a. auch die Erhaltung und Entwicklung offener bis halboffener großer zusammenhängender (Feucht-)Grünlandkomplexe mit Saumstrukturen und eingestreuter junger Brachestadien benannt.

- **Belange von Schutzgebieten und Schutzobjekten:** Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen. Allerdings ist die externe Kompensationsfläche in Sagehorn innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern“ gelegen. Die vorgesehenen Maßnahmen stehen in Einklang mit der Schutzgebietsverordnung.
- **Belange des Bodenschutzes:** Mit der Planung werden zusätzliche Bodenversiegelungen im Umfang von ca. 1,2 ha vorbereitet. Dabei werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich. Flächen für großflächige Gewerbebetriebe können durch Maßnahmen zur Innenentwicklung nicht in vergleichbarer Weise zur Verfügung gestellt werden.

3.2.2 Verkehrliche Belange

Das grundsätzliche Erschließungskonzept wurde im Bebauungsplan Nr. 75 bzw. seiner 1. Änderung 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).

Die im Bebauungsplan Nr. 106 gelegenen Flächen werden über die Marie-Curie-Straße erschlossen. Die Marie-Curie-Straße bindet im südlichen Verlauf an die Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 280 der Stadt Achim an.

Das Verkehrskonzept des Bebauungsplanes Nr. 75 bzw. seiner 1. Änderung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 nicht tangiert.

In Anbetracht der Ausrichtung auf großflächiges Gewerbe mit Anschluss an die Autobahn ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nicht von Bedeutung.

3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Gewerbelärmbelastung

Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 gutachterlich untersucht² und im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 aktualisiert.³ Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 106 wurden die einbezogenen Erweiterungsflächen (Flurstücke 252/1 und 252/2) gutachterlich betrachtet. Das Gutachten wurde entsprechend erneut aktualisiert.⁴

Die Schallgutachter haben ausgeführt, dass die Erweiterungsfläche im Verhältnis zur Gesamtfläche des Bebauungsplans Nr. 75.1 „Gewerbegebiet A1“ relativ klein ist. Daher könne erwartet werden, dass der durch die vorgesehene Erweiterungsfläche verursachte Teilschallpegel (Immissionspegel) nur einen untergeordneten Einfluss auf die „plangegebenen“ Gesamtimmisionen haben wird. Daher haben die Gutachter die aus der Erweiterung resultierende Zusatzbelastung berechnet. Es wurde geprüft, unter welchen Voraussetzungen die durch die Erweiterungsfläche verursachte Zusatzbelastung im Sinne der Anforderungen der für eine Emissionskontingentierung maßgeblichen DIN 45691 2 im Bereich der betroffenen, schutzbedürftigen Nachbarschaft keinen relevanten Immissionsbeitrag verursacht. In Abstimmung mit der Gemeinde Oyten wurde von einer Fortführung der Emissionskontingentierung aus dem Bebauungsplan Nr. 75.1 ausgegangen. Demgemäß wurde von folgenden Emissionsansätzen ausgegangen:

L _{EK} in dB(A) je m ²			
GE2S		GI2S	
tags	nachts	tags	nachts
63	47	70	58

Unter Ansatz dieser Werte wurden die hieraus resultierenden Immissionskontingente für die in den Vorgutachten betrachteten maßgeblichen Immissionsorte berechnet. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der jeweils maßgebliche Orientierungswert durch die Zusatzbelastung auch in den am stärksten betroffenen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschritten wird.

² 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

³ Bonk Maire Hoppmann. Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 der Gemeinde Oyten, Garbsen 27.03.2015

⁴ Bonk Maire Hoppmann: Schalltechnisches Kurzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet A 1 Oyten, Erweiterung“, 25. Februar 2016

Überprüfung der gutachterlichen Aussagen zum Gewerbelärm durch die Gemeinde

Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Sie setzt die gutachterlichen Ergebnisse um, in dem die von den Gutachtern vorgeschlagene Emissionskontingentierung auf den Erweiterungsflächen (Flurstücke 252/1 und 252/2) festgesetzt wird. Für die überplanten Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 werden die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (Emissionskontingente) aus der 1. Änderung übernommen.

Verkehrslärmbelastung

Die Gutachter haben vorausgesetzt, dass sich aufgrund der im Verhältnis zum Gesamtgebiet relativ geringen Größe der südlichen Erweiterung kein nennenswerter Einfluss auf die prognostizierten Verkehrsbelastungen ergibt. Unter dieser Voraussetzung wird bezüglich der mit der Planung verbundenen Änderung der Verkehrslärmsituation auf die diesbezüglichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen Nr. 13044 ff Bezug genommen.

Überprüfung der gutachterlichen Aussagen zum Verkehrslärm durch die Gemeinde

Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Für die überplanten Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 werden die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (Lärmpegelbereiche) aus der 1. Änderung übernommen.

Hinweis: Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesautobahn- und Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

3.2.3 Auswirkungen auf die Gemeindestruktur - Einzelhandel

Die Gemeinde Oyten ist bestrebt, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu sichern und auf den alten Ortskern zu konzentrieren. Neue Einzelhandelskonzentrationen außerhalb des gewachsenen Ortes, die diese Versorgungsstrukturen beeinträchtigen könnten, werden von der Zulässigkeit ausgenommen werden.

Im Plangebiet sind daher Einzelhandelsbetriebe, mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Liste in den textlichen Festsetzungen), mit Ausnahme von produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist, unzulässig.

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches (GE*) besteht Interesse eines Betriebes, der Grills vertreibt, sich anzusiedeln. Der Betrieb beabsichtigt folgende Produkte zu führen: Kaminanlagen, Kaminöfen, Gasgeräte, Grillkamine und Grillgeräte, Schornsteine, Kaminkasset-

ten und wassergeführte Öfen, Pelletöfen, Bioethanolöfen. Die beabsichtigte Ansiedlung wurde durch einen Einzelhandelsgutachter untersucht.⁵ Die Einzelhandelsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der Betrieb keine zentrenrelevanten Sortimente vertreibt. Aufgrund der unterschiedlichen Produkte, welche zudem in einer entsprechenden Sortimentstiefe angeboten werden, handelt sich um ein eigenständiges Sortiment „Grills/ Öfen/ Zubehör“. Zur Einteilung von Sortimenten nach deren Zentrenrelevanz wurden allgemein folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Warenbeschaffenheit/ Transport
- Flächenbedarf
- Bedeutung für die Attraktivität und den Branchenmix in einer Ortsmitte
- Magnetfunktion
- Verteilung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb einer Gemeinde

Das Sortiment Grills/ Öfen/ Zubehör ist als nicht zentrenrelevant einzuordnen, da

- diese einen umfangreichen Flächenbedarf benötigen,
- die Produkte sehr groß und sperrig sind und damit geliefert werden oder mit dem PKW transportiert werden müssen,
- diese gezielt gekauft werden und damit mit typisch zentrelevanten Sortimenten wie z.B. Bekleidung, Schuhe, keine Kopplungseffekte auslösen,
- diese für die Attraktivität und den Branchenmix in Ortsmitten bzw. in Innenstädten wenig von Bedeutung sind.

Dieses Sortiment wird bereits seit Jahren u.a. in den Fachabteilungen von Bau- und Heimwerkermärkten sowie in Möbelhäusern vertrieben. Auch diese Vertriebstypen zeigen, dass es sich um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment handelt. Zunehmend entstehen eigenständige Stores, wie auch in Oyten geplant.

Überprüfung der gutachterlichen Aussagen durch die Gemeinde

Die Gemeinde steht dem Ansiedlungsinteresse grundsätzlich positiv gegenüber. Durch einen entsprechenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen wird klargestellt, dass es sich bei dem eigenständigen Sortiment „Grills, Öfen, Zubehör“ nicht um ein zentren- und/ oder nahversorgungsrelevantes Sortiment handelt. Zudem wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten * (GE *) Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, soweit die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher mit den nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten (vergl. Liste in den textlichen Festsetzungen) insgesamt von unter-

⁵ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. Sortimenteinteilung, Schreiben vom 19.07.2016

geordneter Größe ist. Durch die Bedingung „untergeordnete Größe“ bleibt sichergestellt, dass die bestehenden Einzelhandelsstrukturen auf den alten Ortskern konzentriert bleiben und nicht beeinträchtigt werden.

3.2.4 Belange der Entwässerung

Es wurde bereits eine Entwässerungskonzeption auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 75 ausgearbeitet.⁶

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.

Die damals ausgearbeitete Entwässerungskonzeption wird durch die geringfügige Erweiterung nicht tangiert und kann auf die Erweiterungsflächen ausgedehnt werden.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung

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

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

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

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter. Das Leitungsnetz bedarf einer entsprechenden Erweiterung.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

3.2.6 Altlasten, Kampfmittel

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

Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht.

⁶ IDN Ingenieurdienst Nord. Industriegebiet Oyten Südlich der BAB A 1; Oyten

4. Inhalte der 1. Änderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete, Gewerbegebiet* und Industriegebiete

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung, den südlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes zu arrondieren, wird das Plangebiet als gegliedertes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet * und als Industriegebiet gemäß §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden im Wesentlichen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 übernommen.

Zur Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen im alten Ortskern sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe, mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Liste in den textlichen Festsetzungen), mit Ausnahme von produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist, unzulässig. Es erfolgt der Hinweis, dass das eigständige Sortiment „Grills, Öfen und Zubehör“ kein zentren- und/ oder nahversorgungsrelevantes Sortiment darstellt.

Nutzungen des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig. Damit wird sichergestellt, dass die hochwertigen Gewerbe- und Industriegebiete auch gewerblich/ industriellen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Gewerbegebiet*

In den Gewerbegebieten* (GE*) sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher mit den nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten (vergl. Liste in den textlichen Festsetzungen) insgesamt von untergeordneter Größe ist.

Gewerbegebiet und Gewerbegebiet*

In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Nutzungen des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Hierdurch soll mögliches Konfliktpotenzial innerhalb des Gewerbegebiets vermieden werden.

Außerdem sind Versammlungsstätten, die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, unzulässig. Mit diesen Ausschlüssen wird sichergestellt, dass die hochwertigen Gewerbeflächen auch gewerblich

Nutzungen vorbehalten bleiben und negative Auswirkungen auf den Gewerbebestandort vermieden werden.

Industriegebiete

Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Industriegebieten Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, unzulässig. Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Industriegebieten Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig. Mit diesen Ausschlüssen wird sichergestellt, dass die hochwertigen Industriegebiete auch industriellen Nutzungen vorbehalten bleiben und negative Auswirkungen auf den Gewerbebestandort vermieden werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO bestimmt. In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 75 wird die GRZ in dem geplanten Gewerbe- und Industriegebiet auf 0,8 festgesetzt. Auf diese Weise wird eine intensive, flexible und bedarfsorientierte Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Um das Plangebiet in die Landschaft einbinden zu können bzw. deren Erlebbarkeit nicht übermäßig einzuschränken, wird die zulässige Höhe der Gewerbebauten beschränkt. Im Plangebiet werden dazu Höhenbegrenzungslinien eingetragen. Innerhalb der durch die Höhenbegrenzungslinien abgegrenzten Flächen sind Gebäude nur bis zu einer Höhe über NHN gemäß Planeinschrieb zulässig. Das entspricht einer absoluten maximalen Gebäudehöhe von ca. 30 m bezogen auf das bestehende Gelände. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile.

Außerdem werden für die Gewerbe- und Industriegebiete maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen setzen sich in Richtung Norden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 fort. Zukünftig ist auch die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten auf dem südlich angrenzenden Gebiet der Stadt Achim beabsichtigt.

4.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

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 „Geräusch-kontingentierung“, 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.

Passiver Schallschutz

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
IV	66 bis 70	45 dB	40 dB	35 dB
V	71 bis 75	50 dB	45 dB	40 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.

Im Lärmpegelbereich V sind Fenster von Aufenthaltsräumen in den dem jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsweg zugewandten Gebäudeseiten unzulässig. Aus-

nahmen 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.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (VA)	15.02.2016
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.	14/2016
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	18.04. – 02.05.2016
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	31.03.2016
Entwurfsbeschluss (AUGE)	10.08.2016
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.	33/2016
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	29.08. – 30.09.2016
Satzungsbeschluss	30.01.2017

5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 22.050 m² auf. Davon entfallen auf:

GE*	9.600 m ²
GE	9.620 m ²
GI	2.830 m ²

Oyten, den 26. APR. 2018


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 stellt den Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet A1 Oyten Erweiterung“ auf, um das an der Autobahnanschlussstelle „Oyten“ der Bundesautobahn A1 bestehende Gewerbe- und Industriegebiet am südlichen Rand zu arrondieren bzw. zu erweitern sowie für eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 75 – 1. Änderung die zulässigen Nutzungen in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe (Sortimente) zu konkretisieren. Zu diesem Zweck trifft der Bebauungsplan in einem insgesamt rd. 2,2 ha großen Bereich folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiete auf rd. 19.220 m²,
- Industriegebiet auf rd. 2.830 m².

Hiervon entfallen rd. 7.300 m² auf den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 75 – 1. Änderung, für rd. 14.750 m² werden zusätzliche Baurechte geschaffen (vgl. Bestandsplan Biotoptypen: Erweiterungsfläche).

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 zusätzliche Bodenversiegelungen im Umfang von ca. 1,2 ha vorbereitet. Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht überplant. Die Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich. Flächen für großflächige Gewerbebetriebe können durch Maßnahmen zur Innenentwicklung nicht in vergleichbarer Weise zur Verfügung gestellt werden. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird auf eine optimierte Ausnutzbarkeit der Gewerbe- und Industriegebiete hingewirkt.

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

Die maßgeblichen Vorgaben zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffsfolgen werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und für die Abwägung aufbereitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen insbesondere Maßnahmen zum Lärmschutz sowie zur Begrenzung der Gebäudehöhe. Die unvermeidbaren Eingriffsfolgen werden durch Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche nördlich von Sagehorn kompensiert.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind ausreichend, um die Eingriffsfolgen vollständig zu kompensieren. Allerdings ist die funktionale Eignung der Fläche hinsichtlich des Wasserhaushaltes eingeschränkt, da es sich nicht um eine Fläche im Einzugsgebiet des Embser Viegrabens handelt, sondern um eine Fläche im Einzugsgebiet des Eckhoffgrabens. Flächen im Einzugsgebiet des Embser Viegrabens stehen der Gemeinde Oyten für die Eingriffskompensation nicht zur Verfügung. Da die externe Kompensationsfläche mit wesentlichen Flächenanteilen innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Wümme-Nordarm, Wümme-Südarm“ lokalisiert ist und hier eine Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung zugunsten von Dauervegetation vorgesehen wird, wird die Fläche trotzdem als geeignet eingestuft, zu einer Aufwertung des Wasserhaushaltes beizutragen.

Unter Berücksichtigung des § 15 Abs. 3 BNatSchG hat die Gemeinde Oyten Möglichkeiten geprüft, die Kompensation umzusetzen ohne eine landwirtschaftliche genutzte Fläche aus der Nutzung zu nehmen. Entsprechende Möglichkeiten drängen sich nicht auf. Im vorliegenden Fall hält die Gemeinde Oyten die (weitgehende) Aus-der-Nutzung-Nahme für vertretbar,

da es sich um eine Fläche mit sehr geringem ackerbaulichen Ertragspotenzial handelt.⁷ Zudem weist die Fläche als Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes „Wümmewiesen bei Fischerhude“ bereits eine deutliche Prioritätensetzung für den Naturschutz auf.

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 Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt. Die nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete weisen mehrere Kilometer Abstand zum Plangebiet auf und sind durch zwischenliegende Siedlungsflächen auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt.

Allerdings ist die externe Kompensationsfläche in Sagehorn innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes „Wümmewiesen bei Fischerhude“ gelegen. Die Fläche wird bisher ackerbaulich genutzt und soll künftig in eine halbruderale Staudenflur mit randlichen Gehölzen entwickelt werden. Da die Gehölzpflanzung unmittelbar angrenzend an bestehende Gehölze erfolgt und die Fläche im Übrigen in ein- bis dreijährigem Turnus durch Mahd offen gehalten wird, wird davon ausgegangen, dass die Maßnahme mit dem Wiesenvogelschutz vereinbar ist. Die Maßnahme steht dabei in Einklang mit den Vorgaben der LSG-Verordnung des LSG Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern, durch welche Schutzzweck und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes konkretisiert werden. Die LSG-Verordnung benennt als Schutzzweck explizit die Erhaltung und Entwicklung sonstiger naturnaher Lebensräume wie u.a. Hochstaudenfluren und Hecken, zudem wird als konkretes Erhaltungsziel für die Vogelarten des offenen und halboffenen Grünlandes u.a. auch die Erhaltung und Entwicklung offener bis halboffener großer zusammenhängender (Feucht-)Grünlandkomplexe mit Saumstrukturen und eingestreuter junger Brachestadien benannt.

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.

⁷ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, Zugriff am 30.05.2016

- **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 Planung werden auf den erstmalig beplanten Flächenanteilen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Es sind allerdings überwiegend Biotopstrukturen von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und die landschaftliche Eigenart betroffen. Durch Maßnahmen zum Lärmschutz und zur Höhenbegrenzung der künftigen Bebauung werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verringert. Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

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.

- **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen. Allerdings ist die externe Kompensationsfläche in Sagehorn innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern“ gelegen. Die vorgesehenen Maßnahmen stehen in Einklang mit der Schutzgebietsverordnung.

- **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 zusätzliche Bodenversiegelungen im Umfang von ca. 1,2 ha vorbereitet. Hierdurch verlieren die Böden weitgehend ihre natürlichen Funktionen und Archivfunktionen. Auch auf den künftig unversiegelten Flächen entstehen Beeinträchtigungen durch Abgrabungen, Umlagerungen, Aufschüttungen u.ä.

Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist bereits durch die Darstellung im Flächennutzungsplan getroffen. Auf Ebene des Bebauungsplans wird die für Gewerbe- und Industriegebiete übliche maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und somit eine 80 %ige Versiegelung ermöglicht. Hierdurch sollen die überplanten Flächen effizient nutzbar sein, ohne jedoch eine vollständige Versiegelung zu ermöglichen.

Ausweislich der Bodenübersichtskarte BÜK 50 sind im Plangebiet Pseudogley-Podsolböden betroffen, im Osten findet sich ein Übergang zu Pseudogley-Braunerden. Somit kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung hinsichtlich der Böden zu.

- **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. Zur Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Belange wird eine räumlich gestufte Emissionskontingentierung für die Gewerbe- und Industriegebiete vorgenommen.

- **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/mapserv.phtml?name_GUI=013_verden_neu, Zugriff am 29.03.2016).

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

Zielsetzung zum kurzen und geschlossenen Wasser- und Stoffkreislauf (LRP 2008, Kap. 3.3)

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Bereich der geplanten Bauflächen ist eine vollständige Versickerung innerhalb des Baugebietes in offenen, naturnahen Mulden oder Gräben nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich. Der Zielsetzung des Landschaftsrahmenplans, kurz geschlossene naturnahe Wasser- und Stoffkreisläufe zu erhalten, kann deshalb nicht

entsprochen werden. Da eine vollständige Versickerung oder naturnahe Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich ist, da das Niederschlagswasser über Kanäle einem Regenrückhaltebecken zugeleitet wird und da das Regenrückhaltebecken nicht naturnah gestaltet wird, wird mit der Planung (Erweiterungsfläche) eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts vorbereitet.

Nach dem Exkurs Eingriffsregelung des Landschaftsrahmenplans bestehen keine separaten quantitativen Bilanzierungsmaßgaben für das Schutzgut Wasser. Es sollen i.d.R. Ausgleichsmaßnahmen am vom Eingriff betroffenen Gewässersystem erfolgen. Vorliegend wäre dies das Einzugsgebiet des Embser Viegrabens.

Die funktionale Eignung der zur Eingriffskompensation vorgesehenen Ausgleichsfläche ist hinsichtlich des Wasserhaushaltes eingeschränkt, da es sich nicht um eine Fläche im Einzugsgebiet des Embser Viegrabens handelt, sondern um eine Fläche im Einzugsgebiet des Eckhoffgrabens. Flächen im Einzugsgebiet des Embser Viegrabens stehen der Gemeinde Oyten für die Eingriffskompensation nicht zur Verfügung. Da die externe Kompensationsfläche mit wesentlichen Flächenanteilen innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Wümme-Nordarm, Wümme-Südarm“ lokalisiert ist und hier eine Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung zugunsten von Dauervegetation vorgesehen wird, wird die Fläche trotzdem als geeignet eingestuft, zu einer Aufwertung des Wasserhaushaltes beizutragen.

- ***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.

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.

Die Kenntnisse zu Tier- und Pflanzenarten-Vorkommen im Plangebiet und dessen Umgebung sind in Kap. 2.1.1 des Umweltberichtes näher dargelegt.

- ***Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen:***
Eine Tötung von noch nicht flüggen Jungvögeln oder eine Beschädigung von Vogeleiern ist während der Bauphase denkbar. Es bestehen jedoch Vermeidungsmöglichkeiten durch zeitliche Anpassungen. Soweit besetzte Vogelbrutplätze vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, so dass der Verbotstatbestand nicht berührt wird.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass innerhalb des Plangebietes ein erhöhtes Tötungsrisiko für sonstige artenschutzrechtlich relevante Tierarten (z.B. Zauneidechse) gegeben wäre.

- ***erhebliche Störung von Tieren:*** Erhebliche Störungen werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Zum einen sind keine stöempfindlichen Tiervorkommen innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend festgestellt oder bekannt, zum anderen handelt es sich um eine partielle Überplanung und kleinräumige Erweiterung eines bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes (planungsrechtlicher Bestand).

- **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 Brutvogelarten das Gebiet zumindest in einzelnen Jahren als Fortpflanzungsstätte nutzen. Eine Reihe boden- und gehölzbrütender Arten legt alljährlich neue Nester an. Für diese kann beispielsweise die im Süden des Plangebietes vorhandene Feldhecke mit den begleitenden Säumen einen geeigneten Lebensraum darstellen. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion dieser Habitatstruktur im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt, da weder quantitativ noch qualitativ besondere Betroffenheiten entstehen und umliegend (insbesondere südlich angrenzend) vergleichbare Lebensräume in größerem Umfang vorhanden sind.
- **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. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen, insbesondere bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 75 und dessen 1. Änderung ausgelösten artenschutzrechtlichen Konflikte werden weiterhin durch die dort getroffenen Maßnahmen einer Konfliktlösung zugeführt. Zusätzliche unvermeidbare Betroffenheiten werden durch den B-Plan 106 – soweit absehbar – nicht ausgelöst, auch die im B-Plan 75 einschließlich 1. Änderung geregelten Konfliktlösungsmaßnahmen werden nicht berührt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Für die nordwestliche Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 106 besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 75 und dessen 1. Änderung bereits Planungsrecht. Dieses ist bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Ergänzend werden in den folgenden Kapiteln jedoch Hinweise zum aktuellen Zustand der Teilfläche mit aufgeführt.

2.1.1 Arten und Lebensgemeinschaften

In der Vegetationsperiode 2011 wurde für den nördlich lokalisiertem Bebauungsplan Nr. 75 eine **Biotoptypen**-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen durchgeführt, welche sich auch auf die Flächen des vorliegenden Plangebietes erstreckte.

Eine Überprüfung erfolgte im Dezember 2013. Die Ergebnisse sind im Biotoptypenplan im Anhang dargestellt und werden nachfolgend zusammenfassend beschrieben.

In der nachfolgenden Beschreibung ist zudem die Bedeutung der Biotoptypen bewertet gemäß den Vorgaben des Landschaftsrahmenplans Verden online 2008. Hierbei werden Wertstufen von V (besondere Bedeutung) bis I (geringe Bedeutung) vergeben.

Code	Biotoptyp, Beschreibung	Wertstufe
A	Acker Die Fläche des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Dabei wurde in 2011 Getreide angebaut. Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dominierte auch im Umfeld des Plangebietes weitläufig Ackernutzung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 75 wurde im Norden zwischenzeitlich Planrecht für gewerblich-industrielle Bebauung geschaffen. Das Gebiet befindet sich aktuell in der Umsetzung.	II
HFS	Strauchhecke Am südlichen Rand des Geltungsbereichs findet sich straßenbegleitend eine Strauchhecke aus Espe, Esche, Traubenkirsche u.a., die einen Graben überwächst.	III
HFM	Strauch-Baumhecke Eine Feldhecke aus Eichen, Birken, Vogelbeere, Weiden und Haselnuss stockt südöstlich außerhalb des Plangebietes an einem Feldweg.	III
HN	Naturnahes Feldgehölz Südlich des Geltungsbereichs wächst ein Feldgehölz aus Eichen, Eschen, Berg- und Feldahorn, Holunder, Weißdorn, Vogelkirsche und Brombeere, welches eine Güllegrube umgibt.	III
FGZ	Graben Ein straßenbegleitender Graben verläuft am südlichen Rand des Plangebietes. Er ist von einer Feldhecke (s. HFS) überwachsen und führte zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein Wasser.	II
GI, GIF	Artenarmes Intensivgrünland, sonstiges feuchtes Intensivgrünland Westlich und südlich des Plangebietes wurden einzelne, intensiv genutzte Grünlandflächen erfasst.	II

Code	Biotoptyp, Beschreibung	Wertstufe
ONZ/ PSZ	<p>Sonstiger Gebäudekomplex/ Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage</p> <p>Nordöstlich des Plangebietes ist eine ehemalige Flarak-Stellung lokalisiert. Die durch Gehölzbestände, Ruderalfluren, naturnahe Stillgewässer und bauliche Anlagen geprägte, zwischenzeitlich durch einen Hundesportverein genutzte Fläche ist teilweise ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 75 gelegen, so dass der planungsrechtliche Bestand als Industriegebiet zu berücksichtigen ist. Hier wurden die baulichen Anlagen Ende 2014 zurückgebaut.</p> <p>Für die auf Achimer Stadtgebiet gelegene Teilfläche des Flarak-Geländes besteht bisher kein Planrecht.</p>	<p>II – III</p> <p>aufgrund des hohen Freiflächenanteils höher bewertet als nach den Vorgaben des LRP</p>
OVS OVW	<p>Straße, Weg</p> <p>Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die asphaltierte Zufahrtsstraße zur Flarak-Stellung.</p> <p>Westlich des Plangebietes verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg, der jedoch durch den Bebauungsplan Nr. 75 mit Gewerbegebiets-Festsetzungen überplant ist.</p>	<p>I</p>

In 2011 erfolgte im Rahmen der Planung für den Bebauungsplan Nr. 75 eine Kartierung der **Brutvögel**, welche neben den Landwirtschaftsflächen südlich der Autobahn A 1 auch den Geltungsbereich des vorliegenden Plans umfasste.⁸ Es wurden vier Begehungen im Zeitraum vom 27.05.2011 bis zum 20.07.2011 durchgeführt. Hierbei wurden sämtliche Vögel mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten erfasst, zusätzlich wurden nahrungssuchende und fliegende Tiere notiert. Die Beobachtungen werden in Brutnachweis, Brutverdacht und Brutzeitfeststellung eingeteilt.

Insgesamt wurden 23 Arten als potenziell brütend im Untersuchungsgebiet erfasst. Hierbei handelt es sich überwiegend um häufige und weit verbreitete Arten wie Blau- und Kohlmeise, Dorn- und Mönchsgrasmücke, Fitis, Rotkehlchen und Zilpzalp. Hinsichtlich der Habitatanprüche herrschen gehölzbrütende Arten und Arten des Halboffen- und Offenlandes vor.

Besonders hervorzuheben sind Feldlerche und Rebhuhn als gefährdete Arten sowie Haussperling, Bluthänfling und Star als Arten der Vorwarnliste. Die Feldlerche besiedelte mit vier Brutpaaren die Ackerflächen des Untersuchungsraumes, das Rebhuhn war hier mit einem Brutpaar vertreten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 sind keine Brutvorkommen verzeichnet.

Anhand der Vorkommen von Feldlerche und Rebhuhn wird das Untersuchungsgebiet als von lokaler Bedeutung für Brutvögel bewertet.

⁸ NWP Planungsgesellschaft mbH Faunistischer Fachbeitrag zur Planung einer Gewerbefläche in der Gemeinde Oyten. Stand 10.10.2011

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 eine Sukzessionsfläche (Maßnahmenfläche M1) im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 75 (einschließlich 1. Änderung) als (Teil-)Lebensraum angesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 75 und dessen 1. Änderung geregelt. Die diesbezüglichen Festsetzungen werden durch die in Teilen erfolgende Überplanung durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 106 nicht berührt.

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). Die Tiere wurden in die Sukzessionsfläche (Maßnahmenfläche M1) im östlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 75 (einschließlich 1. Änderung) umgesiedelt.

2.1.2 Boden

Ausweislich der Bodenübersichtskarte BÜK 50 stehen im Plangebiet Pseudogley-Podsolböden an, im Osten findet ein Übergang zu Pseudogley-Braunerden statt. Es handelt sich nicht um einen Suchraum für schutzwürdige Böden.⁹

Auch gemäß Landschaftsrahmenplan online des Landkreises Verden handelt es sich nicht um Böden mit besonderen Standorteigenschaften.¹⁰

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

2.1.3 Wasser

Die Grundwasserneubildung liegt bei 201 – 250 mm pro Jahr. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch.¹¹

Etwa 740 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. Zum Zeitpunkt der Biotoptypen-Erfassung war der Graben ohne Wasserführung.

⁹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, Zugriff am 29.03.2016

¹⁰ http://www.entera-online.com/013_verden/mapserv_phtml?name_GUI=013_verden_neu, Zugriff am 29.03.2016

¹¹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500#>, Zugriff am 29.03.2016

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 gelegenen Landesstraße L 167 als Vorbelastungen zu nennen. Im großräumigen Zusammenhang stellen sich auch die Siedlungsflächen von Bremen und Oyten als Vorbelastungen (Hausbrand, Industrie, Verkehr) dar. Aufgrund der günstigen Luftdurchmischung im küstennahen Raum kommt es allerdings zu Verdünnungseffekten.

2.1.5 Landschaft

Hinsichtlich der landschaftlichen Qualitäten ist das Plangebiet einschließlich der 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 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.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befinden sich die mit dem Bebauungsplan Nr. 75 planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebietsflächen derzeit in Realisierung.

2.1.6 Mensch

Im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend sind keine Wohnnutzungen vorhanden. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen finden sich an der Landesstraße L 167 (Hauptstraße), ca. 175 m westlich des Plangebietes.

Für das Plangebiet und die nahegelegenen Wohnnutzungen ist eine Vorbelastung durch Lärm anzusetzen. Hierbei ist sowohl Verkehrslärm, ausgehend von der L 167, als auch Gewerbelärm aus dem nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 75 (planungsrechtlicher Bestand) 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 zu nennen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im südlichen Abschnitt (Erweiterungsfläche) grundsätzlich von einem Fortdauern der bisherigen Nutzungsstrukturen im Plangebiet auszugehen. Die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete sind bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung mit einer entsprechenden Darstellung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, so dass eine anderweitige bauliche Entwicklung hier derzeit nicht möglich wäre.

Im nördlichen Abschnitt wäre eine Bebauung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 75 einschließlich 1. Änderung möglich. Die Entwicklung des Umweltzustandes würde in diesem Fall voraussichtlich den im dortigen Verfahren dargelegten Prognosen entsprechen.

Nördlich angrenzend werden derzeit die Gewerbe- und Industriegebiete realisiert, welche durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 75 vorbereitet wurden. Hierdurch verändert sich derzeit der Umweltzustand dieses Bereichs von einer ackerbaulich dominierten freien Landschaft hin zu großflächiger Bebauung. Diese Veränderungen wirken sich auch auf das unmittelbar angrenzende Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans aus, insbesondere durch optische und akustische Wirkungen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird auf Grundlage der aktuellen Ausprägung und der spezifischen Empfindlichkeit der Umweltschutzgüter sowie der Festsetzungen des Bebauungsplans prognostiziert. Für die nördliche Teilfläche besteht bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 75 bzw. dessen 1. Änderung. Dieses ist als Ausgangszustand zu berücksichtigen. Insofern wird folgend zwischen dem nördlichen Teil (vorhandenes Planrecht) und dem südlichen Teil (Erweiterungsfläche) des vorliegenden Bebauungsplans unterschieden.

Die Grundlagen für die Eingriffsregelung sind folgend integriert.

2.3.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Im nördlichen Teil ergeben sich durch die vorliegende Planung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften keine relevanten Veränderungen im Vergleich zum vorhandenen Planrecht.

Im südlichen Teil (Erweiterungsfläche) werden bei Umsetzung der Planung die vorhandenen Vegetationsstrukturen beseitigt. Ein Großteil der Flächen wird durch Versiegelung oder Überbauung das Lebensraumpotenzial als Pflanzenstandort dauerhaft und vollständig verlieren. Die künftig nicht bebauten oder versiegelten Flächen werden voraussichtlich als Grünflächen gestaltet.

Soweit durch die Festsetzungen Biotoptypen der Wertstufen I und II in Anspruch genommen werden, wird dies gemäß dem im Landkreis Verden üblichen Vorgehen nicht als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft. Somit verbleibt einzig der Verlust der Strauchhecke auf rd. 280 m Länge als erhebliche Beeinträchtigung der Biotoptypen.

Auch für die Fauna gehen im Zuge der Bebauung der südlichen Flächen Lebensräume dauerhaft verloren. Gemäß der Brutvogelerfassung 2011 waren innerhalb des Plangebietes jedoch keine wertgebenden Vorkommen zu verzeichnen. Für ungefährdete, weit verbreitete Arten (z.B. häufige Brutvögel der Gehölze und des Halboffenlandes) wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen über die Biotopwertigkeit ausreichend mit erfasst werden.

Hinweise auf eine Betroffenheit der Zauneidechse oder sonstiger wertgebender Artenvorkommen liegen für das Plangebiet nicht vor. Die festgestellten wertgebenden Brutvogel-Vorkommen von Feldlerche und Rebhuhn waren bereits durch den Bebauungsplan Nr. 75 betroffen, hier wurden entsprechende Konfliktlösungsmaßnahmen vorgesehen. Diese Maßnahmen, welche mit dem Bebauungsplan Nr. 75 (einschließlich dessen 1. Änderung) für die Brutvogelarten Feldlerche und Rebhuhn geregelt wurden, sind in ausreichender Entfernung zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gelegen und werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Sie werden somit in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt.

2.3.2 Boden

Im nördlichen Teil ergeben sich durch die vorliegende Planung für das Schutzgut Boden keine relevanten Veränderungen im Vergleich zum vorhandenen Planrecht.

Durch die im südlichen Teil (Erweiterungsfläche) vorbereiteten zusätzlichen Versiegelungen wird der vorhandene Boden zerstört und verliert vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Versiegelungen im Umfang von 11.800 m² ermöglicht. Betroffen sind im Wesentlichen Pseudogley-Podsolböden, untergeordnet auch Pseudogley-Braunerden. Die durch die Planung ermöglichten Versiegelungen stellen eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar.

Auch in den künftig nicht versiegelten Bereichen werden die Bodenverhältnisse durch Abgrabungen, Aufschüttungen oder Bodenaustausch verändert. Da Böden von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, werden diese Einwirkungen jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung beurteilt, da die Freiflächen künftig weiterhin Bodenfunktionen erfüllen können.

2.3.3 Wasser

Im nördlichen Teil ergeben sich durch die vorliegende Planung für den Grundwasserhaushalt keine relevanten Veränderungen im Vergleich zum vorhandenen Planrecht. Oberflächengewässer sind hier nicht vorhanden.

Durch die im südlichen Teil (Erweiterungsfläche) vorbereiteten zusätzlichen Versiegelungen wird die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt. Aufgrund der Bodenverhältnisse im Bereich der geplanten Bauflächen ist eine vollständige Versickerung innerhalb des Baugebietes in offenen, naturnahen Mulden oder Gräben nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich. Der Zielsetzung des Landschaftsrahmenplans, kurz geschlossene naturnahe Wasser- und Stoffkreisläufe zu erhalten, kann deshalb nicht entsprochen werden.

Für sämtliche Grundstücke wird eine Ableitung der anfallenden Niederschläge ins öffentliche Kanalnetz vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt von den Bauflächen 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 Bauflächen zwischengespeichert werden. Die Kanäle leiten das Wasser einem Regenwasserrückhaltebecken auf der westlichen Seite der Landesstraße zu.

Da eine vollständige Versickerung oder naturnahe Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich ist, da das Niederschlagswasser über Kanäle dem Regenrückhaltebecken zugeleitet wird und da das Regenrückhaltebecken nicht naturnah gestaltet wird, wird mit der Planung (Erweiterungsfläche) eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts vorbereitet.

2.3.4 Klima und Luft

Im nördlichen Teil ergeben sich durch die vorliegende Planung für das Schutzgut Klima und Luft keine relevanten Veränderungen im Vergleich zum vorhandenen Planrecht.

Durch die Versiegelung und Überbauung in den künftigen Bauflächen (Erweiterungsfläche) werden die lokalen Klimabedingungen verändert: Die Kaltluftbildung wird eingeschränkt, die Aufwärmung der Flächen bei Sonneneinstrahlung verstärkt. Infolge der größeren Oberflächenrauigkeit werden die mittleren Windgeschwindigkeiten verringert. Über das unmittelbare Untersuchungsgebiet hinausreichend werden jedoch keine wesentlichen Auswirkungen prognostiziert.

Mit den künftigen Verkehren und dem Hausbrand sind Emissionen von Luftschadstoffen verbunden. Es wird davon ausgegangen, dass diese ein ortsübliches Ausmaß nicht überschreiten.

Da kein Bereich von besonderer Bedeutung für den Klimahaushalt betroffen ist, werden erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung nicht prognostiziert.

2.3.5 Landschaft

Im nördlichen Teil ergeben sich durch die vorliegende Planung für das Schutzgut Landschaft keine relevanten Veränderungen im Vergleich zum vorhandenen Planrecht.

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung im südlichen Teil (Erweiterungsfläche) verschiebt sich der Siedlungsrand Oytens zu Lasten der Agrarlandschaft in südlicher Richtung. Künftig wird innerhalb des Plangebietes das Bild gewerblicher Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad vorherrschen, wie es bereits nördlich angrenzend mit dem Bebauungsplan Nr. 75 (einschließlich 1. Änderung) als Planungsrechtlicher Bestand gegeben ist.

Da es sich um eine vergleichsweise kleinräumige Erweiterung bzw. Arrondierung handelt und der betroffene Bereich aktuell nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes prognostiziert.

2.3.6 Mensch

Gewerbelärmbelastung

Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 gutachterlich untersucht¹² und im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 aktualisiert.¹³ Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 106 wurden die einbezogenen Erweiterungsflächen gutachterlich betrachtet. Das Gutachten wurde entsprechend erneut aktualisiert.¹⁴

Die Schallgutachter haben ausgeführt, dass die Erweiterungsfläche im Verhältnis zur Gesamtfläche des Bebauungsplans Nr. 75.1 „Gewerbegebiet A1“ relativ klein ist. Daher könne erwartet werden, dass der durch die vorgesehene Erweiterungsfläche verursachte Teilschallpegel (Immissionspegel) nur einen untergeordneten Einfluss auf die „plangegebenen“ Gesamtimmissionen haben wird. Daher haben die Gutachter die aus der Erweiterung resultierende Zusatzbelastung berechnet. Es wurde geprüft, unter welchen Voraussetzungen die durch die Erweiterungsfläche verursachte Zusatzbelastung im Sinne der Anforderungen der für eine Emissionskontingentierung maßgeblichen DIN 45691 2 im Bereich der betroffenen, schutzbedürftigen Nachbarschaft keinen relevanten Immissionsbeitrag verursacht. In Abstimmung mit der Gemeinde Oyten wurde von einer Fortführung der Emissionskontingentierung aus dem Bebauungsplan Nr. 75.1 ausgegangen. Demgemäß wurde von folgenden Emissionsansätzen ausgegangen:

¹² 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

¹³ Bonk Maire Hoppmann. Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 der Gemeinde Oyten, Garbsen 27.03.2015

¹⁴ Bonk Maire Hoppmann Schalltechnisches Kurzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet A 1 Oyten, Erweiterung“, 25. Februar 2016

L _{EK} in dB(A) je m ²			
GE2S		GI2S	
tags	nachts	tags	nachts
63	47	70	58

Unter Ansatz dieser Werte wurden die hieraus resultierenden Immissionskontingente für die in den Vorgutachten betrachteten maßgeblichen Immissionsorte berechnet. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der jeweils maßgebliche Orientierungswert durch die Zusatzbelastung auch in den am stärksten betroffenen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschritten wird.

Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Sie setzt die gutachterlichen Ergebnisse um, in dem die von den Gutachtern vorgeschlagene Emissionskontingentierung im Bebauungsplan festgesetzt wird. Für die überplanten Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 werden die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (Emissionskontingente) aus der 1. Änderung übernommen.

Verkehrslärmbelastung

Die Gutachter haben vorausgesetzt, dass sich aufgrund der im Verhältnis zum Gesamtgebiet relativ geringen Größe der südlichen Erweiterung kein nennenswerter Einfluss auf die prognostizierten Verkehrsbelastungen ergibt. Unter dieser Voraussetzung wird bezüglich der mit der Planung verbundenen Änderung der Verkehrslärmsituation auf die diesbezüglichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen Nr. 13044 ff Bezug genommen.

Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Für die überplanten Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 werden die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (Lärmpegelbereiche) aus der 1. Änderung übernommen.

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 ist relevant, dass mit Umsetzung der Planung im südlichen Teil (Erweiterungsflächen) zusätzliche landwirtschaftliche Flächen im Umfang von ca.

1,5 ha der Nutzung entzogen werden. Durch Oberboden-Abtrag, Versiegelung und Überbauung verlieren diese Flächen dauerhaft die Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der begrenzten Größe wird dies jedoch nicht als erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Sachgut landwirtschaftlich nutzbare Fläche eingestuft.

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:

- Um die Auswirkungen im Landschaftsbild zu begrenzen, wird die zulässige Höhe der Baukörper beschränkt. Im Planteil werden dazu Höhenbegrenzungslinien eingetragen. Innerhalb der durch die Höhenbegrenzungslinien abgegrenzten Flächen sind Gebäude nur bis zu einer Höhe über NHN gemäß Planeinschrieb zulässig. Das entspricht einer absoluten maximalen Gebäudehöhe von ca. 30 m, bezogen auf das bestehende Gelände. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile. Außerdem werden für die Gewerbe- und Industriegebiete maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.
- Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der Gewerbe- und Industrieentwicklung auf die im Umfeld gelegene Wohnnutzung werden für die Baugebiete Emissionskontingente festgesetzt. Dabei ist der westliche Teil des Plangebiets (63 dB(A) tags, 47 dB(A) nachts) stärker eingeschränkt als der östliche (70 dB(A) tags, 58 dB(A) nachts). Innerhalb der 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.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen werden voraussichtlich auf Umsetzungsebene erforderlich, um die Maßgaben des besonderen Artenschutzes einzuhalten (z.B. bauzeitliche Maßnahmen).

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 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung)

Wie in Kapitel 2.3.1 bis 2.3.5 dargelegt ist, entstehen bei Umsetzung der Planung im südlichen Abschnitt (Erweiterungsfläche) erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsre-

gelung. Diese betreffen die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasserhaushalt. Im nördlichen Teil werden keine eingriffsrelevanten Veränderungen vorbereitet.

Nachfolgend wird der Ausgleichsbedarf schutzgutbezogen ermittelt. Zur Methodik sei auf die Ausführungen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden verwiesen (http://www.entera-online.com/013_verden/textband.php?start).

- **Ausgleichsbedarf Arten und Lebensgemeinschaften**

Zur Kompensation der eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen der Biotoptypen sind die Strukturen in entsprechendem Umfang neu zu entwickeln. Bei schwer regenerierbaren Biotoptypen (Regenerationszeit 25 – 150 Jahre) verdoppelt sich der Flächenumfang. Hieraus leitet sich folgender schutzgutbezogener Ausgleichsbedarf ab:

Biotoptyp	Betroffenheit	Ausgleichsbedarf
Strauchhecke	280 lfd. m	280 lfd. m

- **Ausgleichsbedarf Boden**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Neuversiegelungen im Umfang von 11.800 m² vorbereitet. Da es sich hier um Böden ohne besondere Bedeutung handelt, bemisst sich der Ausgleichsbedarf mit der halben Flächengröße. Er liegt somit bei 5.900 m².

- **Ausgleichsbedarf Wasserhaushalt**

Nach dem Exkurs Eingriffsregelung des Landschaftsrahmenplans bestehen keine separaten quantitativen Bilanzierungsmaßgaben für das Schutzgut Wasser. Es sollen i.d.R. Ausgleichsmaßnahmen am vom Eingriff betroffenen Gewässersystem erfolgen. Vorliegend wäre dies das Einzugsgebiet des Embser Viegrabens.

2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Innerhalb des Plangebietes werden keine Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Die Kompensation der Eingriffsfolgen soll auf einer plangebiets-externen Kompensationsfläche erfolgen.

Die Gemeinde Oyten sieht eine externe Ausgleichsfläche nördlich von Sagehorn, im Einzugsgebiet des Eckhoffgrabens vor. Es handelt sich um eine 6.180 m² große Teilfläche (nördlicher Abschnitt) des Flurstücks 29/1 der Flur 43, Gemarkung Oyten. Die Fläche wird bisher ackerbaulich genutzt, sie liegt mit wesentlichen Flächenanteilen innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Wümme-Nordarm, Wümme-Südarm“.¹⁵ Zu-

¹⁵ https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/, Zugriff am 30.05.2016

gleich liegt die Fläche innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes „Wümmewiesen bei Fischerhude“ (zugleich Landschaftsschutzgebiet Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern). Die Bodenverhältnisse sind als Erd-Niedermoor klassifiziert.¹⁶

Die Lage des Flurstücks (gesamte Fläche) ist der untenstehenden Abbildung zu entnehmen.

Im nördlichen Abschnitt der Fläche wird parallel zum dort vorhandenen Wirtschaftsweg und den begleitenden Gehölzen auf 280 m² eine Anpflanzung strauchförmiger Gehölze vorgesehen. Der Pflanzabstand der Gehölze soll ca. 1,50 m betragen. Folgende Arten sollen Verwendung finden:

Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>



¹⁶ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, Zugriff am 30.05.2016

Auf den verbleibenden 5.900 m² der für die Kompensation vorgesehenen Teilfläche soll eine halbruderale Vegetation entwickelt werden. Hierfür werden folgende Maßnahmen 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

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, die Fläche käuflich zu erwerben.

Die Entfernung der vorgesehenen Ausgleichsfläche in Sagehorn zum Plangeltungsbereich beträgt rd. 5,5 km. Zudem weist die Ausgleichsfläche mit rd. 0,6 ha eine geringe Größe auf. Allerdings ist die Ausgleichsfläche im EU-Vogelschutzgebiet „Wümmewiesen bei Fischerhude“ (zugleich Landschaftsschutzgebiet „Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern“) gelegen und somit in einen naturschutzfachlich als schutzwürdig eingestuften Raumzusammenhang eingebunden. Da zudem keine besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen an die Ausgleichsfläche und deren Lage bestehen (es handelt sich nicht um eine cef-Maßnahme o.ä.) und da trotz der geringen Größe die Kompensationsanforderungen aus der Eingriffsregelung quantitativ abgedeckt sind, sieht die Gemeinde Oyten die Ausgleichsfläche als naturschutzfachlich geeignet an. Sie sieht sich darin auch durch die LSG-Verordnung bestätigt. Diese benennt als Schutzzweck explizit die Erhaltung und Entwicklung sonstiger naturnaher Lebensräume wie u.a. Hochstaudenfluren und Hecken, zudem wird als konkretes Erhaltungsziel für die Vogelarten des offenen und halboffenen Grünlandes u.a. auch die Erhaltung und Entwicklung offener bis halboffener großer zusammenhängender (Feucht-) Grünlandkomplexe mit Saumstrukturen und eingestreuter junger Brachestadien benannt.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind ausreichend, um die Eingriffsfolgen vollständig zu kompensieren. Allerdings ist die funktionale Eignung der Fläche hinsichtlich des Wasserhaushaltes eingeschränkt, da es sich nicht um eine Fläche im Einzugsgebiet des Embser Viegrabens handelt, sondern um eine Fläche im Einzugsgebiet des Eckhoffgrabens. Flächen im Einzugsgebiet des Embser Viegrabens stehen der Gemeinde Oyten für die Eingriffskompensation nicht zur Verfügung. Da die externe Kompensationsfläche mit wesentlichen Flächenanteilen innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Wümme-Nordarm, Wümme-Südarm“ lokalisiert ist und hier eine Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung zugunsten von Dauervegetation vorgesehen wird, wird die Fläche trotzdem als geeignet eingestuft, zu einer Aufwertung des Wasserhaushaltes beizutragen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da der Standort der gewerblich-industriellen Entwicklung im Plangebiet bereits durch die Flächennutzungsplanung und auch auf Ebene der Raumordnung vorgegeben ist, wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans keine Standortalternativen geprüft.

Hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung wird ein gestuftes Konzept umgesetzt, gerade auch um nachteilige Auswirkungen auf die im Westen vorhandene Wohnbebauung zu verringern.

Es drängen sich keine Planungsalternativen mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen auf, mit denen die Ziele der Planung in ähnlicher Weise verwirklicht werden könnten.

Hinsichtlich der externen Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche nördlich von Sagehorn hat die Gemeinde Oyten folgende Alternativen geprüft:

Die funktionale Eignung der Fläche hinsichtlich des Wasserhaushaltes ist eingeschränkt, da es sich nicht um eine Fläche im Einzugsgebiet des Embser Viegrabens handelt, sondern um eine Fläche im Einzugsgebiet des Eckhoffgrabens. Flächen im Einzugsgebiet des Embser Viegrabens stehen der Gemeinde Oyten für die Eingriffskompensation nicht zur Verfügung. Da die externe Kompensationsfläche mit wesentlichen Flächenanteilen innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Wümme-Nordarm, Wümme-Südarm“ lokalisiert ist und hier eine Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung zugunsten von Dauervegetation vorgesehen wird, wird die Fläche trotzdem als geeignet eingestuft, zu einer Aufwertung des Wasserhaushaltes beizutragen.

Unter Berücksichtigung des § 15 Abs. 3 BNatSchG hat die Gemeinde Oyten Möglichkeiten geprüft, die Kompensation umzusetzen, ohne eine landwirtschaftliche genutzte Fläche aus der Nutzung zu nehmen. Entsprechende Möglichkeiten drängen sich nicht auf. Eine Kompensation im Rahmen von Produktions-integrierten Maßnahmen lässt sich nach Auffassung der Gemeinde Oyten im Rahmen der Bauleitplanung nicht realisieren, da hier eine dauerhafte Umsetzung der Maßnahmen nicht hinreichend sichergestellt werden kann. Im vorliegenden Fall hält die Gemeinde Oyten die (weitgehende) Aus-der-Nutzung-Nahme für vertretbar, da es sich um eine Fläche mit sehr geringem ackerbaulichen Ertragspotenzial handelt.¹⁷ Zudem weist die Fläche als Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes „Wümmewiesen bei Fischerhude“ bereits eine deutliche Prioritätensetzung für den Naturschutz auf.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung wurden folgende planungsbezogene Gutachten herangezogen:

- Faunistischer Fachbeitrag zur Planung einer Gewerbefläche in der Gemeinde Oyten. NWP Planungsgesellschaft mbH, 10.10.2011

¹⁷ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, Zugriff am 30.05.2016

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet A1“ der Gemeinde Oyten. Bonk – Maire – Hoppmann GbR, 26. April 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
- Bonk Maire Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 der Gemeinde Oyten, Garbsen 27.03.2015
- Bonk Maire Hoppmann: Schalltechnisches Kurzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet A 1 Oyten, Erweiterung“, 25. Februar 2016

Weiterhin wurden allgemein verfügbare Unterlagen ausgewertet, beispielsweise der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008).

Darüber hinaus wurden folgende gängige Verfahren zur Erfassung und Bewertung der Umweltschutzgüter sowie zur Eingriffsbilanzierung herangezogenen:

- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. NLWKN (Hrsg.), Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand März 2011
- Exkurs: Eingriffsregelung. Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Verden 2008 online, Kap. 5.4.2. http://www.entera-online.com/013_verden/textband.php?start
- Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. Bierhals, E., von Drachenfels, O. & M. Rasper in: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Nr. 4 2004, 231 – 240.

Sonstige relevante Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf.¹⁸

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.

¹⁸ Hinweis zum Umweltschadensrecht Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Zur 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 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 stellt den Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet A1 Oyten Erweiterung“ auf, um das an der Autobahnanschlussstelle „Oyten“ der Bundesautobahn A1 bestehende Gewerbe- und Industriegebiet am südlichen Rand zu arrondieren bzw. zu erweitern sowie für eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 75 – 1. Änderung die zulässigen Nutzungen in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe (Sortimente) zu konkretisieren. Zu diesem Zweck trifft der Bebauungsplan in einem insgesamt rd. 2,2 ha großen Bereich Festsetzungen von Gewerbegebiete auf rd. 19.220 m² und von Industriegebiet auf rd. 2.830 m². Hiervon entfallen rd. 7.300 m² auf den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 75 – 1. Änderung, für rd. 14.750 m² werden zusätzliche Baurechte geschaffen.

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Am südlichen Rand finden sich eine Strauchhecke und ein temporär wasserführender Graben. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen finden sich westlich an der Landesstraße L 167.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im südlichen Teil (Erweiterungsfläche) von einem Fortbestehen der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Im nördlichen Teil könnte eine Bebauung auf Grundlage der bestehenden Bebauungsplan-Festsetzungen realisiert werden.

Bei Umsetzung der Planung werden im Bereich der Erweiterungsfläche erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasserhaushalt prognostiziert. Im nördlichen Teil werden mit der vorliegenden Planung keine relevanten Umweltauswirkungen im Vergleich zum bestehenden Planrecht vorbereitet.

Der Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen zur Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen, insbesondere zur Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe und zur räumlich gestuften Festsetzung von Emissionskontingenten.

Trotz der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen entstehen bei Umsetzung der Planung Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen soll plangebiets-extern erfolgen.

Die Gemeinde Oyten sieht eine externe Ausgleichsfläche nördlich von Sagehorn, im Einzugsgebiet des Eckhoffgrabens vor. Es handelt sich um eine bisher ackerbaulich genutzte, 6.180 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 29/1 der Flur 43, Gemarkung Oyten.

Im nördlichen Abschnitt der Fläche wird parallel zum dort vorhandenen Wirtschaftsweg und den begleitenden Gehölzen auf 280 m² eine Anpflanzung strauchförmiger Gehölze vorgesehen. Auf den verbleibenden 5.900 m² der für die Kompensation vorgesehenen Teilfläche soll eine halbruderale Vegetation entwickelt werden.