

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 90

**„Gewerbegebiet südlich der
Hamburger Straße“**

Begründung

15. Dezember 2008



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73



TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	1
1. Einleitung.....	1
1.1 Anlass der Planung	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Geltungsbereich der Planung	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes	2
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	2
2. Ziele und Zwecke der Planung	3
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	4
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	5
3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
3.2 Relevante Abwägungsbelange	5
3.2.1 Ergebnisse der Umweltprüfung	5
3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange	6
3.2.3 Belange der Landwirtschaft.....	8
3.2.4 Verkehrliche Belange.....	8
3.2.6 Belange der Entwässerung.....	8
3.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	10
3.2.8 Belange der Kampfmittelbeseitigung.....	12
4. Inhalte der Festsetzungen	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
4.4 Verkehrsflächen	14
4.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz	14
4.6 Grünplanerische Festsetzungen.....	14
4.7 Sonstige Festsetzungen.....	15
5. Ergänzende Angaben.....	15
5.1 Daten zum Verfahrensablauf.....	15
5.2 Städtebauliche Flächenbilanz.....	15



TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT	15
1. Einleitung.....	15
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans	16
1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	16
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes	19
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	21
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	21
2.1.2 Boden	23
2.1.3 Wasser	23
2.1.4 Luft	23
2.1.5 Klima.....	24
2.1.6 Landschaft	24
2.1.7 Mensch	25
2.1.8 Kultur und Sachgüter	25
2.1.9 Wechselwirkungen.....	25
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	26
2.3.2 Boden	27
2.3.3 Wasser	27
2.3.4 Luft	28
2.3.5 Klima.....	28
2.3.6 Landschaft	28
2.3.7 Mensch	28
2.3.8 Kultur und Sachgüter	29
2.3.9 Wechselwirkungen.....	29
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	29
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen.....	29
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	30
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	34
3 Zusätzliche Angaben	35
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten.....	35
3.1.1 Verwendete Verfahren	35
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	35
3.2 Maßnahmen zur Überwachung	35
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	35



TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt die Entwicklung eines ca. 11,35 ha großen Gewerbe- und Industriegebiets südlich der Hamburger Straße bzw. östlich der Straße An der Autobahn. Das geplante Gebiet stellt eine räumliche Erweiterung des westlich unmittelbar anschließenden Gewerbegebiets dar.

Die Gemeinde Oyten hat in den letzten Jahren Gewerbegebiete nördlich und südlich der Landesstraße L 168, direkt an das Plangebiet angrenzend, entwickelt. Damit hat sich im Gemeindegebiet ein gewerblicher Schwerpunkt am östlichen Rand des Hauptortes Oyten herausgebildet. Beide Gewerbegebiete sind in relativ kurzer Zeit realisiert worden. Insgesamt sind derzeit in den bestehenden Gewerbegebieten der Gemeinde Oyten nur noch geringe freie Flächenpotenziale vorhanden.

Die Entwicklung der Gewerbegebiete in den letzten Jahren einerseits und die derzeit nur geringen Flächenpotenziale andererseits sind Anlass für die Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen, der auf den Ergebnissen einer Rahmenplanung aus dem Jahr 2005 aufbaut. Derzeit liegen der Gemeinde zwei Ansiedlungswünsche von Betrieben für einen solchen Standort vor.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 90 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), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Hauptortes Oyten, südöstlich der Ortschaft Schaphusen. Im Norden wird es durch die Hamburger Straße (L 168) und im Osten durch die Lindheimer Straße sowie Wohngrundstücke im Außenbereich begrenzt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg. Im Osten grenzt der Straßenzug An der Autobahn/Schwagerdorf sowie ein eingegrüntes Regenrückhaltebecken das Plangebiet ab.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.



1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Strauch-Baumhecke, am nördlichen Rand sind entlang der Landesstraße L 168 einzelne Bäume, überwiegend Eichen, Linden und Birken vorhanden. Am südöstlichen Rand befindet sich ein Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten. Die übrigen Gehölzstrukturen liegen außerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet wird von einer 110 kV-Freileitung von West nach Ost gequert.

Westlich an das Plangebiet schließt das bestehende Gewerbegebiet „An der Autobahn“ an. Nördlich des Plangebiets bzw. nördlich der L 168 befindet sich das Industriegebiet „Oyten Ost“. Beide Gebiete sind fast vollständig belegt. Südlich und östlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich bzw. ackerbaulich genutzte Flächen an. Im Südosten liegen angrenzend Grundstücke mit freistehenden, eingeschossigen Wohnhäusern. Etwa 350 m südlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A 1.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die L 168. Sie führt in Richtung Westen in den Ortskern von Oyten und zur L 167. Letztere stellt eine Anbindung an den Autobahnanschluss Oyten zur A1 und zur Anschlussstelle Achim Nord an die A 27 her. In Richtung Osten führt die L 168 nach Bassen bzw. Ottersberg.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Oyten ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt und somit kann der Bebauungsplan Nr. 90 aus diesem entwickelt werden. Die Flächen westlich des Plangebiets und nördlich der L 168 sind ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Südlich und östlich schließen Flächen für die Landwirtschaft an. Die im südöstlichen Bereich vorhandene Wohnbebauung ist als Wohnnutzung im Außenbereich einzustufen.

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Rechtskräftige Bebauungspläne oder Satzungen sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Relevante Fachplanungen z.B. Planfeststellungen

Relevante Fachplanungen sind nicht vorhanden.



2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 ist die Schaffung von Baurechten für die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebiets, mit dem flexibel auf die Anforderungen der Betreibe an die Grundstückszuschnitte und -größen reagiert werden kann. Damit soll der nach der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete anhaltenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in dieser Lage nachgekommen werden. Zur Zeit stehen in der Gemeinde Oyten nur noch in geringem Maß erschlossene Flächen zur Verfügung.

Eine besondere Eignung der Fläche für die Entwicklung eines Gewerbegebiets ergibt sich durch die gewerbliche Vorprägung durch das Umfeld. So schließt sie unmittelbar östlich an ein bestehendes Gewerbegebiet an, bei dessen Erschließungsplanung bereits eine spätere östliche Erweiterung durch einen entsprechenden Straßenanschluss berücksichtigt wurde. Auch nördlich des Plangebiets bzw. nördlich der L 168 befindet sich ein Gewerbegebiet. Durch die räumliche Konzentration der Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebiets können Firmenkooperationen leichter realisiert, Wege verkürzt und Synergieeffekte genutzt werden. Auch die Orientierung für Kunden- und Wirtschaftsverkehre innerhalb der Gemeinde wird durch die Bündelung der Gewerbeflächen erleichtert.

Eine besondere Standortqualität ergibt sich auch durch die vorhandene Verkehrserschließung. Das Plangebiet ist über die Landesstraßen L 167 und L 168 sowohl von der Bundesautobahn A 1 als auch von der Bundesautobahn A 27 auf einfachem und kurzen Wege zu erreichen. Dabei werden Wohnnutzungen von den mit dem Gewerbegebiet verbundenen Verkehren kaum beeinträchtigt.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt¹. Im Zuge dieser Rahmenplanung wurden die Qualitäten des Gebiets dargestellt, die Restriktionen aufgezeigt und Varianten für die innere Erschließung ausgearbeitet. Dem Bebauungsplan Nr. 90 liegt im Grundsatz die Variante 2 zugrunde.

Eine direkte Erschließung des Plangebiets von Norden über die außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen gelegene Hamburger Straße (L 168) ist nicht möglich. Demnach erfolgt die Erschließung von Westen über die Straße An der Autobahn. Bei der Erschließung des westlich angrenzenden Gewerbegebiets wurde eine Abzweigung bzw. Kreuzungssituation für eine potenzielle Erweiterung nach Osten mit eingeplant. Von dort aus führt eine Haupteerschließungsstraße zentral in das Gebiet. Von hier aus werden die Gewerbegrundstücke direkt erschlossen. Bei der Bildung von kleineren Einheiten sind diese über private Zuwegungen an die Planstraße anzubinden. Das Erschließungskonzept lässt eine flexible Parzellierung zu.

Im Süden und Norden sowie Nordwesten besteht bereits eine Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebiets. Zum Schutz der im Südosten angrenzenden Wohnnutzungen wird ein 40 m breiterer Grüngürtel mit Gehölzpflanzungen angelegt. Des Weiteren erfolgt eine Eingrünung gegenüber der freien Landschaft im Osten.

¹ Gemeinde Oyten: Städtebauliche Rahmenplanung: Gewerbeentwicklung südlich der Hamburger Straße, NWP Planungsgesellschaft mbH, 2005



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, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

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

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden hat angeregt, die Leistungsfähigkeit des vorhandenen signalisierten Knotenpunktes L 168/"An der Autobahn"/"Rudolf-Diesel-Straße" im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung unter Angabe des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nachzuweisen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Es wird davon ausgegangen, dass der Großteil der Verkehre aus dem geplanten Gewerbegebiet über die Straßen An der Autobahn und Industriestraße zur Autobahn abfließen bzw. über diese das Gebiet erreichen. Eine deutliche Zunahme des Verkehrsaufkommens an dem genannten Knoten ist daher nicht zu erwarten. Eine verkehrstechnische Untersuchung ist nach Ansicht der Gemeinde nicht notwendig.
- Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Celle hat Bedenken geäußert, weil nach der vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme des TÜV Nord bezüglich Lärmemissionen am Immissionsort IO2 die Tag- wie auch die Nachtrichtwerte und am Immissionsort IO4 die Nachtrichtwerte überschritten werden, wobei die zulässigen Werte an den anderen Immissionsorten fast vollständig ausgeschöpft werden. Darüber hinaus erhöhe sich beim Immissionsort IO4 der Immissionswert durch die Planungen insgesamt um mehr als 10 dB (A). Das würde gegen den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme verstoßen. Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Beim Vergleich mit den Immissionsrichtwerten sind die (auf ganze dB-Werte gerundeten) Beurteilungspegel der Gesamtbelastung heranzuziehen. Im Ort IO4 hält der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung (Rechenwert 45,2 dB(A), gerundet 45 dB(A)) den Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts ein. Im Ort IO2 überschreitet der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung den Tagesrichtwert von 60 dB(A) bzw. den Nachtrichtwert von 45 dB(A) um bis zu 1 dB(A) (Rechenwert tags: 60,4 dB(A), gerundet 60 dB(A); Rechenwerte nachts: 45,7 dB(A), gerundet 46 dB(A)). Im Ort IO2 wird jetzt und zukünftig die Gesamtbelastung durch die Vorbelastung der sonstigen Gewerbe-/Industriegebietsflächen bestimmt. Da die Zusatzbelastung aus dem geplanten Gewerbegebiet den Tagesrichtwert um 9 dB(A) und den Nachtrichtwert um 7 dB(A) unterschreitet, ergeben sich aus dieser geringen Zusatzbelastung keine unzulässigen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesamtbelastung im Ort IO2. Im Ort IO4 erhöht sich die Gesamtbelastung am Tage von 48 dB(A) auf 59 dB(A) und nachts von 33 dB(A) auf 45 dB(A). Die Gemeinde Oyten weist den Wohnhausern an der Lindheimer Straße den Schutzanspruch entsprechend eines Mischgebietes/Außenbereiches zu. Im Rahmen der Abwägung zwischen dem Lärmschutzanspruch der Wohnhäuser an der Lindheimer Straße und den schalltechnischen Nut-



zungsmöglichkeiten des geplanten Gewerbegebietes stuft die Gemeinde Oyten die Erhöhung der Gesamtbelastung um 11 bis 12 dB(A) als vertretbar ein, zumal die für Mischgebiete gültigen Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) auch im Planzustand noch eingehalten werden.

- Die Industrie- und Handelskammer hat angeregt, einen Ausschluss von innerorts relevanten Einzelhandelssortimenten vorzusehen. Mit ausgeschlossen werden sollten die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 und 3 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen. Dies gilt auch für § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Der Anregung wird aufgrund der Lage des Plangebietes und der geplanten Zielsetzung zu den anzusiedelnden Betriebstypen im Grundsatz gefolgt. Daher werden im Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe im Grundsatz ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen bleiben jedoch Einzelhandelsbetriebe des Kfz-Gewerbes, da diese typischerweise innerhalb von Gewerbegebieten ihren Standort finden. Zudem wird der Verkauf an Endverbraucher produzierenden Betrieben, die ihren Standort im Plangebiet haben ermöglicht (Werksverkauf).
- Die E.ON Netz GmbH hat auf ihre 110-KV Leitung hingewiesen und detaillierte Hinweise gegeben (vergl. dazu Kap. 3.2.7).

3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden und des Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Celle die Stellungnahmen aus dem Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB nochmals inhaltsgleich vorgetragen worden. Da sich in der Sache keine neuen Erkenntnisse ergeben haben hat die Gemeinde wie unter Punkt 3.1.1. dieser Begründung dokumentiert, inhaltsgleich abgewogen.

Weitergehende inhaltliche Stellungnahmen haben Hinweise zu Infrastruktureinrichtungen und -maßnahmen vorgetragen, die redaktionell in der Begründung ergänzt worden sind. Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes haben sich hierdurch nicht ergeben.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Ergebnisse der Umweltprüfung

Das Plangebiet umfasst eine große intensiv ackerbaulich genutzte Fläche. Am Westrand besteht eine Strauchhecke. Eine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft liegt nicht vor. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wirkt auf das Plangebiet Straßenverkehrslärm durch die nördlich gelegene Hamburger Straße und die südlich verlaufende Autobahn A 1 (siehe hierzu 3.2.3).



Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen auszugehen. Bei Durchführung der Planung werden Flächen versiegelt und Biotopstrukturen beseitigt. Die Versiegelung bewirkt erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Maßnahmen zum Ausgleich sind die Pflanzung einer Hecke mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern am Ostrand des Gebiets und die Anlage eines Feldgehölzes im Südosten des Plangebiets. Zudem wird im Norden des Gebietes ein Regenrückhaltebecken angelegt, um das Niederschlagswasser im Gebiet zurückzuhalten bzw. eine gedrosselte Ableitung zu ermöglichen.

Die internen Maßnahmen reichen nicht aus, um eine vollständige Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens zu erzielen. Diese erfolgt auf den Flurstücken 1/12, 1/13, 57/1 der Flur 17, den Flurstücken 85/1 und 45/10 der Flur 2, dem Flurstück 42/3 der Flur 18 der Gemarkung Bassen (vgl. Lageplan). Als Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist die Stilllegung der Flächen bzw. von Flächenanteilen vorgesehen, damit sich der Boden unter der sich einstellenden natürlichen Vegetation ungestört entwickeln kann. Die Flurstücke 1/12, 1/13, 57/1 der Flur 17 liegen im Bereich der Niederung des Bassener Mühlengrabens, in dessen Einzugsbereich sich auch das Plangebiet befindet. Sie liegen gleichfalls innerhalb des Kompensationsflächenpools Nr. 3, der Niederung des Bassener Mühlengrabens. Am südlichen Rand der Poolfläche Nr. 1 „Am Ableiter“ liegt das Flurstück 45/10. Von der Fläche wird nur eine Teilfläche beansprucht, da diese Fläche innerhalb eines anderen Naturraums liegt und zudem ein anderer Bodentyp vorliegt. Um eine Förderung sämtlicher Bodentypen innerhalb der Gemeinde und insbesondere derjenigen zu erhalten, die besondere Standorteigenschaften aufweisen, dazu zählt zum Beispiel das Flurstück 85/1, werden diese Flurstücke mit gleichfalls herangezogen. Der beanspruchte Bereich der Teilfläche E unterliegt wie das Plangebiet einer ackerbaulichen Nutzung. Hier wird die natürliche Entwicklung eines ackerfähigen Bodentyps gefördert. Die Eignung der Flächen für eine Kompensation der Eingriffsfolgen wurde mit dem Landkreis Verden abgestimmt.

Mit der Herausnahme dieser Flächen bzw. Flächenanteile aus der landwirtschaftlichen Nutzung kann eine vollständige Kompensation der Eingriffsfolgen erzielt werden.

3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde gutachterlich untersucht.² Das Gutachten wurde bereits im Anschluss an die Aufstellung der städtebaulichen Rahmenplanung erstellt und umfasste daher neben dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch vier südöstlich angrenzende Grundstücke mit zum Teil Wohnbebauung.

Immissionen durch Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm durch die nördlich gelegene Hamburger Straße (L 168) sowie durch die südlich in einem Abstand von etwa 350 m verlaufende Bundesautobahn (A 1) ein.

² TÜV NORD Umweltschutz. Schalltechnische Stellungnahme zur städtebaulichen Rahmenplanung der Gemeinde Oyten „Gewerbeentwicklung südlich der Hamburg Straße“, Bremen, Juli 2005



Eine orientierende Berechnung hat ergeben, dass selbst ohne die im Rahmen des Ausbaus der A 1 vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen (Art der Maßnahmen lagen zum Zeitpunkt der Gutach-
tenerstellung noch nicht fest) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nicht überschritten werden.

Entlang der Hamburger Straße wird am Tage der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) in einem Abstand von 13 m von der nördlichen Plangebietsgrenze überschritten, in der Nähe zum Knoten Hamburger Straße/An der Autobahn sogar in einem Abstand bis zu 21 m. Zur Nachtzeit wird der Wert von 55 dB(A) in einem entsprechenden Abstand von 27 bis 38 m überschritten. Der vom Straßenverkehrslärm besonders betroffene Bereich, der über die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG hinausreicht, befindet sich im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109.

Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb dieses Lärmpegelbereichs, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen (auch Büroräume) dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 entsprechend der berechneten Lärmpegelbereiche und der Raumart (Nutzung) eingehalten werden.

Immissionen durch Gewerbelärm

Von dem Gewerbegebiet werden Emissionen ausgehen, die sich auf die angrenzenden Nutzungen auswirken können. Dabei sind insbesondere die südöstlich des Plangebiets gelegenen Wohnhäuser an der Lindheimer Straße, ein Wohnhaus an der Straße Schwagerdorf sowie drei Immissionspunkte an der Hamburger Straße zu betrachten. Zur Bewertung der auf die Bebauung einwirkenden Schallimmissionen werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Ausgabe 1987) herangezogen. Bei der Wohnnutzung handelt es sich um planungsrechtlichen Außenbereich, denen Schutzansprüche gegenüber gewerblichen Immissionen von 60/45 dB(A) tags/nachts zukommen.

Zusätzlich ist die Schallvorbelastung durch die im Norden und Westen angrenzenden Gewerbegebiete, die im Geltungsbereich der Bebauungspläne 35 I und 51 liegen, zu berücksichtigen. Diese wurde im o.g. Gutachten auf Basis der in den Bebauungsplänen festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP) ermittelt und beurteilt.

Durch die Festsetzung von entsprechenden FSP für die Gewerbe- und Industriegebiete in dem Plangebiet können die Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tage und von 45 dB(A) nachts weitgehend eingehalten werden. In den Orten, in denen die Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete diese Orientierungswerte bereits ausschöpft, unterschreitet die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 90 die schalltechnischen Orientierungswerte um mindestens 6 dB(A), so dass sichergestellt ist, dass sich die schalltechnische Situation in diesen Orten nicht wesentlich verschlechtert.

Durch eine schalltechnische Gliederung des Plangebiets entsprechend den Abstandsverhältnissen zu den maßgeblichen Immissionsorten (Wohnhäuser) lässt sich der zulässige Gesamtschalleistungspegel des Plangebiets steigern. Die festzusetzenden FSP lassen eine Ausweisung als Gewerbegebiet sowie zum Teil als Industriegebiet zu (siehe Kapitel 4.1).



3.2.3 Belange der Landwirtschaft

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Weiterentwicklung des Gewerbebestands an der Hamburger Straße auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung des Gewerbegebiets das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert und einvernehmliche Lösungen mit dem Flächeneigentümer angestrebt werden, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden.

Die östlich und südlich des Plangebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen können über das die Straße Schwagerdorf und die Lindheimer Straße weiterhin erschlossen werden.

3.2.4 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet grenzt an die Südseite der Landesstraße 168 Bremen-Stuckenborstel von km 64,280 bis km 64,620 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 1 Hamburg - Bremen in einer Entfernung von ca. 325 m.

Da das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen der Hamburger Straße (L 168) liegt, ist eine Erschließung des Plangebiets oder einzelne direkte Grundstückerschließungen von der L 168 nicht möglich. Von daher erfolgt die Erschließung über den Anbindungspunkt An der Autobahn/Schwagerdorf im westlich angrenzenden Gewerbegebiet. Entsprechende Verkehrsflächen sind dort bereits vorhanden.

Im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung wurden drei Varianten zur Erschließung des Plangebiets erarbeitet. Dabei wurde die Variante 2 im wesentlichen in den Bebauungsplan übernommen. Von dem westlichen Anbindungspunkt führte eine 13 m breite Haupteerschließungsstraße zentral in das Gebiet., die in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 25 m endet. Über diese Planstraße werden die zu parzellierenden Gewerbegrundstücke erschlossen.

Neuanpflanzungen entlang des Landesstraßengeländes sind mit der Straßenbaubehörde - Landespflegerin Frau Ewen, Tel. 04231/9239 - 128 - abzustimmen.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Schaphusen“, die von den Linien 723 und 730 bedient wird. Zusätzlich bedient die Linie 723 die Haltestelle „Rudolf-Diesel-Str.“. Durch die Linie 730 gibt es eine Verbindung in das Oberzentrum Bremen, sowie nach Oyten und Ottersberg. Das Angebot der Linie 723 ist auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet.

3.2.6 Belange der Entwässerung

Für das Plangebiet wurde im Anschluss an die städtebauliche Rahmenplanung eine Machbarkeitsstudie zur Entwässerung sowie ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.³

³ Ingenieur-Dienst-Nord (IDN): Gemeinde Oyten Rahmenplanung Gewerbe – südlich der Hamburger Straße, Machbarkeitsstudie RW- und SW-Ableitungsuntersuchung, Oyten, April 2005 und Oberflächenentwässerungskonzept Kleberg und Partner



Die Geländehöhe fallen von NN + 19,70 m im westlichen Teil auf NN + 18,11 im südlichen Teil bzw. NN + 19,15 m im nordöstlichen Teil. Vier Sondierungsbohrungen zeigen Bodenprofile an, die unter einer 0,30 bis 0,60 m starken Oberbodenschicht bis zur Endteufe von 4,0 m lehmigen Boden (Geschiebelehm) enthalten. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist damit nicht möglich.

Zur Oberflächenentwässerung ist ein Konzept durch das Ingenieurbüro Kleberg + Partner erarbeitet worden. Danach ist die Oberflächenentwässerung wie folgt vorgesehen: Es wird über eine Trennkanalisation entwässert. Die Schmutzwassermengen fließen dem in der Planstraße vorgesehenen Schmutzwasserkanal DN 200 zu, der sie weiterleitet zur vorhandenen Schmutzwasserkanalisation im Bereich "An der Autobahn"/"Schwagerdorf". Für die Entsorgung des Regenwassers sind Kanäle DN 300 bis DN 900 vorgesehen, die für eine Ableitung des Regenwassers von den Verkehrsflächen sowie von 50 % der Privatflächen dimensioniert sind. Die von den privaten Grundstücksflächen darüber hinaus anfallenden Niederschlagswassermengen sind zwischenzuspeichern und gedrosselt der Regenwasserkanalisation zuzuführen. Die gesammelten Regenwassermengen fließen über die Kanäle einem Vorbehandlungsbecken mit Schwebstoff- und Schwimmstoffrückhaltung zu. Der Ablauf des Vorbehandlungsbeckens erhält einen Absperrschieber, um bei Notfällen (Löschwasseranfall, Ölunfall etc.) ein Abfließen von unzulässig verunreinigtem Wasser zu vermeiden. Das Vorbehandlungsbecken ist gegen den Untergrund gedichtet, so dass die gesammelten Schadstoffe nicht in das Grundwasser gelangen können. Dem Vorbehandlungsbecken ist ein Regenwasserrückhaltebecken nachgeschaltet, welches parallel zur Landesstraße im Norden des Gewerbegebietes angeordnet ist. Der Ablauf aus dem Rückhaltebecken erfolgt gedrosselt auf 1 l/(s·ha) über eine neue Vorflutstrecke bis zum Bassener Mühlengraben.

Diese neue Vorflutstrecke wird als Rohrleitung DN 500 verlegt, die im Notfall auch größere Wassermengen als den Drosselabfluss ableiten kann. Diese Ablaufleitung DN 500 verläuft vom Rückhaltebecken erst in östliche Richtung zuerst südlich später nördlich der Landesstraße bis zum Heidlandsweg, wo die Leitung in nördliche Richtung bis zum Eckpunkt im Heidlandsweg trassiert wird. Von hier führt die Leitung in östliche Richtung über ein Feld bis kurz vor den vorhandenen Graben. Parallel zu diesem Graben wird die Leitung dann in nördliche und östliche Richtung weiter bis zum Bassener Mühlengraben ausgebaut, wo sie die Wassermengen gedrosselt einleitet.“

Die erforderlichen Flächen für die Entwässerungskonzeption werden, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, planungsrechtlich gesichert.

Der Unterhaltungsverband Untere Wümme hat zur Oberflächenentwässerung im laufenden Planverfahren dargelegt, dass gegen den Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 10 NWG - nach Maßgabe der Planungsunterlagen und vorbehaltlich der wasserwirtschaftlichen Prüfung durch das Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Verden - keine Bedenken bestehen. Der Verband hat jedoch darauf hingewiesen, dass die hydraulischen Randbedingungen des vorgesehenen Vorfluters Bassener Mühlengraben auch unter dem Maß der zusätzlichen Versiegelung der Flächen einzuhalten sind. Weiterhin ist die Einleitstelle in dem Vorfluter so zu sichern, dass weder Sohl- noch Böschungserosionen an der Einleitstelle selbst oder Ober- und Unterstrom der Einleitungsstelle zu besorgen sind. Es ist sicherzustellen, dass mit dem einleitenden Wasser kein Sand in den Vorfluter gelangt und die Unterhaltung des Gewässers weiterhin gewährleistet ist. Sollten wider Erwarten, auf Grund der obigen Maßnahme, dennoch Erschwernisse bei der Unterhaltung der Gewässer auftreten, werden die daraus resultieren-



den Mehrkosten geltend gemacht („Erschwernisaufwand“). Die Hinweise werden im Zuge der Oberflächenentwässerungskonzeption berücksichtigt.

3.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Schmutzwasserentsorgung und die Wasserversorgung des Gebiets werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung. Die EWE Netz GmbH hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Sicherung der Stromversorgung innerhalb des Plangebietes voraussichtlich eine Kabeltransformatorenstation für die öffentliche Versorgung errichtet werden muss. Nach Vorstellungen der EWE soll der Stationsplatz dabei im Bereich der im Bebauungsplan am östlichen Endpunkt der Erschließungsstraße festgesetzten Fläche für eine Wendeanlage errichtet werden. Die Lage der Trafostation wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Dabei kann die Trafostation ihren Standort sowohl innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen als auch auf den festgesetzten Gewerbe-/Industriegebieten finden.

Das Plangebiet wird in etwa mittig von West nach Ost durch eine 110-kV-Freileitung der E.ON Netz GmbH gequert. In einem beidseitig der Leitung gelegenen Sicherheitsbereich gelten Höhenbeschränkungen. Die maximal zulässigen Bauhöhen innerhalb der Bauflächen mit der Bezugsebene Normalnull beziehen sich auf Gebäude, deren Dächer eine Neigung ≤ 15 Grad aufweisen. Bei Dächern mit einer Neigung >15 Grad ist eine um 2 m erhöhte Bauhöhe zulässig. Die Angabe der Bauhöhen stellt eine Planungshilfe dar. Bauvorhaben im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung müssen dem Leitungsträger im Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung und Genehmigung nach den VDE-Bestimmungen vorgelegt werden. Es wird eine rechtzeitige Abstimmung der einzelnen Maßnahmen empfohlen.

Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110-kV-Leitung beträgt max. 50,0 m, d. h. jeweils 25,0 m von der Leitungssachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen – Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukrane und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen uns die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden. Unserer Prüfung liegt die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10 97, für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde. Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung werden die Straßenbaupläne (Lageplan, Höhen- und Querprofil) frühzeitig benötigt. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit dem Leitungsträger abzustimmen. Aufschüttun-



gen, Damme, Erdwalle etc oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitungen nur bis zu der vom Leitungsträger zugelassenen Niveauihöhe vorgenommen werden, da anderenfalls Lebensgefahr besteht. Hochwuchsiges Baumbestand darf innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze, wie Busche und Straucher bis zur Kategorie Großstraucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten. Da bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Campingplätze) erhöhte Abstände gefordert sind, sind diese möglichst außerhalb des Freileitungsschutzbereiches anzulegen. Die am 01.01.1997 in Kraft getretene 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hat Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die elektromagnetische Flussdichte von Niederfrequenzanlagen (Hochspannungsfreileitungen) festgelegt, bei deren Einhaltung eine gesundheitliche Beeinträchtigung des menschlichen Organismus ausgeschlossen werden kann. Diese Grenzwerte werden beim Betrieb unserer Hochspannungsfreileitung eingehalten. In Zweifelsfällen wird gebeten, sich rechtzeitig in Verbindung zu setzen mit E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte, Eisenbahnlangsweg 2A, 31275 Lehrte, Telefon (0 51 32) 88 28 22 (H. Klein).

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Löschwasserversorgung ist gem. § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) durch die zuständige Stadt/Gemeinde sicherzustellen. Zur Berechnung des Löschwasserbedarfes kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden. Die Planung der Löschwasserentnahmestellen ist in Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr durchzuführen.

Der Trinkwasserverband Verden hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass notwendige Leitungsergänzungen zu gegebener Zeit vom Trinkwasserverband vorgenommen werden.

Die Stadtwerke Achim AG haben darauf hingewiesen, dass die Gasversorgung möglich ist und über eine Netzerweiterung erfolgen kann. Ist zur Erschließung der Flächen die Nutzung von nicht öffentlichen Wegen notwendig, ist **vor** der Verlegung der Gasleitungen eine Grunddienstbarkeit für Leitungsrechte zum Bau, Betrieb, Unterhaltung und zum jederzeitigen Betreten der Grundstücke zugunsten der Stadtwerke Achim AG erforderlich. Die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut werden. Die Hinweise der Stadtwerke Achim sind im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG hat auf Telekommunikationsanlagen im Planbereich bzw. an dessen nördlicher Grenze hingewiesen, deren Lage aus entsprechenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Das Unternehmen weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.



3.2.8 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs bzw. Grundstücksbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung der Weiterentwicklung des Gewerbestandorts an der Hamburger Straße und damit Bereitstellung weiterer nachgefragte Gewerbegrundstücke sowie unter Berücksichtigung der schalltechnischen Situation wird das Plangebiet in einem Umfang von rd. 10,4 ha als gegliedertes Gewerbe- und Industriegebiet gemäß §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Hierdurch soll mögliches Konfliktpotenzial innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets vermieden werden und der von der Hamburger Straße ausgehenden Lärmbelastung Rechnung getragen werden. Um negative Auswirkungen auf den Gewerbestandort zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) BauNVO ebenfalls in den eingeschränkten Gewerbegebieten und den Gewerbegebieten ausgeschlossen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1).

Um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in der zentralen Lage von Oyten vorzubeugen, sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten gemäß § 1 (9) BauGB Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Ausnahmen nicht zulässig:

- Kfz Einzelhandel
- Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Produktionsbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt

Im Plangebiet erfolgt zusätzlich eine Steuerung des Baugebiets nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der Gewerbe- und Industrieentwicklung auf die im Umfeld gelegene Wohnnutzung werden für die Baugebiete abgestuft flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) ergänzt (siehe Kapitel 3.2.2). Dabei ist der nördliche Teil des Plangebiets abstandsbedingt stärker eingeschränkt als das übrige Plangebiet. Die Differenzierung der Baugebiete berücksichtigt die festgesetzten FSP.

- Zum Schutz der Wohnbebauung nördlich der Hamburger Straße werden in einem 60 m breiten Streifen entlang der Landesstraße maximal zulässige FSP von 60 dB(A)/m² am Tage und 45 dB(A) nachts festgesetzt. Dieser Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen.
- Die Festsetzung von maximal zulässigen FSP im südwestlichen Teil des Plangebiets von 67,5/57,5 dB(A)/m² lässt eine Ausweisung als Industriegebiet (GI) zu.



- In den übrigen Teilflächen werden maximal zulässige FSP von 65/50 dB(A)/m² festgesetzt und diese entsprechend als Gewerbegebiete ausgewiesen.

Innerhalb der mit GEe, GE und GI gekennzeichneten Teilflächen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten FSP nicht überschritten werden (§ 1 (4) BauNVO). Die Berechnung der im Plan angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt unter der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort zum Immissionsort. Berechnungsgrundlage ist die DIN-ISO 9613-2, Ziffer 7.3.2 sowie A_{Atm} . Ergeben sich aufgrund der konkreten Nutzung höhere Ausbreitungsdämpfungen, z. B. durch Anordnung eines Hindernisses auf dem Ausbreitungsweg, kann der flächenbezogene Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit um die zusätzlichen Ausbreitungsdämpfungen erhöht werden.

Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, sofern sich dadurch die nach DIN-ISO 9613-2 berechneten Schallimmissionen in den maßgeblichen Immissionsorten nicht erhöhen. Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen. (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2)

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 das in Gewerbe- und Industriegebieten zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird die GRZ im Plangebiet 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. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) BauNVO wird die Oberkante der Gebäude außerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung mit maximal 15 m über der Bezugsebene „Planstraße“ festgesetzt. In Ausnahmefällen kann diese Höhe für Be- und Entlüftungsanlagen, sowie Aufzugsschächte, Masten und andere untergeordnete Bauteile überschritten werden. Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der Planstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4). Die maximal zulässigen Bauhöhen innerhalb der Bauflächen mit der Bezugsebene Normalnull (Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung) beziehen sich auf Gebäude, deren Dächer eine Neigung ≤ 15 Grad aufweisen. Bei Dächern mit einer Neigung >15 Grad ist eine um 2 m erhöhte Bauhöhe zulässig.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass auch hier eine sehr hohe Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden kann. Die Abstände der überbaubaren Bereiche sind entsprechend dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand mit 3 m zu den Verkehrsflächen, der Maßnahmenfläche sowie der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans verläuft die Baugrenze entlang der Grenze der Bauverbotszone der Landesstraße, d.h. in einer Entfernung von 20 m von den Fahrbahngrenze. Entlang der Lindh-



eimer Straße wird ein 8 m breiter Streifen als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, in dem in einem Abstand von 3 m ein Pflanzstreifen vorgesehen wird.

4.4 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen (Planstraße) werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Gemäß § 9 (6) BauGB in Verbindung mit § 6 (5) NStrG gelten die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

4.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte wird entlang der Hamburger Straße in einer Tiefe zwischen von ca. 27 bis 38 m der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. In diesem Bereich müsse bei der Errichtung von Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen (auch Büroräume) dienen, die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 entsprechend der berechneten Lärmpegelbereiche und der Raumart (Nutzung) eingehalten werden (vgl. textl. Festsetzung Nr. 3).

4.6 Grünplanerische Festsetzungen

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Anlage eines Feldgehölzes mit standortheimischen Gehölzen der in der textlichen Festsetzung enthaltenen Artenliste vorzunehmen. Die Anpflanzung des Feldgehölzes dient zum einen der innergebietslichen Kompensation und trennt zum anderen die geplante Gewerbenutzung von den südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücken. Das Gehölz ist stufig aufzubauen. Die Pflanzung im Osten und Norden ist auf 15 m Breite mit Sträuchern und kleinwüchsigen Bäumen anzulegen. Der Gehölzrand ist mit „Buchten“ zu gestalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Zum Pflanzen der Sträucher ist Ware ohne Ballen in der Größe zwischen 50 bis 150 cm geeignet. Der Stammumfang der Bäume sollte mindestens 10 – 12 cm betragen. (vgl. textl. Festsetzung Nr. 5)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Es ist eine mindestens 2-reihige Pflanzung anzupflanzen. Ca. alle 15 m ist ein Baum zu setzen. Zu verwenden sind die Gehölzarten der in der textlichen Festsetzung enthaltenen Pflanzliste. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind zu ersetzen. Die Bepflanzung dient der Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes entlang der Lindheimer Straße und der Minderung der Einsehbarkeit in das Plangebiet von der freien Landschaft aus. (vgl. textl. Festsetzung Nr. 6)



4.7 Sonstige Festsetzungen

Innerhalb der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses R 1 ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens darf das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Lindheimer Straße durch eine Zu-/ Abfahrt für Unterhaltungsfahrzeuge auf einer Breite von maximal 8 m unterbrochen werden.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	16.07.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	11.07.2008
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)	16.10.2007
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	10.07.2008
Entwurfsbeschluss	30.06.2008
Ortsübliche Bekanntmachung	11.07.2008
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	21.07. – 22.08.2008
Satzungsbeschluss	15.12.2008

5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 113.525 m², davon entfallen auf:

Gewerbegebiet (GE):	61.090 m ²
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):	20.230 m ²
Industriegebiet (GI)	22.325 m ²
Verkehrsflächen.	3.925 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1)	5.955 m ²

Oyten, den 5. FEB. 2009

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.

Unterlagen / Gutachten

Für die Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a BauGB darstellen:

- Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden, 1995
- <http://www.landkreis-verden.de>, Landschaftsrahmenplan 2008
- Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (NLFb): Böden in Niedersachsen, digitale Bodenkarte 1 : 50.000 und Bodenübersichten, 1999
- Deutscher Wetterdienst: Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland, Teil 1, Offenbach am Main, 1999
- Landkreis Verden: Empfehlungen zur Einrichtung eines Ausgleichspools für die Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Verden, Oktober 1999
- NWP-Planungsgesellschaft mbH: Entwicklungsplan Natur und Landschaft, Gemeinde Oyten, 2002
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Hannover, Stand März 2004
- TÜV Nord: Schalltechnische Stellungnahme zur städtebaulichen Rahmenplanung der Gemeinde Oyten „Gewerbeentwicklung südlich der Hamburger Straße“, Stand 12.07.2005
- Ingenieur/Dienst/Nord (IDN): Rahmenplanung „Gewerbe – südlich der Hamburger Straße“ – Machbarkeitsstudie RW- und SW-Ableitung-, 29 April 2005
- Landkreis Verden: Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes, www.landkreis-verden.de, Stand Vorentwurf 2006



1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Entwicklung der Gewerbegebiete in den letzten Jahren einerseits und die derzeit nur geringen Flächenpotenziale andererseits sind Anlass für die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 90 für das Gebiet „Südlich der Hamburger Straße“ aufzustellen. Das geplante Gewerbegebiet stellt eine räumliche Erweiterung des westlich unmittelbar anschließenden Gewerbegebiets dar. Vorab wurde 2005 eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt, in der die Qualitäten des Gebiets dargestellt, die Restriktionen aufgezeigt und die Erschließungsvarianten ausgearbeitet wurden.

Kurzüberblick:

Lage:	Der Bebauungsplan Nr. 90 liegt östlich des Hauptortes Oyten bzw. südwestlich der Ortschaft Schaphusen. Das Gebiet wird im Norden durch die Hamburger Straße, im Westen durch die Straße An der Autobahn und im Osten durch die Lindheimer Straße begrenzt. Entlang der Straße besteht im Süden eine Bebauung. Südlich schließt ein landwirtschaftlicher Weg an.	
Größe ha:	ca. 11,35 ha	
Nutzung:	Das Plangebiet ist derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Strauch-Baumhecke, am nördlichen Rand sind entlang der L 168 einzelne Bäume, überwiegend Eichen, Linden und Birken vorhanden. Im Nordwesten grenzt ein eingegrüntes Regenrückhaltebecken an. Das Plangebiet wird von einer 110 kV-Freileitung von West nach Ost gequert. Westlich und nördlich der L 168 schließen Gewerbegebiete an das Plangebiet an. Im Südosten des Rahmenplangebiets grenzen drei freistehende, eingeschossige Wohnhäuser mit ihren Gärten an das Plangebiet. Die Bebauung entlang der Lindheimer Straße setzt sich in südlicher Richtung fort. Die südlich und weiterhin östlich an das Plangebiet grenzenden Flächen werden ackerbaulich genutzt an.	
Festsetzungen:	Gewerbegebiet	96.775 m ²
	Verkehrsfläche	3.925 m ²
	Grünfläche, Regenrückhaltung	7.525 m ²
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1)	5.955 m ²
	Summe	114.180 m²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die 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.



Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)	
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none">• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Wertvolle Bereiche für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Landschaft sind nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Grund der Überplanung von Biotopstrukturen und der Versiegelung von Flächen werden durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.
Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.	Mit der Planung werden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, u.a. der standortprägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse, vorbereitet. Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen werden ausgeglichen.
Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten.	Der Bebauungsplan überplant bislang freie Landschaft. Die in der Umgebung verbleibenden unbebauten Bereiche weisen weiterhin eine für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erholung genügende Größe auf.
In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.	Der Baumbestand entlang der Hamburger Straße bleibt erhalten. Die Hecke im Westen wird überplant. Zum Ausgleich werden am Ostrand des Gebiets eine Hecke und ein Feldgehölz entwickelt.
Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten	Durch die Planung werden intensiv genutzte Ackerbiotope beeinträchtigt. Ähnliche Lebensräume und Lebensgemeinschaften sind in der Umgebung des Plangebiets noch verbreitet vorhanden, so dass nicht von einer Einschränkung der biologischen Vielfalt ausgegangen werden muss.
Die nicht erneuerbaren Naturgüter sind sparsam und schonend zu nutzen. Sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.	Durch die ermöglichte Bebauung werden nicht erneuerbare Naturgüter beeinträchtigt. Sie stehen allerdings an anderer Stelle im Gemeindegebiet nachhaltig zur Verfügung.



Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden	Die Ackerfläche wird überplant und grundlegend überformt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden ausgeglichen.
Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.	Geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften oder Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart sind nicht betroffen.
Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind gering zu halten.	Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen sind flächenbezogene Schallleistungspegel und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Emissionen der sich ansiedelnden Betriebe sind Gegenstand der jeweiligen Genehmigungsverfahren.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Die Versiegelung von Flächen bedingt, dass großflächig Bodenfunktionen zum Erliegen kommen. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden vorwiegend durch Maßnahmen außerhalb des Gebiets kompensiert.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	Stillgewässer sind nicht betroffen. Im Norden des Gebietes wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, um das Wasser zurückzuhalten und dann gedrosselt der Vorflut zuzuführen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des Regenwassers im Plangebiet nicht möglich. Die gesammelten Regenwassermengen fließen einem Vorbehandlungsbecken mit Schwebstoff- und Schwimmstoffrückhaltung. Das Becken wird mit einem Absperrschieber versehen, um bei Notfällen ein Abfließen von verunreinigtem Wasser zu vermeiden.



Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Der Bebauungsplan setzt flächenbezogene Schalleistungspegel und passive Schallschutzmaßnahmen fest.
Regionales Raumordnungsprogramm	
Es ist kein Vorranggebiet betroffen.	-
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Es sind keine Schutzgebiete oder geschützten Objekte betroffen.	-
Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche	
Die Karte des NLÖ weist für den Bereich des Plangebiets keine wertvollen Bereiche aus.	-
Landschaftsrahmenplan 1995	
Für den Bereich werden keine speziellen Entwicklungsziele und Maßnahmen aufgeführt.	
Relevante allgemeine Zielsetzungen/Anforderungen: Vernetzung von Grünflächen, Grünverbindungen und Landschaftsräumen	Die Ausweisung des Gebiets als Gewerbe- und Industriegebiet führt zu keiner Vernetzung. Die Maßgabe wird außerhalb des Plangebiets durch Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.
Landschaftsrahmenplan-Vorentwurf 2006	
Der Plan stellt für den Westen des Plangebiets die Forderung einer umweltverträglichen Nutzung dar. Im Westen wird die Entwicklung eines Ortsrandes gefordert.	Es wird davon ausgegangen, dass die gewerblichen und industriellen Nutzungen dem Stand der Technik entsprechen und die Standards für eine umweltverträgliche Nutzung eingehalten werden. Der Maßgabe wird insofern nachgekommen, als dass am Ostrand des geplanten Gewerbegebiets Gehölzstrukturen entwickelt werden.
Landschaftsplan	
Freihalten klimarelevanter Korridore von vertikalen Strukturen	Es ist kein klimarelevanter Korridor betroffen.
Eingrünung von Siedlungsrandern.	Im Osten erfolgt eine Eingrünung des Gebiets.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gesetzliche Grundlagen

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten

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

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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.

Mit Nr. 3 sind (für Tiere) Nester, Niststätten, Balz- und Paarungsplätze, Eiablagehabitate, Larval- und Puppenhabitate sowie Habitate zur Jungenaufzucht angesprochen. Nicht erfasst sind dagegen Nahrungshabitate und Wanderwege zwischen Teil Lebensräumen, es sei denn, durch den Verlust der Nahrungshabitate oder die Zerschneidung der Wanderhabitate werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten funktionslos.

Potentiell betroffene Arten

Für das Plangebiet liegen keine eigenständigen Erfassungen vor. Es erfolgt daher eine Einschätzung, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Vorkommen von streng geschützten Tierarten aus Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten sowie Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-RL zu rechnen ist. Gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG gelten die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG für die anderen besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nicht, soweit es sich um Handlungen handelt, die zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, getätigt werden. Für den Fall liegt für diese Arten eine pauschale Freistellung von den Verboten vor.

Vorkommen streng geschützter Arten aus der Gruppe der Säugetiere (unter Ausnahme der Fledermäuse), der Fische und Rundmäuler, der Schmetterlinge, der Käfer, der Reptilien, Amphibien, der Netzflügler, der Springschrecken, der Spinnen, der Krebse und der Stachelhäuter können für die Bereiche ausgeschlossen werden. Die betreffenden Arten kommen niedersachsenweit oder regional nicht vor oder sie sind durch so spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, dass ein Vorkommen aufgrund der intensiven Nutzung, der Ausprägung und der Biotopausstattung innerhalb der Änderungsbereiche ausgeschlossen werden kann

Hinsichtlich der Fledermäuse kann das Gebiet als Nahrungssucheraum dienen

Den europäischen **Vogelarten** kommt im Schutzregime des § 42 (1) BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie überwiegend nur zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert. Am Westrand des Plangebietes verläuft eine Hecke, die überplant wird. Ein Vorkommen europäischer Vogelarten, Bewohner der linearen Gehölze, (z.B. Buchfink, Singdrossel, Amsel, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig, Rotkehlchen) ist nicht auszuschließen.

Im Plangebiet bestehen keine Vorkommen an geschützten Pflanzenarten.

Bewertung aus artenschutzrechtlicher Sicht

In diesem Abschnitt werden die potentiellen Betroffenheiten geschützter Arten für die einzelnen Teilbereiche dahingehend bewertet, ob sie den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 42 Abs. 1 BNatSchG erfüllen.



Prinzipiell denkbar sind somit Verluste von Jagdgebieten für Fledermäuse. Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes ist allerdings von einer allenfalls geringen Nutzung auszugehen, so dass dieser Bereich keinen essentiellen Habitatbestandteil für die Artengruppe bilden wird. Von Verletzungen bzw. Tötungen, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehen oder Störungen ist ebenfalls nicht auszugehen. Es ist von keiner Erfüllung eines Verbottatbestandes auszugehen.

Verletzungen und Tötungen von Jungvögeln bzw. die Zerstörung von Eiern in Nestern sind gemäß §42 (1) BNatSchG verboten. Die Erfüllung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes kann u.a. durch Berücksichtigung der Brutzeitermine, vermieden werden. Störungen der vorkommenden Brutvögel sind nicht zu erwarten. Die potentiell auf den angrenzenden Flächen und Gehölzen vorkommenden Arten sind als störungstolerant anzusehen. In Bezug auf die Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist davon auszugehen, dass Arten betroffen sind, die aufgrund der weiten Verbreitung und der damit einhergehenden Anpassungs- und Ausweichfähigkeit als unempfindliche Arten einzustufen sind. Es wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff bzw. Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Der Verbotstatbestand des § 42 Abs 1 Nr. 3 wird somit ebenfalls nicht erfüllt.

Es wird somit davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Verbote der Planung nicht entgegenstehen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Region Stader Geest in dem Naturraum Achim-Verdener-Geest. Die naturräumliche Einheit ist Achim-Badener-Geestinsel. Die Geestinsel ist eine flachwellige Grundmoräneninsel zwischen der Weser-, Wümme- und Langwedeler Niederung.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Stellvertretend für Tiere und Pflanzen werden die Biotoptypen kartiert. Anhand der bestehenden Nutzung kann das Biotoppotential ausreichend beurteilt werden, so dass auf vertiefende Kartierungen von Indikator-Arten der Ackerflächen verzichtet wurde. Die Ackerflächen werden intensiv genutzt. Nur am Rand bestehen schmale Säume, die durch Pflanzenarten des Grünlandes und der Ruderalfluren gekennzeichnet sind, so dass eine eingeschränkte Bedeutung für Insekten anzunehmen ist.

Die Strauchhecke im Westen des Plangebiets wird eine Bedeutung für Tierarten als Lebens-, Rückzugs- und Nahrungsraum, insbesondere durch den Verbund mit dem nördlich angrenzenden Gehölzbestand und der Wasserfläche, aufweisen. Durch ihre Breite und dem vielseitigen Pflanzenbestand



kommt ihr innerhalb des Plangebiets die höchste Bedeutung als potentieller Lebensraum für die Fauna zu.

Pflanzen/Biotoptypen

Für die Aufstellung der städtebaulichen Rahmenplanung wurden die Biotoptypen des Plangebiets erhoben. Nachfolgend werden die Biotoptypen beschrieben. Die Ergebnisse sind im Bestandsplan in der Anlage dargestellt. Die Bewertung der Schutzgüter richtet sich nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden 2008⁴.

Biototyp (Abk.)	Ausprägung	Wert
Strauchhecke (HFS)	Entlang der Straße An der Autobahn/Schwagerdorf besteht südlich der Abzweigung der Straße eine breitere Strauchhecke. Angepflanzt wurden u.a. Rose, Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss, Eberesche, Schneeball und Schlehe.	II
Strauchbaumhecke (HFM)	Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet eine Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken, das an der Grenze zum Plangebiet mit einer breiten und dichten Hecke aus Bäumen und Sträuchern bestanden ist. Südlich des Plangebiets verläuft ebenfalls eine breite Strauch-Baumhecke mit altem Eichenbestand.	
Einzelbaum (HB), Baumreihe (HFB)	Entlang der Hamburger Straße stocken beidseitig des Fuß- und Radweges Einzelbäume. Es handelt sich um Stieleiche und Birke.	
Ruderalfluren (UHM)	Der Weg, der südlich des Plangebiets verläuft ist an seinen Rändern mit einer Vegetation der Ruderalfluren mittlerer Standorte und des Grünlandes bestanden. Schmalere Streifen bestehen zudem entlang der Straße, randlich des Plangebiets. stehen als schmalerer Saum entlang des Kirchweges.	
Acker (A)	Das Plangebiet umfasst eine große Ackerfläche.	II
Artenarmer Scherrasen (GRA)	Artenarmer Scherrasen besteht außerhalb des Plangebiets, innerhalb und randlich der Gärten.	
Unbefestigter Weg (OVW)	Südlich des Plangebiets verläuft ein unbefestigter Weg.	

Auf regionaler (Landschaftsrahmenplan) und lokaler Ebene (Landschaftsplan) liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit geringer Bedeutung für Arten und Biotope.

Biologische Vielfalt

Die Ökosystem-Vielfalt ist innerhalb des Plangebiets gering. Die Artenvielfalt ist aufgrund der intensiven und der alleinigen ackerbaulichen Nutzung und der angrenzenden bestehenden Nutzungsstrukturen voraussichtlich eingeschränkt. Über die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten liegen keine Kenntnisse vor.

⁴ http://www.entera-online.com/013_verden



2.1.2 Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Geschiebelehmverbreitungsgebiete. Der Boden des Plangebiets ist Pseudogley Braunerde. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden Bohrungen zur Sondierung der Bodenschichten durchgeführt. Der Oberboden hat entsprechend den Bodenprofilen eine Mächtigkeit von 0,30 bis 0,60 m und wird bis zur Endteufe von 4,0 m von Geschiebelehm unterlagert.

Auf regionaler sowie lokaler Ebene handelt es sich um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften, keinen naturnahen Boden, keinen Boden mit naturhistorischer und geowissenschaftlicher oder kulturhistorischer Bedeutung oder sonstigen seltenen Boden (Landschaftsrahmenplan 2008). Im Rahmen der Eingriffsbeurteilung wird von einem beeinträchtigten Boden der Wertstufe III ausgegangen.

2.1.3 Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt entsprechend den Aussagen des Entwicklungsplans zwischen 100 und 200 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Einträgen ist gering, da die anstehenden Lehmschichten eine entsprechend große Mächtigkeit aufweisen.

Die Probebohrungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie für die Regenwasser- und Schutzwasserab-
leitung 2005 ergaben für zwei der Bohrungen (von vier) einzelne Sandlagen mit Schichtwasser in einer Tiefe von 2,30 m und 2,40 m.

Entsprechend den Aussagen der Fortschreibung für den Landschaftsrahmenplan handelt es sich um keinen Bereich mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung oder um ein Oberflächenwassereinzugsgebiet mit günstigen oder ungünstigen Bedingungen für kleinräumig geschlossene Wasserkreisläufe, mit Winderosionsgefährdung oder mit beeinträchtigter/gefährdeter oder mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Bewegung des Oberflächenwassers wird durch das Geländegefälle bestimmt. Die Geländehöhen fallen von NN +19,70 im westlichen Teil auf NN + 18,11 im südöstlichen Teil bzw. NN + 19,15 m im nordöstlichen Teil des Plangebiets ab. Nordwestlich grenzt ein naturfernes Regenrückhaltebecken an das Plangebiet an. Ein Teil des Oberflächenwassers des Plangebiets wird dem Becken zugeführt.

2.1.4 Luft

Das Kreisgebiet ist hinsichtlich Lufthygiene und bioklimatischer Bedingungen nicht als Belastungsraum zu bezeichnen und ist als ländlicher Raum relativ schadstofffrei. Zur Immissionsituation im



Kreisgebiet ist anzumerken, dass lediglich im September, der relativ nebelreich und windstill ist, oder im Januar/Februar in Kaltluftammel- oder Kaltluftstaugebieten sich Luftschadstoffe anreichern können, vorausgesetzt, eine Emissionsquelle liegt in dem Gebiet.

Der Kraftfahrzeugverkehr der angrenzenden Landesstraße ist Emissionsquelle für Lärm und Abgase. Bei Straßen, die von mehr als 10.000 Kfz/Tag befahren werden, wie es hier der Fall ist, geht man von einer beidseitigen 300 m breiten Verkehrsimmissionszone aus. In diesen Zonen, die bandartig parallel zu den Straßenabschnitten verlaufen, sind die lufthygienischen Verhältnisse als belastet anzusehen.⁵ Genauere Angaben können nicht getroffen werden, da im Kreisgebiet keine LÜN-Messstation vorhanden ist.

Besondere Werte auf lokaler oder regionaler Ebene liegen für den Bereich nicht vor.

2.1.5 Klima

Die mittlere Lufttemperatur im Sommerhalbjahr liegt zwischen 13,5° C und 14° C, die des Winterhalbjahres bei 3,0° C bis 3,5° C und im Jahr zwischen 9,0 und 9,5° C.⁶ Der mittlere Jahresniederschlag liegt zwischen 700 und 800 mm.

Das Plangebiet ist dem Freilandklimatotyp „Kaltluftentstehungsgebiet“ zuzuordnen, da das ackerbau-lich genutzte Gebiet in windarmen Strahlungsnächten als Kaltluftproduktionsfläche wirkt. Die angrenzenden Gewerbegebiete weisen aufgrund der hohen Versiegelung ein Siedlungsklima und das locker bebaute Siedlungsband entlang der Lindheimer Straße ein Siedlungsrandklima auf.

Besondere Werte liegen nicht vor.

2.1.6 Landschaft

Das Landschaftsbild steht hinsichtlich des Schutzgutes im Vordergrund. Kriterien zur Beurteilung sind die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart

Das Landschaftsbild der Fläche wird maßgeblich durch die landwirtschaftliche Nutzung, den Ackerbau, geprägt. Im Westen und Norden wirkt die bestehende Bebauung der Gewerbegebiete, im Osten und Süden bestimmen die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und teils die bestehenden Siedlungsstrukturen entlang der Lindheimer Straße das Landschaftsbild. Gliedernde und belebende Elemente sind die Hecken und Einzelbäume, die die Straßen und Wege säumen und vor allem das Siedlungsband entlang der Lindheimer Straße kennzeichnen.

Das Plangebiet weist hinsichtlich Vielfalt und Eigenart keine besonderen Qualitäten auf. Der Raum hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.⁷

5 Info-Dienst, Heft 4/99, S. 250 angeführt im Landschaftsrahmenplan Vorentwurf

6 Deutscher Wetterdienst (1999): Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland, Teil 1, Offenbach am Main.

7 <http://www.landkreis-verden.de>, Landschaftsrahmenplan 2008.



2.1.7 Mensch

Für die Betrachtung des Menschen sind Lärm und andere Immissionen sowie die Erholungsfunktionen des Raumes und die Wohnqualität von Bedeutung. Letztere stehen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaft.

Lärm

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm durch die nördlich des Plangebiets gelegene stark befahrene Hamburger Straße und durch die südlich gelegene Autobahn ein. Das Lärmband, das die Autobahn säumt, ist entsprechend den Aussagen des Landschaftsrahmenplans (Vorentwurf), 4,0 km breit. Bezüglich der Landesstraße ist von einem Immissionsband parallel zum Straßenverlauf auszugehen. Für das Plangebiet liegt demzufolge eine Belastung vor und es erfolgten schalltechnische Untersuchungen, die ergaben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm im Plangebiet teilweise überschritten werden.

Weitere Immissionen

Die lufthygienische Situation wurde unter Pkt. 2.1.4 dargelegt.

Erholung

Das Plangebiet selbst dient nicht der Naherholung. Der gesamte Raum unterliegt durch die Lage zwischen der stark befahrenen Hamburger Straße im Norden, den vorhandenen Gewerbegebieten im Norden und Westen sowie der Autobahn im Süden Vorbelastungen. Die Funktion des Raumes für die Naherholung ist entsprechend den Gegebenheiten und der vorhandenen Nutzungsstrukturen insgesamt gering. Das Plangebiet weist somit keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

2.1.8 Kultur und Sachgüter

Geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften oder Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart sind nicht betroffen.

2.1.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, der Landschaft und der biologischen Vielfalt sowie zwischen den Menschen und den Kultur- und Sachgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter an sich ab.

Für das Untersuchungsgebiet ist eine deutlich anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter festzustellen. Die Wertigkeiten der Schutzgüter im Planänderungsbereich und die jeweiligen Empfindlichkeiten sind gering. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind damit ebenfalls als überwiegend wenig empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen zu bewerten.



2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist bezüglich Art und Intensität von einem Fortdauern der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Freiflächen auszugehen. Da der Boden für Ackerbau geeignet ist, ist wahrscheinlich, dass die ackerbauliche Nutzung weiterhin Bestand hätte. Die Hecken würden voraussichtlich weiterhin bestehen.

Bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser wäre mit einem Andauern der nutzungsbedingten Einflüsse durch die landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen.

Bezüglich Klima und Luftqualität hängt die Entwicklung des Umweltzustandes von großräumigen Veränderungen ab und ist weitgehend unabhängig von der weiteren Entwicklung des Plangebiets.

Für das Schutzgut Mensch (Aspekte Wohnumfeldqualität und Erholungsnutzung) oder für Kultur- und Sachgüter wäre ebenfalls nicht mit wesentlichen Veränderungen zu rechnen.

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. Die Grundlagen für die Eingriffsregelung sind folgend integriert.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Die Ackerflächen und die Strauchhecke werden überplant. Die versiegelten Flächen werden keine Bedeutung für Tierarten, die verbleibenden Freiflächen werden eine eingeschränkte Bedeutung für eine siedlungstolerante Fauna aufweisen.

Am Ostrand des Gebietes werden eine Hecke und ein Feldgehölz angelegt, die die Funktionen der zu beseitigenden Hecke nach dem Anwachsen der Gehölze übernehmen werden und den Anteil des Gehölzbestandes innerhalb des Gebietes erhöhen.

Pflanzen, Biotoptypen

Die Auswirkungen der Einrichtung des Gewerbe- und des Industriegebiets einschließlich der Verkehrsflächen sind nicht als erheblich einzustufen, da es sich um Flächen handelt, die der Wertstufe II zugeordnet sind. Höherwertige Biotoptypen sind nicht betroffen. Über das Plangebiet hinausgehende erhebliche Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.



Biologische Vielfalt

Hinsichtlich der genetischen Vielfalt sind keine äußerst bedrohte, gesetzlich geschützte Arten, die zahlenmäßig begrenzt sind oder stark eingegrenzte Populationen betroffen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Planung somit zu einer relevanten Änderung/Abnahme der Genotypen von Pflanzen oder Tieren führt. Es ist ebenfalls nicht davon auszugehen, dass die Planung eine relevante Abnahme einer Artenpopulation oder einen gravierenden Verlust der Ökosystemvielfalt bedingt.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.3.2 Boden

Der Bebauungsplan Nr. 90 setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Eine maximale Überbauung von 80% des Plangebiets als Industrie- und Gewerbegebiet ist anzunehmen.

Versiegelter Boden verliert vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Seine Funktion im Stoffhaushalt einer Landschaft und für die Stabilität von Ökosystemen geht verloren.

Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt.

2.3.3 Wasser

Das Bauvorhaben sieht in den Quartieren eine GRZ von 0,8 vor. Dadurch ergeben sich bei maximaler Ausnutzung der Möglichkeiten in den eigentlichen Bauflächen hohe Flächenwerte für die Versiegelung der Bodenoberfläche.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Eine direkte Betroffenheit ergibt sich deshalb nicht. Der Oberflächenabfluss wird aufgrund der Versiegelung von Flächen beschleunigt. Aufgrund des anstehenden Geschiebelehms ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Gebiet nicht möglich. Das Regenwasser der Verkehrsflächen und von 50% der Privatflächen wird in einem Vorbehandlungsbecken mit Schwebstoff- und Schwimmstoffrückhaltung gesammelt. Der Ablauf des Vorbehandlungsbeckens erhält einen Absperrschieber, um bei Notfällen ein Abfließen von unzulässig verunreinigtem Wasser zu vermeiden. Das Vorbehandlungsbecken ist gegen den Untergrund abgedichtet, so dass die gesammelten Schadstoffe nicht in das Grundwasser gelangen können. Dem Vorbehandlungsbecken ist ein Regenwasserrückhaltebecken nachgeschaltet, das im Norden parallel zur Landesstraße geschaffen wird. Von dort wird das Wasser über eine neue Vorflutstrecke in den Bassener Mühlengraben geleitet. Die von den privaten Grundstücksflächen darüber hinaus anfallenden Niederschlagsmengen werden zwischengespeichert und dann gedrosselt dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Das Becken übernimmt die gesamte Entwässerung des Gebietes. Eine Zuleitung in das westlich bestehende Becken entfällt.

Die Versiegelung von Flächen und die damit verbundene zusätzliche Ableitung des Oberflächenwassers stellt einen Eingriff dar. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind im Schutzgut Boden indirekt



berücksichtigt, weil Flächenveränderungen durch Teil- und Vollversiegelung zugleich auch das Grundwasser bzw. die Grundwasseranreicherung betreffen.

2.3.4 Luft

Aufgrund der klimatischen Verhältnisse wird keine relevante Belastung der Luft durch Schadstoffe während des Baus der gewerblichen und der industriellen Nutzungen erwartet. Auswirkungen wie z.B. Emissionen der sich ansiedelnden Betriebe sind Gegenstand der jeweiligen Genehmigungsverfahren. Es wird von einer Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Richtwerte ausgegangen.

2.3.5 Klima

Durch die Bebauung ist eine allgemeiner Erwärmung und eine abnehmende Luftzirkulation zu erwarten. Es werden Veränderungen des Kleinklimas verursacht. Betroffen sind Luftfeuchte, Temperatur und Windverhältnisse. Die stadtklimatische Funktion des Bebauungsplangebiets ergibt sich aus der geplanten Versiegelung und Bebauung von maximal 80%. Die Planung verändert jedoch nicht die Klimasituation im Raum. Auswirkungen, die über das Lokalklima innerhalb des Plangebiets hinausreichen, sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Klima ergibt sich somit keine erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.6 Landschaft

Die Veränderung des Landschaftsbilds ist lokal. Die Bebauung des Geländes mit Industrie- und Gewerbebauten wird das Bild des zur Zeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Teils der Landschaft verändern. Die bestehende Eingrünung im Westen wird nicht erhalten. Im Süden und Norden sowie Nordwesten besteht eine Eingrünung. Im Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen wird zum Schutz der Bewohner ein breiterer Grüngürtel aus Gehölzen angelegt. Des Weiteren erfolgt eine Eingrünung in Richtung freie Landschaft im Osten. Aufgrund der Lage des Gebiets im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete, der Eingrünung des Gebiets in Richtung freie Landschaft und Wohngebiet und der geringen aktuellen Bedeutung des Landschaftsbildes wird die Bebauung des Geländes nicht als erheblich für das Schutzgut Landschaft gewertet.

2.3.7 Mensch

Lärm

Innerhalb des Plangebiets sind zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen. Bei der Errichtung von Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen innerhalb des gekennzeichneten Plangebietbereichs die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 entsprechend der berechneten Lärmpegelbereiche und der Raumart (Nutzung) eingehalten werden.



Durch die im Bebauungsplan Nr. 90 festgesetzten Schalleistungspegel und der Anforderungen an die Dämmung von Gebäuden wird der Schallschutz für die angrenzende Wohnbebauung und für evtl. Arbeiten in Büroräumen gewährleistet. Aus Umweltsicht ist das Schutzgut Mensch auf der Bewertungsebene nicht durch Lärm unzulässig betroffen. Aus der Sicht der Umweltvorsorge ergeben sich damit keine weiteren Restriktionen für die Planung.

Erholung

Es werden keine Auswirkungen erwartet.

2.3.8 Kultur und Sachgüter

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht bekannt.

2.3.9 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich, wie unter den einzelnen Schutzgütern bereits teils angesprochen, gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Eine Zunahme der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen, die über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausreichen, sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der mit GEe, GE und GI gekennzeichneten Teilflächen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) nicht überschritten werden. Bei der Errichtung von Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen innerhalb des gekennzeichneten Plangebietbereichs die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 entsprechend der berechneten Lärmpegelbereiche und der Raumart (Nutzung) eingehalten werden.

Niederschlagswasser

Im Norden des Gebietes wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, um das Niederschlagswasser im Gebiet zu halten bzw. gedrosselt dem Vorfluter (Bassener Mühlengraben) zugeführt.



2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Pflanzung einer Hecke

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine einzeilige Bepflanzung aus heimischen Gehölzen der folgenden Liste vorzunehmen. Die Pflanzung ist der Mitte der festgesetzten Fläche durchzuführen.

Sträucher		Kleinbäume	
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hartriegel	<i>Corpus mas</i>	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Obstbäume	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Großbäume	
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Apfelrose	<i>Rosa rugosa</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Kleinbäume		Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern spätestens in direktem Anschluss an die Bebauung des jeweiligen Geländes durchzuführen.

Mit der Maßnahme wird ein Teilausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser erzielt. Zudem werden durch die Pflanzung blütenreicher Sträucher Teilhabensräume für Kleintiere gefördert.

Pflanzung eines Feldgehölzes

Innerhalb der Fläche A 1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Anlage eines Feldgehölzes mit standortheimischen Gehölzen der nachstehenden Artenliste vorzunehmen.

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchs	Standort
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Großstrauch	Mantelzone, sonnig
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Großstrauch	Mantelzone
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Strauch	Mantelzone
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Strauch	Mantelzone
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Baum	Kernzone



Stechhölse	<i>Ilex aquifolium</i>	Großstrauch, kleiner Baum	Kernzone
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Strauch	Mantelzone
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Strauch	Mantelzone, sonnig halbschattig
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Baum	Mantelzone, sonnig
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Großstrauch, kleiner Baum	Mantelzone
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch, Groß- strauch	Mantelzone, sonnig
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>	Baum	Mantelzone, sonnig
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum	Kernzone
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Strauch	Mantelzone
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch	Mantelzone, sonnig
Vielblütige Rose	<i>Rosa multiflora</i>	Strauch	Mantelzone, sonnig- halbschattig
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Großstrauch	Mantel- und Kernzone
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum	Mantelzone, sonnig- halbschattig
Eibe	<i>Taxus baccata</i>	Baum	Kernzone
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Großstrauch	Mantelzone, sonnig- halbschattig

Das Gehölz ist stufig aufzubauen. Die Pflanzung ist in Richtung der Gärten auf 15 m Breite mit Sträuchern und kleinwüchsigen Bäumen anzulegen. Der Gehölzrand ist mit „Buchten“ zu gestalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Zum Pflanzen der Sträucher ist Ware ohne Ballen in der Größe zwischen 50 – 150 cm geeignet. Der Stammumfang der Bäume sollte mindestens 10 – 12 cm betragen

Mit der Maßnahme wird ein Teilausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser erzielt. Zudem werden durch die Pflanzung Teillebensräume für Kleintiere gefördert. Des Weiteren wird ein Sichtschutz für die Bewohner der angrenzende Bebauung geschaffen.

Bilanzierung

Die Bilanzierung wird entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans 2008 des Landkreises Verden durchgeführt. In Hinblick auf das Schutzgut Wasser erfolgt eine Berücksichtigung im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens. Das Schutzgut wird demzufolge hier nicht weiter berücksichtigt

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Hecke im Westen wird überplant.



Eingriff	Fläche m ²	Ist-Zustand	WS
Gewerbegebiet, Straße	850	Strauchhecke	III

Für die Entfernung der Hecke ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 erforderlich.

Schutzgut Boden

Eingriff	Fläche m ²	VF	Fläche m ²	Ist-Zustand	WS	K-Faktor	Flächenbedarf m ²
Gewerbegebiet davon Anpflanzfläche (920 m ²)	96.775	80%		beeinträchtiger Boden	III	0,5	38.710
Verkehrsfläche	3.925	90%		beeinträchtiger Boden	III	0,5	1 766
Grünfläche, Regen- rückhaltebecken	7.525						
Kompensationsfläche (A 1)	5.955	-					
Summe	114.180						40.476

VF = % der möglichen versiegelten Flächen, WS = Wertstufe, K-Faktor = Kompensationsfaktor entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans

Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Gebiets vorgesehen:

Ausgleichsmaßnahmen				
	m ²	m ²	Maßnahme	Bewertung
1	920	850	Pflanzung einer Strauch-Baumhecke	Vollständiger Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen (Arten und Biotope).
		70		Teilausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes
2	5.955		Pflanzung eines Feldgehölzes	Teilausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes

Mit der Ausgleichsmaßnahme 1 ist ein vollständiger Ausgleich für die Überplanung der Hecke im Westen des Plangebietes möglich. Da hierfür 850 m² Hecke benötigt werden, verbleiben 70 m² Heckenpflanzung, die für einen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser herangezogen werden können.

Hinsichtlich des Bodens verbleibt ein Defizit von 34.451 m² für das ein externer Ausgleich erforderlich ist.



Externe Ausgleichsmaßnahmen

Eine Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens erfolgt auf den Flurstücken 1/12, 1/13, 57/1 der Flur 17, den Flurstücken 85/1 und 45/10 der Flur 2, dem Flurstück 42/3 der Flur 18 der Gemarkung Bassen. Der Begründung ist ein Lageplan der Flächen beigelegt.

Kompensationsflächen 1/12, 1/13 und 57/1

Die Flurstücke 1/12 und 1/13 im Bereich „Hohe Ellern“ werden ackerbaulich, das Flurstück 57/1 im Bereich „Schiefe Wiesen“ wird grünlandwirtschaftlich genutzt. Die Flächen liegen innerhalb des Kompensationsflächenpools Nr. 3, der Niederung des Bassener Mühlengrabens.

Die Flurstücke im Bereich „Hohe Ellern“ sind durch den Boden Podsol-Gley, der Bereich der „Schiefen Wiesen“ durch Niedermoor gekennzeichnet. Es handelt sich laut Entwurf des Landschaftsrahmenplans um Böden mit besonderen Standorteigenschaften. Der mittlere Grundwasser-Hochstand liegt bei den Kompensationsflächen bei 3 dm und der mittlere Grundwasserhochstand bei 10 dm unter Geländeoberkante. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering.

Die Flurstücke 1 aus 12 und 1 aus 13 liegen entsprechend des Entwurfs des Landschaftsrahmenplans innerhalb eines Raumes mit sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope. Die Fläche im Bereich der Schiefen Wiesen weist eine mittlere Bedeutung auf. Allen Flächen ist im Entwurf eine sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zugeordnet.

Als Ziel legt der Entwurf des Landschaftsrahmenplans für den östlichen Bereich der Flurstücke 1 und 2 aus 13 die Sicherung und für den westlichen Bereich sowie für die Fläche im Bereich der „Schiefen Wiesen“ die Sicherung und Verbesserung fest.

Kompensationsflächen 85/1, 42/3 und 45/10

Die Flurstücke dienen alle in Teilen bereits der Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Das **Flurstück 42/3** weist eine Gesamtgröße von 1,93 ha auf. Als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan 76 „Mühlenberg III“ werden bereits 1,25 ha des Flurstücks beansprucht. Dieser Flächenanteil wird bereits der natürlichen Sukzession überlassen. Die verbleibende Fläche von 0,68 ha ist als intensiv ackerbaulich genutzte Fläche anzusetzen. Der Boden ist Pseudogley-Podsol. Das Grundwasser steht tief an. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist entsprechend hoch. Das Flurstück liegt innerhalb eines Raumes mit kreisweit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das **Flurstück 85/1** hat eine Gesamtgröße von 15.452 m². Davon werden 11.448 m² bereits für Kompensationsmaßnahmen genutzt. Dieser Flächenanteil wird der Sukzession überlassen. Es stehen noch 4.004 m² zur Verfügung. Der Boden ist Niedermoor und die Fläche weist somit besondere Standorteigenschaften auf. Das Grundwasser steht mit 3 dm (mittlerer Grundwasser-Hochstand) und 10 dm (mittlerer Grundwassertiefstand) relativ hoch an. Der Boden ist dennoch entsprechend den Aussagen des Landschaftsrahmenplan-Entwurfs durch Entwässerung gekennzeichnet. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering. Das Flurstück liegt innerhalb des auf Landkreisebene



abgegrenzten naturschutzwürdigen Bereichs N9 „Wümme“. Zielsetzung für diesen großräumigen Bereich ist die Sicherung und Entwicklung der grünlandgeprägten Niederung, der naturnahen Gewässer, der Weidengebüsche und der Bruchwaldstandorte.

Das **Flurstück 45/10** liegt naturräumlich innerhalb der Fischerhuder Niederung und grenzt südlich an den Kompensationsflächenpool 1 „Am Ableiter“ an. Der südliche Teil der Fläche dient bereits Ausgleichsmaßnahmen. Hier sollen Wasserflächen und sonstige naturnahe Bereiche als Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 78 „Wehlacker“ durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind noch umzusetzen. Der Boden dieses Bereichs ist durch Podsol-Gley gekennzeichnet. Das Grundwasser steht mit 3 dm (mittlerer Grundwasser-Hochstand) und 10 dm (mittlerer Grundwassertiefstand) ebenfalls relativ hoch an und das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist entsprechend gering. Das Flurstück liegt am Rand eines Bereichs, dem eine regionale Bedeutung für Gastvögel zugeordnet wird. Zudem liegt er innerhalb des auf Landkreisebene ebenfalls innerhalb des abgegrenzten naturschutzwürdigen Bereichs N9 „Wümme“.

Maßnahmen

Als Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist die Stilllegung der Flächen vorgesehen, damit sich der Boden unter der sich einstellenden natürlichen Vegetation ungestört entwickeln kann. In Bezug auf das Flurstück 45/10 soll ein Streifen entlang der Straße aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden, um den weiteren Bereich frei zuhalten. So kann evtl. auf der verbleibenden Fläche eine der Südhälfte entsprechende Entwicklung angestrebt werden.

Die Flächengrößen der Flurstücke betragen:

Flurstück 1/12	7.589 m ²
Flurstück 1/13	3.046 m ²
Flurstück 57/1	6.758 m ²
Flurstück 85/1	4.004 m ²
Flurstück 42/3	6.800 m ²
Flurstück 45/10	6.254 m ²
Summe	34.451 m²

Fazit

Mit den Maßnahmen kann somit ein vollständiger Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens erzielt werden. Die Gemeinde Oyten stellt die Umsetzung der Maßnahmen sicher.

Die erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Oyten. Teile der Flächen sind derzeit noch verpachtet. Die Pachtverhältnisse können jedoch kurzfristig aufgelöst werden, so dass eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen möglich ist. Die Gemeinde Oyten wird sicherstellen, dass zum Zeitpunkt der naturschutzfachlichen Eingriffe im Gel-

tungsbereich des Bebauungsplanes, die Umsetzung der jeweils erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf den dargestellten Kompensationsflächen erfolgen kann.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund seiner Lage und guten Erschließungsmöglichkeiten eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebiets. Der vorliegende Bebauungsplan wurde mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

- Kartierung der Biotoptypen erfolgte nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28 a und § 28 b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, A/4, Stand März 2004).
- Die Bewertung der Schutzgüter und Bilanzierung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans 2008.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für das Plangebiet liegen keine detaillierten Kenntnisse über die Fauna vor. Der Einbezug in die Bewertung erfolgt über das Biotoppotential auf Grundlage der Biotopstrukturen. Auf Grundlage der Biotopausstattung des Raumes und da weder auf regionaler noch auf lokaler Ebene wichtige Bereiche betroffen sind, wird dies als ausreichend angesehen.

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. Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans, die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Oyten stellt den Bebauungsplan Nr. 90 auf, um im Bereich „Südlich der Hamburger Straße“ Gewerbe- und Industriegebiete zu entwickeln. Das Plangebiet hat eine Größe von 11,4 ha.



Das Plangebiet umfasst eine große intensiv ackerbaulich genutzte Fläche. Am Westrand besteht eine Strauchhecke. Eine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft liegt nicht vor.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wirkt auf das Plangebiet Straßenverkehrslärm durch die nördlich gelegene Hamburger Straße. Zudem liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Autobahn.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen auszugehen.

Bei Durchführung der Planung werden Flächen versiegelt und Biotopstrukturen beseitigt. Die Versiegelung bewirkt erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Als Vermeidungsmaßnahme werden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Des Weiteren sind passive Schallschutzmaßnahmen am nördlichen Rand des Plangebiets einzuhalten. Zudem wird im Norden des Gebietes ein Regenrückhaltebecken angelegt, um das Niederschlagswasser im Gebiet zurückzuhalten bzw. eine gedrosselte Ableitung zu ermöglichen.

Maßnahmen zum Ausgleich sind:

- die Pflanzung einer Hecke mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern am Ost- rand des Gebiets,
- die Anlage eines Feldgehölzes im Südosten des Plangebiets.

Die internen Maßnahmen reichen nicht aus, um eine vollständige Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens zu erzielen. Diese erfolgt auf den Flurstücken 1/12, 1/13, 57/1 der Flur 17, den Flurstücken 85/1 und 45/10 der Flur 2, dem Flurstück 42/3 der Flur 18 der Gemarkung Bassen. Als Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist die Stilllegung der Flächen bzw. von Flächenanteilen vorgesehen, damit sich der Boden unter der sich einstellenden natürlichen Vegetation ungestört entwickeln kann. Mit der Herausnahme dieser Flächen und Flächenanteile aus der landwirtschaftlichen Nutzung kann eine vollständige Kompensation der Eingriffsfolgen geleistet werden.

