

Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 99

„Neue Ortsmitte“

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO



September 2022

Urschrift

Begründung

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 5335
26043 Oldenburg

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



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
1 EINLEITUNG	6
1.1 Anlass der Planung	6
1.2 Rechtsgrundlagen	6
1.3 Geltungsbereich der Planung	6
1.4 Beschreibung des Plangebiets	7
1.5 Planungsrahmenbedingungen	10
1.5.1 Landesraumordnung	10
1.5.2 Regionale Raumordnung	11
1.5.3 Flächennutzungsplan	12
1.5.4 Bebauungspläne	13
2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	15
2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel	18
3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	19
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	19
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	19
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22
3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	26
3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	29
3.1.5 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung	31
3.1.6 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	29
3.2 Raumordnerische Einschätzung und Auswirkungen auf die Stadtstruktur	32
3.2.1 Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung des Discounters	32
3.2.2 Einzelhandelskonzept und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes	34
3.2.3 IMAGE Verfahren	36
3.2.4 Stellungnahme des Landkreises Verden	36
3.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	37
3.4 Belange des Lärmschutzes	39
3.4.1 Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschmissionen	41
3.4.2 Durch das Plangebiet bedingte Verkehrsgeräuschmissionen	42
3.4.3 Geräuschmissionen durch gewerbliche Nutzungen	43
3.5 Verkehrliche Anbindung / Stellplätze	45
3.5.1 Gutachterliche Beurteilung der Leitungsfähigkeit der geplanten Erschließung	47
3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr	51

3.6	Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, Löschwasserversorgung, Baugrund	51
3.7	Klimaschutz	53
3.8	Altlasten/ Bodenschutz.....	54
3.9	Belange des Richtfunks	54
3.10	Belange des Flughafens	54
3.11	Belange der archäologischen Denkmalpflege	54
3.12	Kampfmittel.....	54
4	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	55
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	55
4.2	Maß der baulichen Nutzung	56
4.3	Grünplanerische Festsetzungen	57
4.4	Festsetzungen zum Verkehr	58
4.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....	58
4.6	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO.....	59
4.6.1	Dachlandschaft und Fassaden gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO.....	60
4.6.2	Einfriedungen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO und Vorgärten gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO.....	62
5	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	63
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	63
5.2	Daten zum Verfahrensablauf.....	63
TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT		65
1	EINLEITUNG	65
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	65
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	66
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	72
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	73
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	74
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	75
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	75
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	75
2.1.2	Fläche und Boden.....	77
2.1.3	Wasser	78
2.1.4	Klima und Luft.....	79

2.1.5	Landschaft	80
2.1.6	Mensch	80
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	81
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	81
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	82
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	82
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	83
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	85
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	85
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	85
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	85
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	88
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	89
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	89
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	89
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	90
2.3.2.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	90
2.3.2.1	Ausgleichsmaßnahmen.....	91
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	98
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	98
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	98
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	98
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	99
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	100
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	104

Anlagen:

- NWP Planungsgesellschaft mbH (2020): Artenschutzrechtliche Baumkontrolle zum Bebauungsplan Nr. 99, Gemeinde Oyten; Stand 15.01.2020.
- Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 der Gemeinde Oyten, Bremerhaven, 03.03.2021
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Stellungnahme zur Verlagerung/ Erweiterung des Lidl-Discounter in Oyten, 19.05.2020
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Gemeinde Oyten: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Oyten, Ludwigsburg, 09.02.2018

- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Gemeinde Oyten: Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Oyten, Ludwigsburg, 03.03.2020
- Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V.: IMAGE-Verfahren, Schreiben vom 22.01.2020
- Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrskonzept zur Erschließung der „Neuen Mitte“ in Oyten, Hannover im Februar 2019
- Zacharias Verkehrsplanungen: Aktualisierung der verkehrstechnischen Machbarkeitsstudie zu geplanten Nutzungsänderung im Ortszentrum der Gemeinde Oyten, Hannover, 16.04.2020

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

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neugestaltung ihrer Ortsmitte zu schaffen. Die Aufenthaltsqualität soll durch die Schaffung von Grünflächen, Fußwegen und Wasserflächen erhöht, der Einzelhandel gestärkt und der hohen Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnen nachgekommen werden. Die Gemeinde Oyten plant zum einen die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern im südwestlichen und zentralen Plangebiet und zum anderen die Umsiedlung des am Wehlacker ansässigen Discounters in das südöstliche Plangebiet. Der Discounter hat am Standort Wehlacker keine Erweiterungsoption mehr und soll nach dem Standortwechsel mit vergrößerter Verkaufsfläche als Einkaufsmagnet und Frequenzbringer die Ortsmitte stärken. Der Discounter wird durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ planungsrechtlich abgesichert. Außerdem sollen ergänzende Dienstleistungen im Mischgebiet angesiedelt werden. Zusätzliche Parkplätze sind im nördlichen Geltungsbereich geplant. Großzügige Grünflächen, zum Teil mit integrierten Wasserflächen, tragen zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei und bieten Aufenthaltsqualitäten. Die nördliche Grünfläche dient auch als Platz für Veranstaltungen und Feste.

Insgesamt zielt die Planung auf eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität in der Ortsmitte ab. Die bisher minder genutzten Flächen in zentraler Lage sollen einer hochwertigen Folgenutzung zugeführt werden. Es liegt das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs und eine darauf aufbauende Investorenplanung vor. Mit den im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 99 getroffenen Festsetzungen wird die Investorenplanung umgesetzt und ausreichend begrenzt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 99 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), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), die Niedersächsische Bauordnung und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 99 liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Oyten, südlich der Hauptstraße (Landesstraße 168). Zudem wird der Kreuzungsbereich Hauptstraße/Stader Straße in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich wird westlich durch die Flurstücke Nr. 18/12, 18/31, 18/44, 18/33, 18/34, 18/71 und 18/52 begrenzt. In südlicher Richtung schließt die Jahnstraße an. Die östliche Grenze wird u.a. durch das Flurstück Nr. 10/13 gebildet.

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

1.4 Beschreibung des Plangebiets

In das nördliche Plangebiet wird ein Abschnitt der Verkehrsparzelle der Hauptstraße, die Kreuzungssituation (Hauptstraße/ Stader Straße/ Erschließung Plangebiet) und ein Abschnitt der Stader Straße in den Geltungsbereich einbezogen. Die Flächen unmittelbar südlich der Hauptstraße liegen derzeit brach. Hier war in der Vergangenheit das Gebäude eines ehemaligen Discounters vorhanden. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen. Südlich schließen Stellplatzflächen an. Das nordwestliche Plangebiet umfasst die rückwärtige Fläche eines an der Hauptstraße gelegenen Grundstückes. Diese Fläche wird derzeit als Garten genutzt. Hier sind zum Teil dichte Gehölzbestände insbesondere am südlichen Grundstücksrand vorhanden.

Das zentrale Plangebiet stellt sich als Scherrasen dar. Diese Flächen waren in der Vergangenheit als Fußballplatz/ Bolzplatz genutzt. Der westliche Teil des Plangebietes stellt sich als öffentliche Grünfläche dar. Mittig der Grünfläche verläuft eine Gehölzreihe. Weitere Gehölze bestehen insbesondere am südwestlichen Rand der Grünfläche. Der südwestliche Rand des Plangebietes ist geschottert.

Westlich des Plangebietes an der Straße Alter Sportplatz und der Straße Pferdewiese befinden sich Wohnnutzungen. Es handelt sich dabei um ein in Realisierung befindliches Wohngebiet. Überwiegend werden hier zweigeschossige Stadtvillen mit flach geneigten Dächern realisiert. Zwei Mehrfamilienhäuser grenzen unmittelbar westlich an das Plangebiet an.

Südlich des Plangebietes liegen eingeschossige Einfamilienhäuser sowie die Schützenhalle, ein Kindergarten und das Pfarrzentrum. Südöstlich schließt der Bolzplatz der Grundschule an das Plangebiet an. Östlich des Plangebietes, an der Schulstraße, liegen die Grundschule der Gemeinde Oyten sowie Wohngebäude, die sich als zweigeschossige Mehrfamilienhäuser darstellen. Nordwestlich des Plangebietes ist ein Discounter ansässig. Die Stellplätze des Discounters sind dem Gebäude nördlich vorgelagert. Das Discountergrundstück wird östlich durch eine Lärmschutzwand begrenzt. Zwischen Lärmschutzwand und Plangebiet verläuft ein Fußweg.

An der Hauptstraße nordwestlich des Plangebietes sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, eine Bäckerei und ein Fotostudio vorhanden. An der Hauptstraße nordöstlich des Plangebietes befinden sich die Sparkasse und ein Drogeriemarkt sowie Gebäude die z.T. durch Cafés, Arztpraxen und Büros genutzt werden. Die oberen Geschosse sind hier wohngenutzt.



Zentrales Plangebiet/ Scherrasen, Blick Richtung Westen



Zentrales Plangebiet/ Scherrasen, Blick auf den Bolzplatz und die Schule



Norden des Plangebiets mit Stellplätzen, zwischenzeitlich abgerissenes Discountergebäude



Zentrales Plangebiet mit Gehölzen, Blick Richtung Schützenhalle



Öffentliche Grünfläche am westlichen Rand des Plangebietes



Schotterfläche am südwestlichen Rand des Plangebietes, links Schützenhalle

Die Jahnstraße und die angrenzenden Straßen sind als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Die Fahrbahn der Jahnstraße ist befestigt. Die Jahnstraße hat eine örtliche Erschließungsfunktion.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Hauptstraße (L 168). Sie stellt in diesem Bereich die Haupteinkaufsstraße der Gemeinde Oyten dar. In östlicher Richtung führt sie zur Landesstraße 167, die eine Verbindung zur Anschlussstelle Oyten an die Bundesautobahn A 1 herstellt. In westlicher Richtung führt die L 168 über die Anschlussstelle Bremen/ Sebaldsbrück zur Bundesautobahn A 27.

Auf der Hauptstraße sind gemeinsame Rechtsabbieger- und Geradeausfahrstreifen sowie separate Linksabbiegestreifen in die Stader Straße und zum Plangebiet eingerichtet. An der Hauptstraße sind Gehwege vorhanden, die für Radfahrer freigegeben sind. Die Hauptstraße wird beidseitig von alten Linden gesäumt.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 werden folgende Ziele formuliert (Auszug):

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. (2.3 02 LROP)

Kongruenzgebot

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral) (2.3 03 LROP)

Konzentrationsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. (2.3 04 LROP)

Integrationsgebot

¹Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. ²Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (2.3 05 LROP)

³Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist. (2.3 05 LROP 3)

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (LROP 2.3 07 Satz 1)

Beeinträchtigungsverbot (LROP 2.3 08)

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

1.5.2 Regionale Raumordnung

Im RROP 2016 des Landkreises Verden wird die Gemeinde Oyten als Grundzentrum dargestellt. Der Änderungsbereich wird dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet. In der Begründung zum RROP 2016 sind folgende Ausführungen enthalten:

Begründung zu 2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte 05 und 06 Mittelzentren, Grundzentren, zentrales Siedlungsgebiet

Die zentralen Siedlungsgebiete dienen zwar in erster Linie zur Ansiedlung und Sicherung zentralörtlicher Einrichtungen. Gleichzeitig sind sie auch die Hauptwohn- und arbeitsgebiete der Bevölkerung. Daher gehören im Landkreis Verden auch Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiete zum zentralen Siedlungsgebiet. In den als zentrales Siedlungsgebiet festgelegten Stadt- und Ortsteilen sollen zukünftig zentralörtliche Einrichtungen der jeweiligen Stufe angesiedelt und erhalten werden. Auch die Hauptsiedlungstätigkeit soll sich hier konzentrieren. Für den großflächigen Einzelhandel wurden spezielle Regelungen getroffen, siehe Kapitel 2.3.



Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Verden 2016

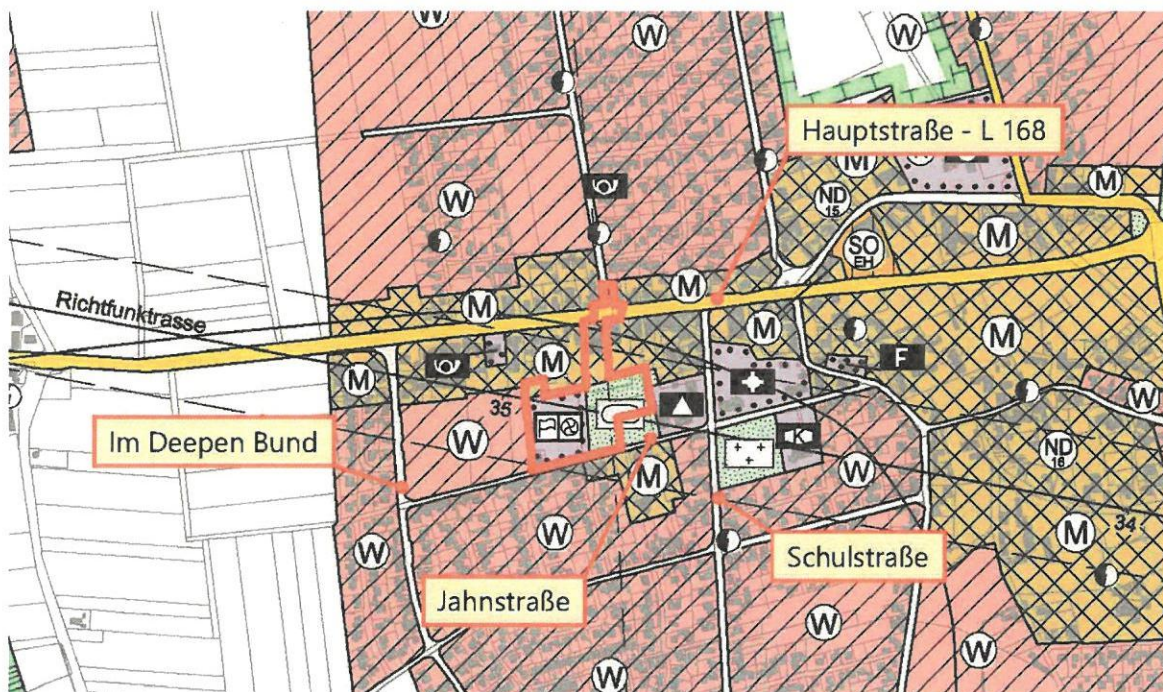
Begründung zu 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels:

Zentrale Versorgungsbereiche, Regionales Einzelhandelskonzept

Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz, Spielplatz und Parkplatz“ dargestellt. Für das Plangebiet wird eine querende Richtfunktrasse nachrichtlich dargestellt. Die Hauptstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt.

Die Darstellungen für die angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan entnommen werden.

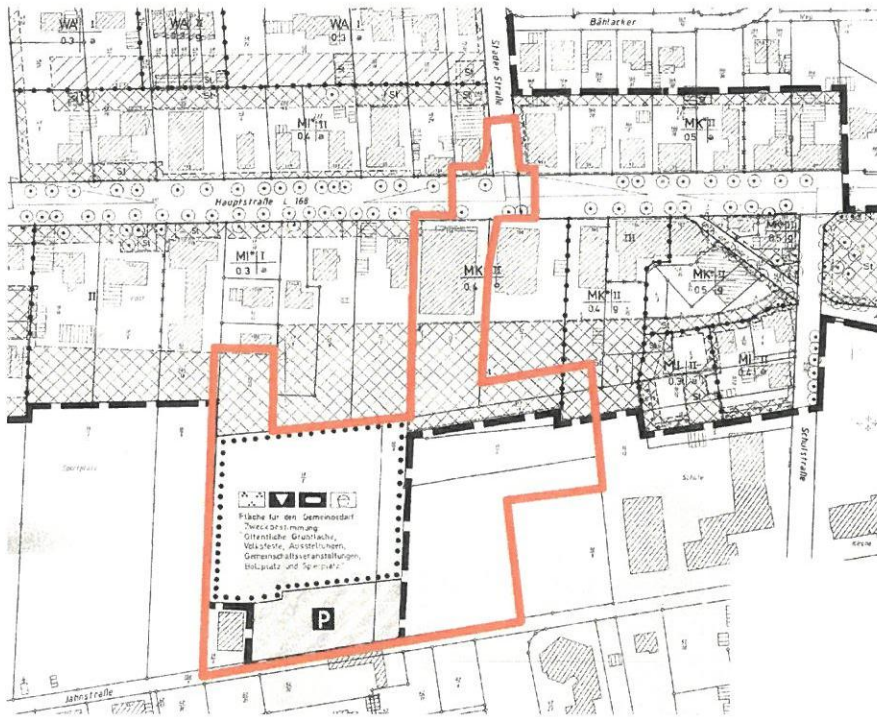
Die im Bebauungsplan Nr. 99 beabsichtigten Festsetzungen sind damit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten wird daher parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Rahmen eines 30. Änderungsverfahrens geändert.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten mit Markierung des Plangebietes (in roter Umgrenzung)

1.5.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich liegt zum überwiegenden Teil der Bebauungsplan Nr. 45 I „Ortsmitte West“ und seine 1. Änderung vor. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 45 I wurde bereits im Jahr 2000 gefasst. Südlich der Hauptstraße werden Mischgebiete und Kerngebiete ausgewiesen. In den Kerngebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt. Innerhalb der Mischgebiete ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 begrenzt. Der südliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 99 wird als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz und Spielplatz“ und am südlichen Rand als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 45 I „Ortsmitte West“

Der Bebauungsplan Nr. 45 I geht in nördlicher, nordöstlicher und nordwestlicher Richtung weit über den Bebauungsplan Nr. 99 hinaus und umfasst weite Teile der westlichen Ortsmitte von Oyten.

Für den Bebauungsplan Nr. 45 I wurde ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 tangiert das Plangebiet der 1. Änderung im Bereich der Hauptstraße und der Stader Straße. Im Überschneidungsbereich sind in der 1. Änderung Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem wird das in der 1. Änderung festgesetzte Mischgebiet westlich der Stader Straße im Einmündungsbereich leicht tangiert.



Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I „Ortsmitte West“

Die südwestliche Ecke und der südöstliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 sind derzeit nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 98 „Alter Sportplatz“ an. Der Bebauungsplan Nr. 98 wurde im Jahr 2016 als Satzung beschlossen. Westlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 99 weist der Bebauungsplan Nr. 98 Allgemeine Wohngebiete WA 4 aus. In den WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser bei zwingend zwei Vollgeschossen zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 11 m begrenzt. Zudem setzt der Bebauungsplan Nr. 98 angrenzend eine öffentliche Verkehrsfläche fest.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 98 „Alter Sportplatz“

Für den Bebauungsplan Nr. 98 wurden mehrere Änderungsverfahren durchgeführt. Sie sind für diesen Bebauungsplan Nr. 99 nicht von Belang.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Oyten, unmittelbar an bzw. südlich der Hauptstraße. Die Ziele der Planung sind bereits vor ca. 10 Jahren im Rahmen eines Architektenwettbewerbs herausgearbeitet worden: Schaffung von verdichteten Wohnformen, Ansiedlung eines Einkaufsmarktes, Errichtung eines Parkplatzes und öffentlicher Flächen mit Aufenthaltsqualitäten. Lediglich die damals angedachte Ansiedlung von kleineren Ladeneinheiten ist aufgrund der allgemein schwierigen Einzelhandelssituation derzeit nicht realisierbar.

Das im nördlichen Plangebiet in der Vergangenheit an der Hauptstraße vorhandene Gebäude eines Discounters wurde zwischenzeitlich abgerissen. Die Fläche stellt sich derzeit als brachliegende Fläche dar. Die übrigen Flächen im Plangebiet werden derzeit überwiegend als

Scherrasen und als Grünfläche genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 wird die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, die bisher minder genutzten Flächen in zentraler Lage einer hochwertigen Folgenutzung zuzuführen. Ziel der Planung ist die Belebung der Ortsmitte von Oyten, die Verbesserung der städtebaulichen Qualität, die Schaffung von Wohnraum und eine Stärkung des Einzelhandels entlang der Hauptstraße.

In der Gemeinde Oyten ist eine nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnraum festzustellen. Für die Gemeinde Oyten bzw. für den Landkreis Verden liegt ein Wohnraumversorgungskonzept vor. Darin gehen die Gutachter für die Gemeinde Oyten für die Jahre von 2021 bis 2025 von einem Gesamtbedarf von 90 Wohneinheiten (55 WE Eigentum, 35 WE Mietsektor, davon 10 preisgünstig) und von 2026 bis 2030 von weiteren 55 Wohneinheiten aus. Ein Anteil des Bedarfs kann mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 abgedeckt werden.

Bereits mit der Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ ist in den letzten Jahren eine Aufwertung der Ortsmitte von Oyten begonnen worden. Diese Schwerpunktsetzung in der Ortsmitte der Gemeinde wird im Bebauungsplan Nr. 99 nun fortgesetzt. Der für den überwiegenden Teil des Plangebietes vorliegende Bebauungsplan Nr. 45 I ist nicht geeignet, die o.g. städtebaulichen Ziele umzusetzen. Es liegt ein Investorenkonzept vor, das die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 bildet.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes werden im Bebauungsplan Nr. 99 Allgemeine Wohngebiete (WA 1) ausgewiesen. In den geplanten WA 1 sollen nach der vorliegenden Investorenplanung Mehrfamilienhäuser mit Eigentums- und Mietwohnungen errichtet werden. Im Bebauungsplan Nr. 99 werden für die WA 1 maximal drei Vollgeschosse bei einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 13,50 m bis ca. 14,00 m (festgesetzt im Planteil über NHN) ausgewiesen. Die südlichen drei Baufelder des WA 1 werden über die Jahnstraße erschlossen. Das nördliche Baufeld des WA 1 wird über eine im Bebauungsplan Nr. 98 bereits festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche über die Straße Alter Sportplatz erreicht. Die erforderlichen Stellplätze sollen in den WA 1 entlang der Jahnstraße und über Tiefgaragen realisiert werden.

Östlich an die geplanten WA 1 schließen sich die geplanten Mischgebiete an. In den Mischgebieten sollen nach der vorliegenden Investorenplanung ebenfalls dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Eigentums- und Mietwohnungen geschaffen werden. Zusätzlich sind hier in einem Wohn- und Geschäftshaus ein Restaurant/ Café, Büros für ergänzende Dienstleistungen und Praxen vorgesehen. Eine Terrasse innerhalb der Grünfläche P 2, angrenzend an eine geplante Wasserfläche, soll direkt an das Wohn- und Geschäftshaus anschließen und zusätzliche Aufenthaltsqualität bieten. Der südliche Teil der geplanten Mischgebiete soll aus südlicher Richtung über die Jahnstraße erschlossen werden. Stellplätze sollen sowohl oberirdisch entlang der Jahnstraße und auf den Grundstücken als auch als Tiefgaragenstellplätze geschaffen werden. Die Stellplätze für das nördliche Mischgebiet sollen auf dem Grundstück des Sonstigen Sondergebietes nachgewiesen werden. Für die Mischgebiete wird ebenfalls eine absolut zulässige Gebäudehöhe von ca. 13,50 m bis ca. 14,00 m (festgesetzt im Planteil über NHN) ausgewiesen.

Ein Ziel der geplanten Erschließung bzw. des städteplanerischen Entwurfes ist die Schaffung von Wohnraum am Wasser. So umrahmen die geplanten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 im Zusammenhang mit den Mischgebieten öffentliche Grünflächen, in die Wasserflächen integriert werden. Die geplanten Wasserflächen sind, in Verbindung mit den geplanten hochwertigen Grünanlagen, ein zentrales Element für die Aufwertung der innerstädtischen Strukturen.

Neben den städtebaulichen Aspekten kann mit der geplanten Teichanlage eine wirkungsvolle Anpassungsmaßnahme an die prognostizierten Auswirkungen des regionalen Klimawandels direkt im Rahmen der Erschließung umgesetzt werden. So wird während Hitzeperioden das Mikroklima im geplanten Erschließungsgebiet durch den Teich positiv beeinflusst. Durch Verdunstungsprozesse und die damit verbundene Abkühlung im direkten Umfeld können Wärmeinseln im Bebauungsgebiet reduziert werden. Dies hat einen direkten positiven Aspekt auf die Wohnqualität und trägt ggf. zur Gesundheitsvorsorge der Bewohner bei.

Die im südlichen Plangebiet in den WA 1 und MI vorhandenen Bäume werden weitgehend erhalten und mit Pflanzbindung versehen. Im Norden des Plangebietes, unmittelbar südlich der Hauptstraße, wird ebenfalls eine großzügige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Diese Grünfläche soll zudem ausreichend Platz für Veranstaltungen und Feste bieten. Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden über Fuß- und Radwege verbunden. Dadurch werden die Grünflächen für die Allgemeinheit erlebbar gemacht. Die umfangreich festgesetzten öffentlichen Grünflächen sichern eine visuelle Aufwertung des Plangebietes ab und können zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Außerdem wird eine örtliche Bauvorschrift zur Dachbegrünung getroffen. In den WA 1 und dem Mischgebiet sind die Dachflächen von Hauptgebäuden oberhalb des obersten Geschosses durchgehend mit Pflanzen zu begrünen.

Östlich an die Mischgebiete schließt das geplante Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ an. Im Sonstigen Sondergebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsiedlung des bereits in der Gemeinde Oyten - im Bereich Wehlacker - ansässigen Discounters geschaffen. Der am Standort Wehlacker vorhandene Discounter ist mit ca. 800 qm Verkaufsfläche relativ klein dimensioniert. Er hat Erweiterungsbedarf angekündigt, der am bestehenden Standort nicht realisiert werden kann. Bereits im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Oyten wurde eine Erweiterung des Discounters am Wehlacker thematisiert. Die Gutachter hatten ausgeführt, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche nur im Falle einer Verlagerung in die Ortsmitte möglich sei. Durch die Erweiterung sollen interne Prozesse, wie Warenlogistik und das Auffüllen der Regale etc. optimiert werden, die Waren übersichtlicher und ansprechender präsentiert werden sowie ein bequemes Einkaufen u.a. auch für gehandicapte Kunden ermöglicht und mehr und größere Abstandsflächen angeboten werden.

Das geplante Sonstige Sondergebiet liegt nach der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 03.03.2020 innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Ortsmitte (s. dazu Kap. 3.2.2). Im Bebauungsplan Nr. 99 wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet auf 1.485 qm gedeckelt. Der Discounter soll als Einkaufsmagnet und Frequenzbringer die Ortsmitte stärken. Die für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplätze sollen nördlich des Gebäudekörpers errichtet werden. Im Bebauungsplan werden diese Flächen als Stellplatzflächen ausgewiesen. Die Erschließung der Stellplatzflächen erfolgt aus nördlicher Richtung über die Hauptstraße.

Die Gemeinde Oyten ändert derzeit parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 99 auch den Bebauungsplan Nr. 78 „Wehlacker“. Die textliche Festsetzung wonach ein Lebensmitteldiscounter im Bebauungsplan Nr. 78 zulässig ist, wird geändert. Im Rahmen der 2. Änderung werden anstelle eines Lebensmitteldiscounters - mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder

nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Oyter Liste in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen.

Im nördlichen Plangebiet ist eine 15 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche ist damit ausreichend dimensioniert, um hier zusätzliche Stellplätze vorzusehen. Nach derzeitigem Stand der Planung können hier ca. 28 Stellplätze geschaffen werden, die die Stellplätze auf dem Gelände des geplanten Discounters ergänzen.

Im nordwestlichen Geltungsbereich werden die rückwärtigen Grundstücksflächen eines an der Hauptstraße gelegenen Grundstückes einbezogen. Die Flächen werden als Allgemeines Wohngebiete WA 2 überplant. Bislang sind diese Flächen im Bebauungsplan Nr. 45 I als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen. Mit der Festsetzung als überbaubare Fläche wird eine Nachverdichtung und Innenentwicklung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen planungsrechtlich ermöglicht. Zulässig ist nur ein Vollgeschoss. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt aus nördlicher Richtung von der Hauptstraße. Zur erneuten Entwurfsfassung wird das Baufeld so angepasst, dass für das nördlich angrenzende bestehende Wohnhaus eine ausreichende Gartenfläche verbleibt.

Die übrigen rückwärtig zur Hauptstraße gelegenen Grundstücke wurden zur Entwurfsfassung nicht länger in den Geltungsbereich aufgenommen, weil die Erschließung zu diesen Baufeldern nicht gesichert ist. Die beiden östlichen Grundstücke sind durch die bestehenden baulichen Anlagen so gestaltet, dass die Baufelder im hinteren Bereich nicht erreicht werden können. Diese Grundstücke verbleiben im B 45 I als Mischgebiet mit einer nicht überbaubaren Fläche. Eine Zufahrt gibt es nur zu dem westlichen Grundstück.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden ein schalltechnisches Gutachten, zwei Verkehrsgutachten und mehrere gutachterliche Stellungnahmen zur Einzelhandelsituation erstellt. Die gutachterlichen Ergebnisse werden berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten geändert.

2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

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

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

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

Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Das Plangebiet war in der Vergangenheit bereits im nördlichen Teil durch einen Discounter und im südlichen Teil als Fußballplatz/ Bolzplatz genutzt. Heute wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Scherrasen und als Grünfläche genutzt. Zudem wird eine rückwärtig gelegene Fläche zur Hauptstraße, die derzeit als Garten genutzt wird, in den Geltungsbereich einbezogen. Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Oyten, unmittelbar an der Hauptstraße. Insofern handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 99 um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Die festgesetzten Grundflächen nutzen das zulässige Höchstmaß des § 17 BauNVO aus. Außerdem werden in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und Mischgebieten maximal drei Vollgeschosse ausgewiesen. Die Planung setzt insofern das Ziel um, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Es wird in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Oyten eine relativ hohe, aber der Örtlichkeit angemessene städtebauliche Dichte erreicht. Mit der Planung wird die Neuausweisung von Flächen jenseits der gewachsenen Siedlungsränder vermieden.

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 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargelegt.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 07.11.2019. Auf das entsprechende Protokoll wird verwiesen.

- Bürger haben die Erschließung eines Grundstückes im Plangebiet über die Straße „Am Sportplatz“ entlang des Gebäudes Pferdewiese Nr. 23 kritisiert. Diese Erschließung hätte zur Folge, dass markante alte Bäume gefällt werden müssten. Nach dem Bebauungsplanentwurf sei an der westlichen Grenze ein Streifen für die Bepflanzung mit Sträuchern vorgesehen. Der dafür erforderliche Platz müsse berücksichtigt werden. Das Fällen weiterer Bäume scheine damit vorprogrammiert zu sein. Es stelle sich die Frage, ob die so geplante Zuwegung für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge geeignet sei. Die vorgesehene Zuwegung führe an der Rückfront des Mehrfamilienhauses Pferdewiese 23 vorbei. Hier seien vor allem die Schlafräume der 10 Wohnungen angesiedelt. Dies führe zu einer Lärmbelästigung, die unbedingt zu vermeiden sei. Durch eine veränderte Planung könnte die Zufahrt zu den Gebäuden östlich (rechts) an Bäumen, die direkt an der Jahnstraße und an der Grenze zur Pferdewiese stehen, vorbeigeführt werden. Dies würde dem Erhalt des Altbaumbestandes und dem Lärmschutz dienen. Es wird vorgeschlagen, zwei der nördlich gelegenen Wohnhäuser über die Hauptstraße zu erschließen.

Die Erschließung der festgesetzten Baufelder wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die privaten Erschließungswege werden im Zuge der Ausbauplanung/ Objektplanung festgelegt. Im Bebauungsplan werden die markanten Bäume im Nahbereich zum angesprochenen Grundstück mit Pflanzbindung versehen. Eine Überprüfung der Heckenpflanzung zum westlich angrenzenden angesprochenen Grundstück hat ergeben, dass die Hecke zu Flächenengpässen führen könnte. Auf die geplante Heckenanpflanzung wurde daher zur Entwurfsfassung verzichtet. Ein begrünter Zaun bleibt möglich. Dies wird aber der Umsetzungsebene überlassen.

Die Zugänglichkeit für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge wird im Zuge der Objektplanung sichergestellt. Im Zuge der Genehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass von der Planung keine unzulässigen Geräuschmissionen in der Wohnnachbarschaft auftreten. Am südwestlichen Rand des Plangebietes werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auch westlich angrenzend sind Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Gemeinde geht daher von einer grundsätzlichen Vereinbarkeit der Planung aus.

Die Erschließung des Plangebietes wird auf mehrere äußere Anschlüsse aufgeteilt (Jahnstraße, Hauptstraße, Am Sportplatz). Eine Erschließung des Gebäudes A über den geplanten Platz/ Hauptstraße ist nicht sinnvoll, da der Platz von Durchgangsverkehr freigehalten werden soll und Aufenthaltsqualität aufweisen soll. Die westlich angrenzenden Anwohner werden lediglich durch den Erschließungsverkehr eines Gebäudes belastet. Bereits im Bebauungsplan Nr. 98 „Alter Sportplatz“ war eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der östlich angrenzenden Flächen festgesetzt. Durch die Erschließung nur eines Baufeldes/ Gebäudes werden die westlich angrenzenden Anwohner nur geringfügig belastet.

- Bürger kritisieren das notwendige Fällen von Bäumen. Gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels sei es besonders wichtig, große alte Bäume zu erhalten. Einige der zu fallenden Bäume seien im Baumkataster geführt. Der Kronendurchmesser im Lageplan sei zum Teil falsch. Von den heute vorhandenen 33 Bäumen verblieben nur 18 Bäume. Im städtebaulichen Rahmenplan sei der Erhalt des Altbaumbestandes formuliert worden.

Die Objektplanung ist nicht Gegenstand dieser Abwägung. Ein Großteil der bestehenden Bäume wird im Bebauungsplan dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus können weitere Bäume gepflanzt oder ggf. erhalten werden, die jedoch nicht Bestandteil der Festsetzungen sind. Der Verzicht auf einzelne Bäume ist erforderlich, um eine Bebauung des Plangebietes mit Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Gemeinde Oyten gewichtet die Schaffung von Wohnraum in ihrer Ortsmitte höher als den Erhalt aller Bäume. Sie legt aber ein besonderes Gewicht auf eine Durchgrünung des Plangebietes und ein gutes Mikroklima und setzt daher die vorhandenen Bäume soweit möglich als zu erhalten fest. Zudem werden umfangreiche Grünflächen ausgewiesen. Die falsche Darstellung des Kronenbereiches wird entsprechend des Kronendurchmessers geändert. Der Baum wird zum Erhalt festgesetzt. Einige der angesprochenen Bäume befinden sich innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche. Die Gemeinde wird im Zuge der Ausbauplanung überprüfen, inwieweit ein Erhalt möglich ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen eine Konkretisierung des städtebaulichen Rahmenplanes dar. Der Erhalt eines signifikanten Anteils des ortsbildprägenden Baumbestandes wird im Bebauungsplan umgesetzt.

- Bürger merken an, dass die Parkplätze entlang des Weges nicht an Fußwege angebunden sind. Es wird nachgefragt, ob geplant sei, dass die Autofahrer auf dem Fahrstreifen laufen, auf dem sich im ungünstigsten Fall ein- und ausfahrende Autos und Lkw begegnen.

Die Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung. Diese sieht westlich der Parkflächen einen Geh- und Radweg vor, der südlich in den Platz mündet. Insofern ist eine separate gefahrlose Erschließung für Fußgänger in der Ausbauplanung vorgesehen.

- Bürger kritisieren die Standortverlagerung des Discounters in das Plangebietes. Dies sei nicht erforderlich. Die wenigsten Bürger würden das wollen. Der Discounter sei auch für die Gemeinde nicht erforderlich.

Der Discounter ist im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde richtig verortet. Der Discounter soll als Einkaufsmagnet und Frequenzbringer die Ortsmitte stärken. Durch die zentrale Lage und die gute Anbindung können zusätzliche Wege vermieden und gebündelt werden sowie der öffentliche Personennahverkehr genutzt werden.

Am Standort Wehlacker ist eine Erweiterung des Discounters nicht mehr möglich. Der Standort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Eine Erweiterung am Standort Wehlacker ist aus raumordnerischer Sicht nicht mehr genehmigungsfähig. Der Standort Wehlacker liegt in nicht integrierter Lage. Bereits im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Oyten wurde eine Erweiterung des Discounters am Wehlacker thematisiert. Die Gutachter hatten ausgeführt, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche nur im Falle einer Verlagerung in die Ortsmitte möglich sei.

Durch die Erweiterung im Plangebiet sollen interne Prozesse, wie Warenlogistik und das Auffüllen der Regale etc. optimiert werden, die Waren übersichtlicher und ansprechender präsentiert werden sowie ein bequemes Einkaufen u.a. auch für gehandicapte Kunden ermöglicht und mehr und größere Abstandsflächen angeboten werden. Die Planung dient damit auch den Kunden des Discounters.

- Bürger führen aus, dass sich beim städtebaulichen Wettbewerb über dem Discounter noch zwei Wohnebenen befanden. Es wird bedauert, dass das nicht umgesetzt würde. Das wäre platzsparendes Bauen. Ein Staffelgeschoss mit einer großen Dachterrasse oder eine Dachterrasse im Innenhof wäre eine attraktive Lösung.

Der städtebauliche Wettbewerb hat den Rahmen gesetzt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Konkretisierung. Diese sieht oberhalb des Discounters keine Wohnbebauung mehr vor. In direkter Nähe zum Stellplatz des Discounters kann eine Wohnbebauung auch immissionsschutzrechtlich schwierig sein. Ausreichend Wohnraum kann im westlichen und zentralen Plangebiet geschaffen werden.

- Bürger führen aus, dass auch die vorhandenen Gebäude lärmtechnisch betrachtet werden müssten (Anlieferverkehr, Kühlaggregate). Zusätzlich bedacht werden müsse die Lärmbelastigung zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern (Pferdewiese und alter Sportplatz) hin, die sich z.B. durch Befahren und insbesondere durch die evtl. Rolltore der Tiefgaragen ergeben. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass die Schlafräume, zumindest des Mehrfamilienhauses zur Pferdewiese hin, überwiegend nach Osten liegen.

In der schalltechnischen Untersuchung sind auch außerhalb des Plangebietes Immissionsorte angesetzt. Der Anlieferverkehr und die technischen Anlagen wurden berücksichtigt. Die konkrete Objektplanung (Tiefgaragen, Rolltore) ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu betrachten. In diesem Zuge ist sicherzustellen, dass von den geplanten Mehrfamilienhäusern keine unzulässigen Emissionen ausgehen. Die Tiefgaragen werden im Bebauungsplan im Detail nicht festgesetzt. Sie werden aber planungsrechtlich ermöglicht.

- Bürger regten eine kulturelle Nutzung des Platzes z.B. durch eine Bühne an. Das geplante Café mit Vorplatz sei nach Norden ausgerichtet und liege daher im Schatten. Eine Ausrichtung nach Süden wäre wünschenswert.

Die Anregungen beziehen sich auf die Ausbauplanung/ Objektplanung und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregungen werden im Zuge der Ausbauplanung überprüft.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Verden hat kritisiert, dass eine Abwägung mit den Zielen der Raumordnung im Bereich Einzelhandel zum größten Teil nicht vorgenommen wurde. Die Aussagen zum Kongruenzgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsgebot stellten Behauptungen dar. Für die Abwägung sei der vorhabenbezogene Umsatz und die Umsatzverteilung zu ermitteln und zu bewerten. Durch den Kommunalverbund sei ein IMAGE-Verfahren als Moderations- und Abstimmungsverfahren durchgeführt worden. Dies sei zu ergänzen.

Die Abwägung/ Begründung wurde zur Entwurfsfassung um die zwischenzeitlich vorliegende

1. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Stellungnahme zur Verlagerung/ Erweiterung des Lidl-Discounters in Oyten, 19.05.2020
2. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, 03.03.2020
3. das Ergebnis des IMAGE-Verfahrens des Kommunalverbundes Niedersachsen/ Bremen e.V. vom 22.01.2020 (aktualisiert aufgrund der Vergrößerung der geplanten Verkaufsfläche auf 1.485 qm)

ergänzt.

Die GMA hat zu der geplanten Ansiedlung des Discounters (Verlagerung vom Standort Wehlacker) mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.485 qm im Rahmen ihrer Stellungnahme folgendes zum Kongruenzgebot ausgeführt:

Das Einzugsgebiet des zur Erweiterung vorgesehenen Discounters erstreckt sich auf Oyten. Im periodischen Bedarf ist nach den landesplanerischen Vorgaben der grundzentrale Kongruenzraum ausschlaggebend. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürften von außerhalb Oytens generiert werden. Im vorliegenden Fall werden ca. 19 % des Umsatzes mit Verbrauchern erzielt, die nicht in Oyten wohnen. Das grundzentrale Kongruenzgebot wird eingehalten.

Die GMA hat im Rahmen ihrer Stellungnahme folgendes zum Beeinträchtigungsverbot ausgeführt:

Durch die Erweiterung der Lidl Filiale werden die in der Ortsmitte liegenden Discounter Aldi und Penny bzw. der Rewe Supermarkt betroffen sein. Die Umsatzrückgänge von ca. 3 – 4 %

zu Lasten dieser Betriebe ziehen keine nachteiligen Wirkungen i.S. von Betriebsaufgaben nach sich. Bezogen auf den relevanten Einzelhandel an Standorten außerhalb der Ortsmitte werden geringe Umsatzrückgänge von 1 – 2 % prognostiziert, aus welchen keine nachteiligen Wirkungen resultieren. Betriebsschließungen infolge der Erweiterung der Lidl Filiale werden nicht gesehen.

Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen und für plausibel befunden.

Der Landkreis Verden hatte mit Schreiben vom 18. Oktober 2019 mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben nicht gegen regionalplanerische Ziele verstoße. Die Einschätzung bezog sich allerdings auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.350 qm. Aufgrund der jetzt geplanten größeren Verkaufsfläche von 1.485 qm hatte der Landkreis angemerkt, dass eine Stellungnahme von einem Gutachter zum Kongruenzgebot und zum Beeinträchtigungsverbot einzuholen sei. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.

Im Rahmen der vorgesehenen Bauleitplanung und dem Image-Verfahren des Kommunalverbundes wird das Abstimmungsgebot eingehalten. Der Kommunalverbund hat mit Schreiben vom 20.11.2019 mitgeteilt, dass die Aufgreifschwelle von 1.500 qm für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht überschritten wird. Das Vorhaben wird als regional unbedenklich bewertet. Um Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und um Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes wird gebeten. Das ist zwischenzeitlich erfolgt.

- Der Landkreis Verden hat angemerkt, dass das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern sei, sofern es die hydrogeologischen Rahmenbedingungen zulassen. Um die Machbarkeit zu überprüfen sind frühzeitig Baugrunduntersuchungen mit Sickerversuchen durchzuführen. Zudem hat der Landkreis Hinweise zum Bodenschutz vorgebracht, die sich auf die Ausführungsebene beziehen.

Das durch die Versiegelung anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück gefasst und bewirtschaftet. Ein Ziel der geplanten Erschließung bzw. des städteplanerischen Entwurfes ist die Schaffung von Wohnraum am Wasser. Die geplante Wasserfläche ist, in Verbindung mit den geplanten hochwertigen Grünanlagen, ein zentrales Element für die Aufwertung der innerstädtischen Strukturen. Durch die Planung der Teichanlage kann die Gefährdung durch starkregeninduzierte Überflutungen reduziert werden, da im Rahmen der Dimensionierung ein ausreichender Freibord (zusätzliches Speichervolumen) berücksichtigt wird. Der Überflutungsnachweis wird für ein Starkregenereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 20 Jahren geführt.

Eine Konsequenz der vorab aufgeführten Planungsansätze bedingt, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers nicht direkt dem lokalen Wasserhaushalt (z.B. durch Versickerung) zugeführt wird.

Das in der Teichanlage zwischengespeicherte Oberflächenwasser wird temporär zwischen gespeichert und zeitverzögert und gedrosselt über das bereits realisierte Bebauungsgebiet „Am Sportplatz“ abgeleitet. Der Anschluss des Bebauungsplans 99 „Neue Ortsmitte“ wurde hier bereits berücksichtigt.

Aufgrund der topografischen Randbedingungen kann nicht das gesamte anfallende Oberflächenwasser des Bebauungsgebietes an die Teichanlage angeschlossen werden. Die südlich

im Planungsgebiet gelegenen Gebäude (im direkten Bereich der Jahnstraße) werden an herzustellende Versickerungsanlagen angeschlossen. Die Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt nach den jeweiligen aktuellen Richtlinien.

Die Prüfung auf eine ggf. notwendige Vorbehandlungsmaßnahme nach dem DWA Merkblatt M 153 erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung.

- Der Landkreis Verden hat angemerkt, dass aus abfallwirtschaftlicher Sicht bei der Bauleitplanung darauf zu achten sei, dass Verkehrsflächen derart großzügig zu planen sind, dass eine der GUV-Regel 2113 und der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechende Straßenführung möglich ist. Wendeanlagen hätten einen Ausfahradius von mindestens 10 m aufzuweisen.

Das geplante Sondergebiet ist über die 15 m breite Verkehrsfläche und den Platz erschlossen. Auf Ebene der Ausbauplanung wird sichergestellt, dass eine Müllabfuhr möglich ist. Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete sind über das angrenzende Straßennetz oder die vorderen Grundstücke erschlossen. Die Müllgefäße sind zu den angrenzenden Straßen zu bringen. Im Bebauungsplan werden keine Verkehrsflächen zur Erschließung der geplanten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt.

- Der Landkreis Verden hat die Frage aufgeworfen, ob im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 I Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, die innerhalb des „neuen“ Geltungsbereiches liegen. Falls ja, seien diese Maßnahmen 1:1 an einer anderen Stelle festzulegen. Hinsichtlich der Gestaltung der relativ großen Stellplatzfläche wird eine Bepflanzung mit schattenspenden Bäumen (hier: Spitz- oder Bergahorn) angeregt.

Zwar werden im Bebauungsplan Nr. 45 I Ausgleichsflächen festgesetzt, diese befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 99 auf den Flurstücken 10/15, 10/16 und 10/17 bzw. im Bereich Wirtschaftsweges parallel zur Beethovenstraße. Weiterhin wurden im Bereich der Hauptstraße Bäume dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 I ist hier jedoch nur noch Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden. Somit werden keine Ausgleichsflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne überplant. Der Hinweis zu schattenspenden Bäumen wird berücksichtigt und die Arten werden in die Vorschläge zur Gehölzauswahl aufgenommen.

- Der Landkreis Verden hat in Bezug auf die schalltechnische Untersuchung die graphische Darstellung des öffentlichen Parkplatzes im Plangebiet bzw. einen Plan der Standorte der Emissionsquellen sowie die Aufnahme mindestens eines Immissionsortes an der südlichen/östlichen Baugrenze der Baufelder des WA 2 und MI 2 angeregt.

Die Anregungen wurden in der Überarbeitung der Schallimmissionsprognose berücksichtigt.

- Der Landkreis Verden hat archäologische Probegrabungen gefordert, um den Sachverhalt zu klären. Es sei eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Ergebnis der Probegrabung könne eine flächendeckende archäologische Ausgrabung notwendig machen. Zudem wurden Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt. Eine archäologische Untersuchung wurde beauftragt.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat die Aktualisierung der neuen verkehrstechnischen Untersuchung für den Knotenpunkt L 168 „Hauptstraße“ / Gemeindestraße „Stader Straße“ und Zu- u. Ausfahrt „Plangebiet“ gefordert. Zudem wurden Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht.

Der Anregung wurde entsprochen. Die verkehrstechnische Untersuchung wurde aktualisiert. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

- Die Industrie- und Handelskammer hat angemerkt, dass eine verträgliche Nachnutzung der alten Discounterfiliale am Wehlacker sichergestellt sein müsse. Valide Aussagen und Herleitung zum Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot und Abstimmungsgebot würden fehlen.

Die Gemeinde Oyten ändert derzeit parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 99 auch den Bebauungsplan Nr. 78 „Wehlacker“. Die textliche Festsetzung wonach ein Lebensmitteldiscounter im Bebauungsplan Nr. 78 zulässig ist, wird geändert. Im Rahmen der 2. Änderung werden anstelle eines Lebensmitteldiscounters - mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Oyter Liste in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99 wurde um diese Aussagen ergänzt.

Zwischenzeitlich wurde eine Stellungnahme zur Verlagerung/ Erweiterung des Lidl-Discounters in Oyten von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eingeholt. Darin werden Aussagen zum Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot gemacht. Das Abstimmungsgebot wird im Zuge des Beteiligungsverfahrens berücksichtigt. Die Planunterlagen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

- Die Industrie- und Handelskammer hat auf die Lage des Plangebietes im Bergbauerlaubnisfeldes "Unterweser" der Wintershall DEA Deutschland AG und im Bergwerksfeld "Schaphusen 8" hingewiesen.

Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung bereits enthalten. Die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht im Wege. Sie stellt lediglich eine Berechtigung dar, zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoff Bohrungen vornehmen zu dürfen. Das Plangebiet liegt zentral in der Ortsmitte von Oyten. Zudem liegen für einige Flächen im Plangebiet bereits Baurechte durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 45 I vor. Sollten tatsächlich die nebenstehend genannten Stoffe abgebaut werden, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden (Windhund-Prinzip).

- Die Industrie- und Handelskammer hat angemerkt, dass Vergnügungsstätten – bei Ausschluss im Plangebiet - an anderer Stelle im Gemeindegebiet zulässig sein müssten.

Die Anregung wird berücksichtigt. In der Begründung wird ergänzt, in welchen Bebauungsplänen der Gemeinde Vergnügungsstätten zulässig sind.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat darauf hingewiesen, dass keine Auswertung der alliierten Luftbilder stattgefunden habe. Es bestehe der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Eine Auswertung der alliierten Luftbilder wurde von der Gemeinde Oyten beauftragt. Das Ergebnis liegt inzwischen vor. Das LGLN hat mit Schreiben vom 18.05.2020 mitgeteilt, dass die vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Die Begründung wurde um diese Aussagen ergänzt.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat angeregt, die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr um das Nachtlinienangebot zu ergänzen.

Der Anregung wurde nachgekommen.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Bedenken bestehen gegen die Ausweisung des WA2. Der Planbereich WA2 sei im geltenden Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. In der für den ALDI-Markt erfolgten vorhabenbezogenen Bebauungsplanung und der damit zusammenhängenden schalltechnischen Begutachtung sei die Schutzbedürftigkeit des im nördlichen Bereich des Flurstückes 17/12 liegenden Gebäudes, das bei dem hier vorliegenden Planentwurf nicht zum künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 zählen wird, aber auf demselben Flurstück liegt, ebenfalls als Mischgebiet eingestuft. Der Bebauungsplan Nr. 99 widerspreche dem Grundsatz der Trennung konfligierender Nutzungen gem. § 50 BImSchG. Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Gunsten des ALDI-Marktes war auch bei Verwirklichung der gutachterlich für erforderlich erachteten Schallschutzmaßnahmen (u. a. Schallschutzwand) für den insofern unmittelbar nördlich des jetzt als WA2 festgesetzten Gebietes liegenden Bestandsbaukörper ein maßgeblicher Immissionspegel von 59,9 dB (A) tags und 44,9 dB (A) nachts ermittelt worden. Hierbei handelt es sich gem. TA Lärm um Werte, die gerade noch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete erfüllen, jedoch deutlich über den maximal zulässigen Werten für Allgemeine Wohngebiete gem. Ziff. 6.1 TA Lärm liegen. Das bedeutet, dass zwar mit den festgesetzten Lärmpegelbereichen und passiven Schallschutzmaßnahmen möglicherweise ein hinreichender Schutz neu im Allgemeinen Wohngebiet zu errichtender Wohnnutzungen erreicht wird, auf der anderen Seite jedoch durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes der Handlungsspielraum und die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden ALDI-Marktes erheblich eingeschränkt werden.

Da bei der Messung der Schalleinwirkungen gem. TA Lärm nicht innerhalb des Gebäudes gemessen werden und damit passive Schallschutzmaßnahmen nicht zur Bewältigung des auftretenden Konfliktes geeignet seien, sei mit der beabsichtigten Planung eines Allgemeinen Wohngebietes in dem bezeichneten Bereich von einer nicht hinnehmbaren Beeinträchtigung der Eigentümerinteressen der Firma ALDI auszugehen und gleichzeitig aufgrund der Schalleinwirkungen im Bestand davon auszugehen, dass die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes aufgrund der bereits vorhandenen Immissionen nicht dem Gebietszweck eines Allgemeinen Wohngebietes entspreche. Auf die Festsetzung des WA2 sollte verzichtet und stattdessen z.B. ein Mischgebiet festgesetzt werden. Alternativ könnte auch auf eine Überplanung dieses Teilbereichs verzichtet werden.

Ein grundsätzlicher immissionsschutzrechtlicher Konflikt wird nicht erkannt. Das geplante Allgemeine Wohngebiete WA2 war Gegenstand der Schallimmissionsprognose, die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 99 erstellt wurde. Für das WA 2 wurden die Immissionsorte IO 14 (nördlicher Rand) und IO 22 (südlicher Rand) festgelegt. Die Schallgutachter sind für diese Immissionsorte zu dem Ergebnis gekommen, dass tagsüber der Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB unterschritten wird. Insofern befinden sich diese Immissionsorte nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage (gewerbliche Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 99). Auf nachgelagerter Planungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass ein Vorhaben im WA 2 – auch unter Berücksichtigung der durch den Discounter verursachten Emissionen und der angesprochenen Schallschutzmaßnahmen – immissionsschutzrechtlich zulässig ist. Insofern wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 und den darin getroffenen Festsetzungen kein Verstoß gegen den Grundsatz der Trennung konfligierender Nutzungen gem. § 50 BImSchG erkannt. Für das im Bebauungsplan Nr. 99 festgesetzte Baufeld war im damaligen Gutachten der ITAP von 2016 kein Immissionsort berücksichtigt gewesen. Der westlich angrenzend bestehende Discounter genießt Bestandsschutz. Seine Entwicklungsfähigkeit ist jedoch auch heute bereits durch die südlich angrenzenden Wohngebäude eingeschränkt. Diese liegen innerhalb Allgemeiner Wohngebiete und waren auch in den damaligen Gutachten der ITAP bereits mit dem Schutzanspruch Allgemeiner Wohngebiete berücksichtigt. Insofern wird mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht näher an den Discounter herangerückt als dass es bestehende Allgemeine Wohngebiete bereits sind. Auf nachgelagerter Planungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass ein Vorhaben im WA 2 – auch unter Berücksichtigung der durch den Discounter verursachten Emissionen und der angesprochenen Schallschutzmaßnahmen – immissionsschutzrechtlich zulässig ist. Auf nachgelagerter Planungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass ein Vorhaben im WA 2 – auch unter Berücksichtigung der durch den Discounter verursachten Emissionen und der angesprochenen Schallschutzmaßnahmen – immissionsschutzrechtlich zulässig ist. Den privaten Interessen des angrenzenden Eigentümers/ Discounters wird ausreichend Rechnung getragen. Durch die südlich des Discounters vorhandenen Wohngebäude eines Allgemeinen Wohngebietes ist die Entwicklung des Discounters in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht bereits im Bestand eingeschränkt. Zudem sind der Gemeinde keine hinreichend konkreten Entwicklungsabsichten des Discounters bekannt, die in die Planung eingestellt werden könnten. Nach einem Urteil des OVG Lüneburg (1 KN 128/03 vom 15.01.2004) ist das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung im Rahmen der Abwägungsentscheidung von Belang. Voraussetzung ist jedoch, dass diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist. Dies wird vom Einwender nicht vorgebracht. Die Planungen werden daher nicht geändert. Der angesprochene Bereich wird nicht als Mischgebiet ausgewiesen. Ein Verzicht auf das WA 2 ist nicht zielführend, da für diesen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden sollen. Dies ist sinnvoll, um eine Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Oyten zu erzielen.

- Bürger äußern sich kritisch zum Verzicht auf die ursprünglich geplante Hecke am südwestlichen Rand.

Eine Überprüfung der Heckenpflanzung zum westlich angrenzenden angesprochenen Grundstück hat ergeben, dass die Hecke zu Flächenengpässen führen könnte. Die Flächenengpässe resultieren aus den geplanten Zufahrten zu den Tiefgaragen. Die Bäume benötigen ausreichend groß dimensionierte Baumscheiben, um langfristig erhalten bleiben zu können.

Auf die geplante Heckenanpflanzung wurde daher verzichtet. Ein begrünter Zaun bleibt möglich. Dies wird aber der Umsetzungsebene überlassen.

- Bürger wenden sich gegen den Zuschnitt des Baufeldes rückwärtig zum Gebäude Hauptstraße 116c. Da auf dem Grundstück des Hauses ‚Hauptstraße 116c‘ auch weiterhin Garten vorhanden sein sollte, mache das Baufeld an dieser Stelle keinen Sinn. Ein Carport sollte auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig sein.

Den vorgetragenen Bedenken wurde zur Erneuten Entwurfsfassung Rechnung getragen. Das Baufeld des WA2 wurde geändert. Zum nördlich angrenzenden Gebäude Hauptstraße 116c wird eine 7 m breite nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Damit verbleibt hier ein nicht überbaubarer Gartenanteil. In südlicher Richtung wird das Baufeld deutlich vergrößert und zur angrenzenden Verkehrsfläche eine 5 m breite nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Carports sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig. Dies ergibt sich aus der Bauordnung unmittelbar und bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

- Bürger wenden sich gegen die örtliche Bauvorschrift, wonach die maximale Höhe von Zäunen als Grundstückseinfriedung auf 1,0 m begrenzt sei. Der öffentliche Zaun westlich des Plangebietes sei 2 m hoch. Auch östlich angrenzend sei ein 2 m hoher Zaun vorhanden.

Westlich des Grundstückes auf dem Gelände des Discounters ist als Lärmschutzmaßnahme eine 1,80 m hohe Wand erforderlich. Die bestehenden Grundstückseinfriedungen genießen Bestandsschutz. Bei neuen Einfriedungen soll jedoch auf hohe Einfriedungen verzichtet werden. Auch die Gestaltung soll vereinheitlicht werden. Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragt der Grundstücksrand besonders hervor. Hohe Einfriedungen von mehr als einem Meter verhindern einen harmonischen Übergang von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen. Mit den getroffenen örtlichen Bauvorschriften sichert die Gemeinde Oyten perspektivisch eine einheitliche und harmonische Grundstückseinfriedung ab.

- Bürger sehen die Abwasserentsorgung im WA2 kritisch. Eine Abwasserhebeanlage sei den Bürgern angeraten worden. Diese würde aber abgelehnt. Der Lösungsvorschlag war einen Teil des Teichaushubs zur Anhebung des Geländes zu verwenden, um an die Hauptstraße anzuschließen. Die Abwasserentsorgung sei zu teuer, so bliebe nur ein Verzicht auf das Baufeld.

Das WA2 kann grundsätzlich an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Technische Details der Abwasserentsorgung und ihre Finanzierung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan Nr. 99 stellt ein Angebotsbebauungsplan dar. Das festgesetzte Baufeld kann, muss aber nicht realisiert werden. Mit der Festsetzung des Baufeldes ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine Nachteile.

- Bürger weisen auf Probleme beim Erhalt der Bäume hin. In der Zufahrt zur Tiefgarage bei Gebäude B stehe Baum Nr. 29. Der Abstand von Baum B 30 bis zur Zuwegung betrage nur 0,9 m, bei Baum 28 nur 1 m. Hier sollte geprüft werden, ob die Zuwegung nicht rechts an Baum 28 und Baum 29 vorbeigeführt werden könne. Gebäude B könnte ein Meter schmaler sein muss, um eine vernünftige und Baum schonende Zuwegung zu ermöglichen.

Der Baum 29 kann und muss umfahren werden. Der Baum wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume 30 und 28 können durch eine Grüninsel geschützt werden

und müssen umfahren werden. Die Bäume sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Nach derzeitigem Stand der Hochbauplanung ist eine Zuwegung rechts an Baum 28 und 29 vorbei aufgrund der geplanten Besucherstellplätze nicht möglich. Der Bebauungsplan Nr. 99 stellt ein Angebotsbebauungsplan dar, der die vorliegende Hochbauplanung ermöglicht. Eine nochmalige Überprüfung zu den nebenstehend genannten Punkten 1 und 2 kann auf nachgelagerter Vorhabenebene erfolgen.

- Bürger weisen darauf hin, dass der Abstand der Bäume 25 und 35 zur Zuwegung nur 0,6 m betrage.

Die Zuwegung kann auf der östlichen Seite des Baumes 25 entlanggeführt werden. Die Bäume selbst könnten durch eine Grüninsel geschützt werden.

- Die Kreissparkasse Verden hat darauf hingewiesen, dass ein Teil des Sparkassengrundstücks, Hauptstraße 108' anstelle eines Baugrundstücks (Mischgebiet) als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und ein weiteres Teil als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werde. Dagegen bestünden Bedenken. Es werde ein klärendes Gespräch erwartet.

Entsprechende klärende Gespräche haben stattgefunden. Zwischenzeitlich wurden ein Bauberechtigungsvertrag und ein Kaufvertrag abgeschlossen.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Verden hat redaktionelle Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Bodenschutz vorgebracht.
- Der Landkreis Verden hat angeregt, eine abschließende Gehölzliste festzusetzen.

Der Hinweis wurde in der erneuten Entwurfsfassung berücksichtigt.

- Der Landkreis Verden hat angemerkt, dass auf der Planurkunde zu ergänzen sei, dass die Gemeinde zwei Flurstücke für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bereitstelle. Dort seien auch die Maßnahmen zu nennen, die von der Gemeinde dort durchgeführt werden. Offen bleibe noch, wer diese Maßnahmen bei welchem auslösenden Bauvorhaben durchführt und auf Dauer bearbeite. Bei der Bearbeitung der Schutzstreifen der Gasleitungen (alle drei Jahre) sollte das anfallende Mahdgut/Gehölzreste von der Fläche entfernt werden, um so langfristig den Aufwuchs und damit die Arbeit zu reduzieren.

Der Hinweis wurde in der erneuten Entwurfsfassung berücksichtigt und entsprechend in der Begründung bzw. auf der Planzeichnung ergänzt. Die Gemeinde Oyten führt als Träger des Bauleitplanverfahrens die Maßnahmen durch und hat dafür Sorge zu tragen, dass entsprechende Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Die Begründung wurde zur erneuten Entwurfsfassung um die Entfernung der Gehölzreste/ Mahdgut ergänzt.

- Der Landkreis Verden hat angemerkt, dass offen bleibe, wo der Ausgleich für die bereits jetzt mögliche Versiegelung von ca. 9.000 m² ausgeglichen werde. Im Umweltbericht werde die Rechtsgrundlage § 202 BauGB zum schonenden Umgang mit dem Boden genannt, es fehlten aber Aussagen für eine mögliche Zwischenlagerung.

Im Bebauungsplan 45 I werden Ausgleichsflächen festgesetzt, die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 99 auf den Flurstücken 10/15, 10/16 und 10/17 bzw.

im Bereich Wirtschaftsweges parallel zur Beethovenstraße befinden. Weiterhin wurden im Bereich der Hauptstraße Bäume dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45I ist hier jedoch nur noch Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden. Die Umsetzung von Ausgleichsflächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 45 I ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 99.

Eine Konkretisierung der Vermeidungsmaßnahme zum Schutz des Bodens im Sinne einer Mengenermittlung des anfallenden Bodens kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen, da entsprechende Informationen nicht vorliegen.

- Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass auf dem Gelände eine Probegrabung stattgefunden hat, die ein ausgedehntes archäologisches Denkmal nachgewiesen habe. Eine Überbauung sei denkmalrechtlich nur zulässig, wenn das Denkmal vorher fachgerecht ausgegraben wird.

Die Begründung wurde zur Erneuten Entwurfsfassung um diese Aussage ergänzt.

- Der Landkreis Verden hat kleinere Änderungen in der Immissionsprognose angeregt. Zudem hat er redaktionelle Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz vorgebracht.

Zur erneuten Entwurfsfassung wurde die Immissionsprognose aktualisiert.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat darauf hingewiesen, dass eine Auswertung der alliierten Luftbilder stattgefunden habe. Ein Verdacht auf Kampfmittel wurde nicht bestätigt.

Die Begründung wurde um diese Aussagen ergänzt.

- Die Gascade und die Gasunie haben auf Gasleitungen im Bereich der Ausgleichsmaßnahme hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Auf die Leitungen wird in den Planunterlagen (Umweltbericht) hingewiesen. Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.

- Der Beauftragte für Menschen mit Behinderung hat Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht.

3.1.5 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung

- Bürger wiesen darauf hin, dass unklar sei, welche Beschlüsse im AUGÉ-Ausschuss gefasst worden seien. Die vorgelegten Unterlagen seien an mehreren Stellen widersprüchlich. Somit sei auch unklar, welche Änderungen mit Wirkung für den Bebauungsplan beschlossen wurden, da auch hier erhebliche Widersprüche vorliegen. Diese werden in der Gebäudehöhe, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl im Bereich des Geschäftshauses gesehen.

In der Sitzung des Fachausschusses für Umwelt und Gemeindeentwicklung am 17.03.2021 wurde ein rechtskräftiger Beschluss über die Änderungen des Bebauungsplans sowie seiner Anlagen und dessen erneute verkürzte Auslegung gefasst. Die Änderungen zum vorherigen Planungsstand der ersten formellen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden im Planentwurf sowie den Anlagen farblich kenntlich gemacht. Der Entwurf und seine Anlagen haben vollständig und rechtzeitig als Anlagen zur Beschlussvorlage vorgelegen und sind Teil des Beschlusses über die erneute verkürzte Auslegung geworden.

Auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird verwiesen. Im beschlossenen Erneuten Auslegungsentwurf ist für das geplante Geschäftshaus im Bereich des nördlichen Teils des Mischgebietes gelegen eine Gesamthöhe von 31,00 m ü. NHN vorgesehen. Für denselben Bereich und alle Mischgebiete ist unverändert eine Grundflächenzahl von 0,6 vorgesehen. Für denselben Bereich ist eine Geschossflächenzahl von 1,5 vorgesehen. Für die anderen Mischgebiete ist unverändert eine Geschossflächenzahl von 1,2 zur Erneuten Entwurfsfassung festgesetzt gewesen. Diesbezüglich wird der Schreibfehler auf Seite 51 in der Begründung zum Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss redaktionell korrigiert.

3.1.6 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass im nördlichen MI-Baufeld mit dem vorliegenden B-Plan Entwurf eine Wohnnutzung möglich sei, auch wenn durch die aktuelle Investorenplanung keine Wohnnutzung vorgesehen sein sollte. In der Schallimmissionsprognose sollte daher ein Beurteilungspegel für die Nacht angegeben werden, um die Geräuschimmissionen durch gewerbliche Nutzungen für mögliche Wohnnutzungen (mit Schutzanspruch MI) beurteilen zu können. Ggf. sei die Wohnnutzung aus dem nördlichen MI-Baufeld auszuschließen. Zudem hat er redaktionelle Anmerkungen zum Immissionsschutz vorgebracht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Schallgutachter haben anhand von Berechnungen u.a. die durch den Betrieb der geplanten gewerblichen Nutzungen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen verursachten Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Es wurde damit gutachtlich der Nachweis erbracht, dass die Vorhabenplanung immissionsschutzrechtlich umsetzbar ist. Sollte auch in dem angesprochenen Gebäude/ Immissionssort im nördlichen Mischgebietsbaufeld zukünftig eine Wohnnutzung geplant sein, so wäre der schalltechnische Nachweis für diese Wohnnutzung im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erbringen. Für die Ergänzung der Schallimmissionsprognose wird derzeit keine Notwendigkeit gesehen.

- Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass das beschriebene Entwässerungskonzept für das Oberflächenwasser in Verbindung mit Teichen rechtzeitig mit der UWB abzustimmen sei. Zudem hat er redaktionelle Hinweise zum Bodenschutz und der Abfallwirtschaft vorgebracht.

Eine rechtzeitige Abstimmung erfolgt mit der Unteren Wasserbehörde im Zuge der Ausbauplanung.

- Die Industrie- und Handelskammer hat angemerkt, dass die Zustimmung zu der Festsetzung des SO- Gebietes Einzelhandel (Verlagerung LIDL) nur unter der Voraussetzung erfolge, dass eine raumordnungsrechtlich konforme Nachnutzung am Altstandort erfolgt (ergo: Ausschuss Lebensmittel sowie weiterer zentrenrelevante Sortimente).

Die Gemeinde Oyten ändert derzeit parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 99 auch den Bebauungsplan Nr. 78 „Wehlacker“. Die textliche Festsetzung wonach ein Lebensmitteldiscounter im Bebauungsplan Nr. 78 zulässig ist, wird geändert. Im Rahmen der 2. Änderung werden anstelle eines Lebensmitteldiscounters - mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Oyter Liste in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen.

- Die Stadtwerke Achim haben Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht. Eine Trafostation werde erforderlich.

Die Stadtwerke Achim AG werden rechtzeitig informiert. Trafostationen sind in den Baugebieten und in den Verkehrsflächen (hier Fußweg) zulässig.

- Der Trinkwasserverband Verden und die Deutsche Telekom Technik GmbH haben Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Die EWE Netz GmbH hat Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht und auf die Leitungsabfrage im Internet verwiesen.

Eine Leitungsabfrage über die genannte Seite der EWE Netz GmbH wurde durchgeführt. Demnach befinden sich keine Hauptleitungen der Gas-, Strom- oder Wasserversorgung der EWE Netz GmbH im Plangebiet.

- Der Bauhof der Gemeinde hat zur Ausgleichsfläche 2 in Bassen angemerkt, dass er davon ausgehe, dass die Arbeiten auf der Ausgleichsfläche Teil der Baumaßnahme seien und nicht durch den Bauhof durchgeführt würden.

Fläche 2 stellt eine Kompensationsmaßnahme dar. Die Gemeinde Oyten ist Träger des Bauleitplanverfahrens und hat entsprechend für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen einschl. Pflegemaßnahmen Sorge zu tragen. Die Organisation der Pflegemaßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

3.2 Raumordnerische Einschätzung und Auswirkungen auf die Stadtstruktur

3.2.1 Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung des Discounters

Die möglichen Auswirkungen der Erweiterung des Discounters im Rahmen der Standortverlagerung vom Standort am Wehlacker in den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.485 qm wurden gutachterlich untersucht.¹ Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Gemeinde. Es wurde die Vereinbarkeit mit den Landes- und regionalplanerischen Vorgaben im Hinblick auf das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot ermittelt. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Der Altstandort des Discounters befindet sich in einer sog. Agglomerationslage und ist städtebaulich nicht integriert. Eine Nachnutzung durch einen weiteren Lebensmitteldiscounter ist nicht möglich.

Der überwiegende Teil der Lebensmittelmärkte ist in der Ortsmitte mit Rewe, Aldi und Penny bereits vorhanden, die Penny Filiale wurde vor zwei Jahren neu gebaut und erweitert. Das umfangreichste Angebot im periodischen Bedarf bietet der stark frequentierte Rewe Supermarkt an, welches durch die beiden Discounter, den Drogeriemarkt Rossmann, Apotheke, Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie ein Fachgeschäft für Blumen ergänzt wird. Insgesamt liegt in der Ortsmitte eine Verkaufsfläche von ca. 3.100 m² in Betrieben mit periodischen Sortimenten vor. Am Standort „Am Wehlacker“ hält der Combi Supermarkt ein umfangreiches

1 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Stellungnahme zur Verlagerung/ Erweiterung des Lidl-Discounters in Oyten, 19.05.2020

Angebot vor. Auch der großflächige Sonderpostenmarkt Jawoll (Gewerbegebiet) bietet auf einer Verkaufsfläche von fast 800 m² periodische Sortimente an. Im Ortsteil Bassen ist eine weitere Penny Filiale ansässig. Der überwiegende Teil des Umsatzes entfällt auf die Ortsmitte, mit dem zentralen Versorgungsbereich auf 21 – 22 Millionen Euro.

Der Discounter erschließt am Standort Wehlacker ein Einzugsgebiet, welches sich auf die Gemeinde Oyten insgesamt bezieht. Lagebedingt werden Umsätze mit Durchfahrenden, v.a. Berufspendler, erzielt. Nach der Verlagerung wird sich das Einzugsgebiet der Filiale nicht verändern. Für den erweiterten Discounter im Plangebiet haben die Gutachter einen Umsatz im periodischen Bedarf von ca. 5,9 Mio. Euro prognostiziert.

Kongruenzgebot

Die Gutachter haben folgendes zum Kongruenzgebot ausgeführt:

Das Einzugsgebiet des zur Erweiterung vorgesehenen Discounters erstreckt sich auf Oyten. Im periodischen Bedarf ist nach den landesplanerischen Vorgaben der grundzentrale Kongruenzraum ausschlaggebend. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürften von außerhalb Oytens generiert werden. Im vorliegenden Fall werden ca. 19 % des Umsatzes mit Verbrauchern erzielt, die nicht in Oyten wohnen. Das grundzentrale Kongruenzgebot wird eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

Die GMA hat im Rahmen ihrer Stellungnahme folgendes zum Beeinträchtungsverbot ausgeführt:

Für die Prüfung des Beeinträchtungsverbotes wurden städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Oyten ermittelt. Für die Bewertung des Vorhabens wurden folgende Annahmen getroffen:

- Der geplante Discounter wird auf der Verkaufsfläche von ca. 1.485 m² einen Umsatz von ca. 6,9 Mio. Euro erzielen, davon ca. 5,9 Mio. Euro mit Sortimenten des periodischen Bedarfs.
- Der vorhandene Umsatz der Filiale mit ca. 5,9 Mio. Euro (davon ca. 5 Mio. Euro im periodischen Bedarf) wird weiterhin gebunden.
- Die Bewertung möglicher Beeinträchtigungen durch die geplante Erweiterung erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der Umsatzumverteilungen die bestehende Filiale zu berücksichtigen.

Durch die Erweiterung der Filiale werden die in der Ortsmitte liegenden Discounter Aldi und Penny bzw. der Rewe Supermarkt betroffen sein. Die Umsatzrückgänge von ca. 3 – 4 % zu Lasten dieser Betriebe ziehen keine nachteiligen Wirkungen i.S. von Betriebsaufgaben nach sich. Bezogen auf den relevanten Einzelhandel an Standorten außerhalb der Ortsmitte werden geringe Umsatzrückgänge von 1 – 2 % prognostiziert, aus welchen keine nachteiligen Wirkungen resultieren. Betriebsschließungen infolge der Erweiterung der geplanten Discounterfiliale werden nicht gesehen.

3.2.2 Einzelhandelskonzept und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

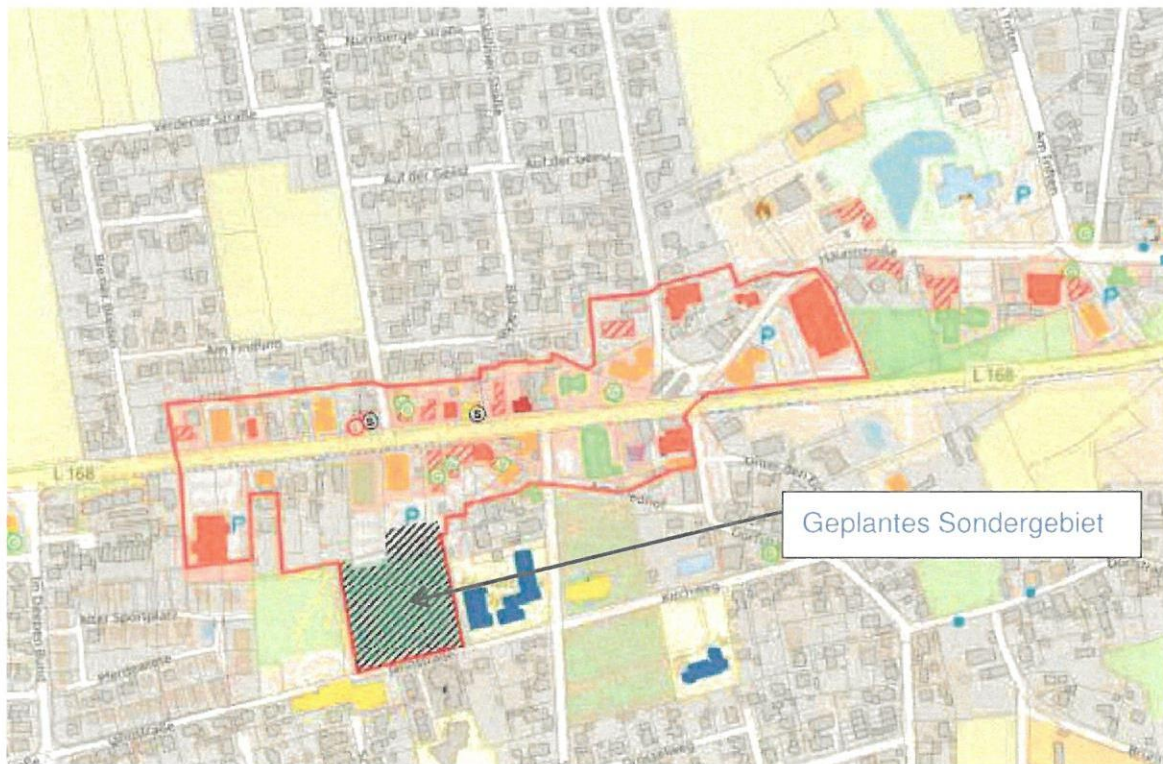
Für die Gemeinde Oyten liegt ein Einzelhandelskonzept vor.² Das Einzelhandelskonzept dient als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel der Gemeinde Oyten. Es bildet als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument die Basis für weitere Planungen, primär für großflächigen Einzelhandel (ab 800 m² Verkaufsfläche). Im Zuge des Einzelhandelskonzeptes wurde der zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ abgegrenzt und städtebaulich begründet. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes war die Verlagerung des Discounters vom Standort „Am Wehlacker“ in den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte bekannt. Vorgesehen war ein Areal an der Hauptstraße 110, auf welchem sich ein seit längerem leerstehendes Gebäude befand. Dieses wurde aber in der Zwischenzeit abgerissen. Dieser Standortbereich wurde als sogenannte Potenzialfläche in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die derzeitigen Planungen sehen jetzt – wie in Kapitel 2 beschrieben – die Errichtung des Discounters auf dem südlich angrenzenden Areal vor. Da diese Fläche nicht mehr Bestandteil des in 2017 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches ist, bedurfte es einer Anpassung des Einzelhandelskonzeptes (Teilfortschreibung) in diesem Punkt.³ Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 relevanten Aussagen des Einzelhandelskonzeptes und der Teilfortschreibung werden nachstehend wiedergegeben:

Die flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe erfolgte im Juli 2017. Zur Bewertung der räumlichen Versorgungssituation wurde um die Standorte der wesentlichen Lebensmittelmärkte jeweils eine fußläufige Laufdistanz von 1.000 m gesetzt, welche einer Distanz von etwa zehn Gehminuten entspricht. Die Gutachter haben im Kernort eine gute Verteilung der Lebensmittelmärkte festgestellt, d.h. es bestehen keine gravierenden räumlichen Versorgungslücken.

Der Geschäftsbesatz in der Gemeinde Oyten konzentriert sich in der Ortsmitte auf die Hauptstraße mit einer Vielzahl an Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, Hotels sowie öffentlichen Einrichtungen. Von den 6 Lebensmittelmärkten sind aktuell 3 Betriebe hier ansässig. Mit vier Discountern ist dieser Betriebstyp in Relation zu den knapp 16.000 Einwohnern in etwa proportional vertreten. Die Bestandsaufnahme wurde im Zuge der Fortschreibung aktualisiert. Die Gutachter haben dabei festgestellt, dass sich der Einzelhandelsbesatz in den letzten 2 Jahren kaum veränderte. Zu den Magnetbetrieben im zentralen Versorgungsbereich zählen nach wie vor der Rewe Supermarkt, die beiden Discounter sowie der Drogeriemarkt. Die Gutachter haben den zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der Fortschreibung wie folgt neu abgegrenzt:

² GMA: Gemeinde Oyten: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Oyten, Ludwigsburg, 09.02.2018

³ GMA: Gemeinde Oyten: Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Oyten, Ludwigsburg, 03.03.2020



Ausschnitt aus Karte 1 der Teilfortschreibung des Einzelhandelsgutachtens: für die Gemeinde Oyten

Die Einzelhandelsgutachter haben eine Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich von insgesamt 4.650 qm ermittelt, davon 3.880 qm im periodischen Bereich. Die Betriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde. Zudem wurden weitere 50 ergänzende Nutzungen insbesondere medizinische Praxen, Gastronomie und Hotellerie ausgemacht. Betriebe mit aperiodischen Sortimenten sind nur bei Apothekerwaren, Bekleidung, Optik, Akustik, Schreib- und Spielwaren vorhanden. Als Entwicklungspotenzial und Ziel formulieren die Gutachter eine Sicherung und Stärkung des Versorgungsstandortes im periodischen Bedarf und eine Steigerung der Attraktivität als Handels- und Aufenthaltsort.

Die Einbeziehung der geplanten neuen Fläche in den zentralen Versorgungsbereich des Lidl Discounters ist möglich, da

- die Zu- und Abfahrt direkt von der Hauptstraße erfolgt, wobei der Discounter von der Hauptstraße aus sichtbar ist,
- südlich der Jahnstraße weitere Wohngebiete bestehen und weitere Wohneinheiten westlich des geplanten Discountergebäudes geplant sind.

Der Standortbereich ist städtebaulich integriert, d.h. eine wesentliche Voraussetzung zur Einbeziehung in einen zentralen Versorgungsbereich wird erfüllt. Ein Teil der Fläche an der Hauptstraße 110 wird für die Zu- und Abfahrt für den Discounter benötigt, ein anderer Teil soll als Grünzone ausgewiesen werden. Die Versetzung des Baukörpers des Discounters in Richtung Jahnstraße wurde aus städtebaulichen Gründen vorgenommen.

Für den Bereich Wehlacker haben die Gutachter festgestellt, dass aufgrund der fehlenden Einstufung als zentraler Versorgungsbereich Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, d.h. Lebensmittelmärkte weder erweitert noch zusätzlich angesiedelt werden können.

3.2.3 IMAGE Verfahren

Dem Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V. wurden die Planungen zur Verlegung und Erweiterung des Discounters mit einer Verkaufsfläche von jetzt geplanten 1.485 qm gemeldet. Mit Schreiben vom 22.01.2020 hat der Kommunalverbund ausgeführt, dass die Aufgreifschwelle von 1.500 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente (Standorttyp 1; Grundzentrum > 10.000 Einwohner; RZEHK S. 24) nicht überschritten werde. Das Vorhaben wird als regional unbedenklich bewertet. Um Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches und die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes wird gebeten (ist zwischenzeitlich erfolgt).

3.2.4 Stellungnahme des Landkreises Verden

Der Landkreis Verden hatte mit Schreiben vom 18. Oktober 2019 mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben nicht gegen regionalplanerische Ziele verstoße. Die Einschätzung bezog sich allerdings auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.350 qm. Aufgrund der jetzt geplanten größeren Verkaufsfläche von 1.485 qm hatte der Landkreis angemerkt, dass eine Stellungnahme von einem Gutachter zum Kongruenzgebot und zum Beeinträchtigungsverbot einzuholen sei. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt (s. Kap. 3.2.1).

Abwägung durch die Gemeinde Oyten

Im Landesraumordnungsprogramm 2017 wird festgelegt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte „nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen“ zulässig sind (Integrationsgebot). Das geplante Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ liegt nach der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des neu abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Der Standort befindet sich zudem in integrierter Lage sowie innerhalb des Siedlungsgebietes gemäß RROP des Landkreises Verden. Konzentrations- und Integrationsgebot werden demnach eingehalten.

Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Aussagen der GMA zum Kongruenzgebot und zum Beeinträchtigungsverbot nachvollzogen und für plausibel befunden. Demnach wird das grundzentrale Kongruenzgebot eingehalten. Auch Betriebsschließungen infolge der Erweiterung der geplanten Discounterfiliale werden gutachterlich nicht gesehen. Nach Berechnungen der Industrie- und Handelskammer (Aussagen der IHK im Zuge des Beteiligungsverfahrens) steht dem Vorhaben ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial im Grundzentrum Oyten gegenüber, so dass auch die IHK von der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes und Kongruenzgebotes ausgeht.

Von der Einhaltung des Abstimmungsgebotes kann im Rahmen der Bauleitplanverfahren ausgegangen werden.

Auch die geplanten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete sind aus raumordnerischer Sicht im Plangebiet richtig angesiedelt. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Die Gemeinde Oyten ist als Grundzentrum dargestellt.

3.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft werden, wie auch die sonstigen Belange des Umweltschutzes, im Umweltbericht (Teil 2 dieser Begründung) ausführlich dargelegt. Auf die dortigen detaillierten Ausführungen sei verwiesen.

Natura 2000-Verträglichkeit: Aufgrund der Entfernung der NATURA 2000-Gebiete sowie den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Aktueller Zustand, Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Oyten. Es umfasst einen Teil der Hauptstraße und der Stader Straße sowie Parkplätze. Zum Zeitpunkt der Begehung befanden sich an der Hauptstraße noch Gebäude (ehemaliger Discounter), die mittlerweile abgerissen wurden. Weiterhin gehören neuzeitliche Ziergärten im nördlichen Teil des Geltungsbereiches zum Plangebiet. Im zentralen Teil des Plangebietes befindet sich eine Grünanlage mit einer größeren Rasenfläche, einer Zierhecke sowie Baumreihe des Siedlungsbereiches. Weiterhin befindet sich im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ein Baumbestand des Siedlungsbereiches, bestehend aus Eichen und Linden. Daran grenzt zu Jahnstraße eine Ruderalflur.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches liegen Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 45 I und seine 1. Änderung vor. Hier sind Mischgebiete und Kerngebiete festgesetzt sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz und Spielplatz“ sowie Verkehrsfläche.

In Bezug auf die Fauna wurden die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume auf dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen untersucht. Im Ergebnis kommen die Bäume als Winterquartiere für Fledermäuse nicht in Frage; ein Potenzial für Sommer- oder Balzquartiere von Fledermäusen wurde nicht ausgemacht. In Bezug auf Vögel wurden drei ältere Vogelnester, vermutlich von Ringeltauben, vorgefunden. Weiterhin wurde ein Elsternest in einer Buche im Westen erfasst.

Mit der Planänderung werden im Vergleich zum Ursprungsplan zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Konkret werden die Festsetzungen des Ursprungsplans aufgehoben: Kerngebiete mit GRZ 0,4 und die Mischgebiete mit GRZ 0,3 bzw. 0,4 werden als Straßenverkehrsfläche, Sondergebiet mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GRZ 0,8 mit zulässiger Überschreitung bis 0,95) sowie öffentliche Grünfläche (mit Zulässigkeit von Versiegelungen für 100 m² Terrasse sowie Spielplatzgeräte und Bänke) festgesetzt. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird als Wohngebiet (GRZ 0,4 mit Überschreitung bis 0,8) bzw. Mischgebiet (GRZ 0,6) festgesetzt.

Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung in das Schutzgut Boden dar. Weiterhin werden in den Bereichen, in denen keine Baurechte vorliegen, Biotoptypen der Wertstufe III überplant und somit erhebliche Beeinträchtigungen geschaffen. Betroffen sind hiervon ca. 630 m² Ruderalflur.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter wurden berücksichtigt. Die entlang der Jahnstraße befindlichen Bäume sowie einzelne Bäume im Südosten des Geltungsbereiches werden zur landschaftlichen Eingrünung sowie als Erhalt wertvoller Biotopstrukturen dauerhaft erhalten. Auch die parallel zur Jahnstraße vorhandene Buchenhecke wird überwiegend zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Im zentralen Teil des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit Wasserspiel als Grünachse vorgesehen. Zum Schutz vor Lärm wird der Lärmpegelbereich II für das nördliche und südliche Plangebiet festgesetzt und passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 und dem Mischgebiet die Dachflächen von den Hauptgebäuden oberhalb des obersten Geschosses durchgehend mit Pflanzen zu begrünen. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind die Gärten als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Kies-, Stein- oder Schotterschüttungen sind nicht zulässig ebenso wie eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig ist.

In Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften handelt es sich nach dem Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 45 I und 1. Änderung) bei den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen um Biotoptypen der Wertstufe I und II. Gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Verden (2008) stellen Biotoptypen der Wertstufe I und II keine Zielbiotope des Naturschutzes dar, bei ihrem Verlust liegt danach keine erhebliche Beeinträchtigung vor.

Bei den durch das Vorhaben überplanten Flächen, für die keine Baurechte vorliegen, handelt es sich hauptsächlich um eine Rasenfläche, eine Zierhecke sowie eine Baumreihe entlang der Jahnstraße. Die Baumreihe wird im Rahmen der Planung dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Bei den anderen Biotoptypen handelt es sich um Biotoptypen der Wertstufe I und II. Für die Überplanung ist demnach keine erhebliche Beeinträchtigung herauszustellen. Weiterhin wird auf einer Fläche von ca. 630 m² eine Ruderalflur überplant. Diesem Biotoptyp wird Wertstufe III gem. den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans Landkreis Verden (2008) zugewiesen, so dass mit der Überplanung dieser Fläche eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung einhergeht.

In Bezug auf das Schutzgut Boden ergibt sich mit der Planänderung im Vergleich zu den Ursprungsplänen eine zusätzliche versiegelte Fläche von 11.295 m². Bei der Inanspruchnahme von Böden ohne besondere Werte ist ein Ausgleich im Flächenverhältnis von 1:0,5 erforderlich, so dass sich ein Kompensationsbedarf von ca. 5.648 m² ergibt.

Als Maßnahmen zur Kompensation wird für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften die Anlage eines Nassgrünlands auf dem Flurstück 75/27 der Flur 45 in der Gemarkung Oyten angerechnet. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Oyten und befand sich in extensiver Grünlandnutzung. Die Maßnahme ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 105 vorgesehen. Von den 9.510 m² Kompensationsüberschuss werden 630 m² dem Bebauungsplan Nr. 99 zugeordnet.

Als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden ist auf dem Flurstück 41/6 der Flur 18 in der Gemarkung Bassen eine dauerhafte Sukzession vorgesehen, d.h. eine ungestörte natürliche Entwicklung, wodurch eine natürliche Bodenentwicklung gefördert wird. Die Fläche

ist 10.134 m² groß und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Oyten. Bei der Fläche handelt es sich derzeit um eine Ackerfläche (Ackereinsatz). Von der Maßnahme werden 5.648 m² als Kompensation für das Schutzgut Boden dem Bebauungsplan Nr. 99 zugeordnet. Der verbleibende Kompensationsüberschuss kann anderen Vorhaben der Gemeinde Oyten als Ausgleich für das Schutzgut Boden zugeordnet werden.

Die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden im Sinne der Eingriffsregelung können durch die Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Artenschutz: Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden.

Bei den älteren Nestern handelt es sich vermutlich um Nester von Ringeltauben, die ihre Nester jedes Jahr neu anlegen. Auch ein Elsternest wurde als dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätte festgestellt. Bei der Elster handelt es sich um eine häufige Vogelart mit geringen ökologischen Ansprüchen. Ein Ausweichen und Neubau des Nestes ist im räumlichen Zusammenhang innerhalb der Ortslage Oyten ohne weiteres möglich. Die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Ein Eintreten der Verbotstatbestände wird unter Berücksichtigung eines ggf. notwendigen Fällens außerhalb der Brutzeit nicht prognostiziert.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte: Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG.

Bei den nächst gelegenen Schutzgebieten handelt es sich um die Landschaftsschutzgebiete „Königsmoor“ (LSG VER 49) sowie „Baggersee Oyten“ (LSG VER 39) in ca. 900-1.000 m Entfernung. Weitere Schutzgebiete (Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile) befinden sich in über 1,4 km Entfernung. Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der Auswirkungen des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu prognostizieren.

Darstellung von Landschaftsplänen: Für das Plangebiet werden gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung (Wertstufen I und II) angegeben. Gem. Landschaftsrahmenplan wird für das Plangebiet die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter als Ziel angegeben. Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht angegeben. Grundlegende Konflikte mit dem Landschaftsrahmenplan sind nicht erkennbar.

3.4 Belange des Lärmschutzes

Für die Planungen liegt eine Schallimmissionsprognose vor.⁴ Anhand der Berechnungen wurden die durch den Betrieb der geplanten gewerblichen Nutzungen und einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb des angestrebten Geltungsbereiches an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen verursachten Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus wurden die durch Kfz-Verkehre auf der Hauptstraße, der Jahnstraße und der

⁴ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 der Gemeinde Oyten, Bremerhaven, 03.03.2021

geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche bedingten Geräuschimmissionen im Plangebiet ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden nachstehend wiedergegeben:

Die Beurteilung der durch **Kfz-Verkehre** zu erwartenden Geräuschimmissionen erfolgte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und gemäß der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“. Die Beurteilung der durch den Betrieb der **gewerblichen Nutzungen** zu erwartenden Geräuschimmissionen erfolgte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ unter Berücksichtigung der Vorgaben der TA Lärm.

Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 betragen:

Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A) tags	45 bzw. 40 dB(A) nachts
Mischgebiete	60 dB(A) tags	50 bzw. 45 dB(A) nachts
Kerngebiete	65 dB(A) tags	55 bzw. 50 dB(A) nachts

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere Wert für Geräusche aus Industrie-, Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben und der höhere Wert für Geräusche aus öffentlichem Verkehr gelten.

Die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm betragen:

Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A) tags	40 dB(A) nachts
Mischgebiete, Kerngebiete	60 dB(A) tags	45 dB(A) nachts

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte während der Tageszeit um nicht mehr als 30 dB und während der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen:

Allgemeine Wohngebiete	59 dB(A) tags	49 dB(A) nachts
Mischgebiete, Kerngebiete	64 dB(A) tags	54 dB(A) nachts

Folgende Immissionsorte wurden zur Beurteilung herangezogen:



Abbildung aus der Schallimmissionsprognose: Lageplan mit Immissionsorten

Die Nutzungen an der Hauptstraße und an der Schulstraße wurden mit Ausnahme der Gebäude an der Hauptstraße Nr. 108 und 106 als Mischgebiet mit entsprechendem Schutzanspruch eingestuft. Den Nutzungen an der Hauptstraße Nr. 106 und Nr. 108 wurde der Schutzanspruch eines Kerngebietes beigemessen. Die Nutzungen an der Jahnstraße und die westlich an das Plangebiet angrenzenden geplanten Nutzungen wurden mit dem Schutzanspruch von Allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt. Für die Nutzungen im zentralen und südlichen Plangebiet wurden die Schutzansprüche angesetzt, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 ergeben (Allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete). Der Immissionsort Nr. 14 wurde als Mischgebiet, der Immissionsort 22 als Allgemeines Wohngebiet berücksichtigt.

3.4.1 Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschimmissionen

Die Verkehrszahlen zur Ermittlung der Geräuschemissionen durch die L 168 wurden auf Basis einer Verkehrszählung vom März 2019 bei den Berechnungen berücksichtigt. Für den nördlich des Plangebietes gelegenen Abschnitt der L 168 werden Werte zwischen 12.900 Kfz/24 h und 14.100 Kfz/24h angegeben. Konservativ im Sinne des Immissionsschutzes haben die Schallgutachter den höchsten ermittelten Wert von 14.100 Kfz/24 berücksichtigt. Bei den

Berechnungen wurde bezogen auf einen Prognosehorizont von 20 Jahren eine jährliche Verkehrssteigerung von 0,5 % in Ansatz gebracht.

Die Verkehrszahlen zur Ermittlung der Geräuschemissionen durch die Jahnstraße wurden dem Verkehrskonzept zur Erschließung der „Neuen Mitte“ in Oyten (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert) entnommen. Es wurde der höchste prognostizierte Wert von 950 Kfz/24 h angenommen. Bei den Berechnungen wurde - bezogen auf einen Prognosehorizont von 20 Jahren - eine jährliche Verkehrssteigerung von 0,5 % berücksichtigt. Im betrachteten Abschnitt der Jahnstraße gilt aktuell eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

Eine Verkehrsuntersuchung zum zu erwartenden Verkehrsaufkommen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 99 liegt nicht vor. Bei den Berechnungen wurde angenommen, dass sich die Kfz-Verkehre aus dem Betrieb der geplanten 28 Pkw-Stellplätze, dem Betrieb des vorhandenen, östlich gelegenen Parkplatzes einer Bank (etwa 35 Pkw-Stellplätze) sowie dem Betrieb des Parkplatzes des geplanten Lidl-Marktes (100 Pkw-Stellplätze) zusammensetzen.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass in den geplanten **Allgemeinen Wohngebieten** der Orientierungswert der DIN 18005 in allen betrachteten Höhen tags und nachts überwiegend eingehalten wird. Lediglich im nördlichen **Randbereich des zur L 168** hin gelegenen Baufensters wurde tags in einer Höhe von 11 m eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes ermittelt. Nachts wurden in allen betrachteten Höhen im nördlichen Randbereich des zur L 168 hin gelegenen Baufensters und im südlichen Randbereich der direkt an der Jahnstraße gelegenen Baufensters geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt. In den geplanten **Mischgebieten werden die Orientierungswerte** in allen betrachteten Höhen **zur Tag- und Nachtzeit unterschritten**. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in allen geplanten Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten tags und nachts unterschritten.

Die Lärmgutachter haben Lärmpegelbereiche berechnet. Die Lärmpegelbereiche wurden auf Basis der Immissionsraster ohne Gebäudebestand mit einer Höhe von $h = 11$ m über GOK ermittelt. Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete wurde im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes der Lärmpegelbereich II, für den zentralen Bereich des Plangebietes der Lärmpegelbereich I berechnet.

3.4.2 Durch das Plangebiet bedingte Verkehrsgeräuschemissionen

Bei der Ermittlung der durch öffentliche Kfz-Verkehre bedingten Geräuschemissionen, die aus dem Plangebiet auf die umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen einwirken, wurden die im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 99 vorgesehenen Gebäude gemäß vorliegendem Nutzungskonzept berücksichtigt.

Es wurde angenommen, dass sich das Verkehrsaufkommen im Bereich der neu geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus dem Betrieb der geplanten 28 Pkw-Stellplätze, dem Betrieb des vorhandenen, östlich gelegenen Parkplatzes einer Bank (etwa 35 Pkw-Stellplätze) sowie dem Betrieb des Parkplatzes des geplanten Lidl-Marktes (100 Pkw-Stellplätze) zusammensetzt.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten signifikant unterschritten werden und durch die geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche somit keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche zu erwarten sind.

3.4.3 Geräuschimmissionen durch gewerbliche Nutzungen

Durch den Betrieb des Discountmarktes sind relevante Geräuschemissionen im Wesentlichen durch folgende Schallemittenten gegeben:

- Kfz-Bewegungen
- Umschlagaktivitäten
- Technische Anlagen im Außenbereich

Der Parkplatz des Discountmarktes soll 100 Pkw-Stellplätze umfassen. Das tägliche Kundenaufkommen wurde mit durchschnittlich 1.000 Kunden in Ansatz gebracht, von denen 75 % einen Pkw für den Einkauf nutzen. Auf dieser Basis ergab sich eine Frequentierung von 1.500 Pkw-Bewegungen täglich für die geplanten 100 Pkw-Stellplätze.

Die Öffnungszeiten wurden an Werktagen von Montag bis Samstag in der Zeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr berücksichtigt. Warenanlieferungen sind in der Zeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr geplant.

Täglich ist mit bis zu zwei Anlieferungen per Lkw und einer Anlieferung per Lkw mit bordeigenem Kühlaggregat zu rechnen. Insgesamt sollen täglich ca. 38 Paletten und 2 Rollcontainer angeliefert werden. Darüber hinaus ist nachts die Anlieferung von Presseartikeln mit einem Kleintransporter (Sprinterklasse) geplant.

Im Dachbereich des Pfandlagers ist die Abluftöffnung für das Pfandlager geplant. Im Dachbereich über dem Lager sind je eine Zu- und Abluftöffnung einer raumluftechnischen Anlage vorgesehen. Im Dachbereich über der Direktanlieferung sollen zwei Wärmepumpen und zwei Rückkühler betrieben werden.

Nördlich des geplanten Geschäftshauses ist der Betrieb einer Außenterrasse sowie im oberen Bereich des Geschäftshauses der Betrieb der Dachterrasse eines Gastronomiebetriebes geplant. Dafür wurde entsprechend eines leisen Biergartens ein mittlerer flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_{WA} = 61 \text{ dB(A)/m}^2$ in Ansatz gebracht. Für eine erste Einschätzung wurde der Betrieb jeder der 2 Terrassen mit 12 Stunden tags mit 2 Stunden in Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit angenommen. Für die Außenterrasse nördlich des Geschäftshauses wurde darüber hinaus der Betrieb für 1 Stunde in der ungünstigsten Nachtstunde angenommen.

Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

- Der geltende Immissionsrichtwert tags wird an den Immissionsorten IO 1a EG bis IO 6, IO 10 bis IO 14 und IO 16 bis IO 22 um mindestens 10 dB unterschritten. Insofern

befinden sich diese Immissionsorte tags nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage.

- An den Immissionsorten IO 7 bis IO 9 DG und IO 15 werden die geltenden Immissionsrichtwerte tags um mindestens 6 dB unterschritten. Die betrachteten Geräuschimmissionen können tags an diesen Immissionsorten somit im Regelfall gemäß TA Lärm als nicht relevant angesehen werden.
- Nachts werden die geltenden Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO 1b EG bis IO 4a, IO 10 bis IO 13, IO 17 und IO 21b um mindestens 10 dB unterschritten. Insofern befinden sich diese Immissionsorte nachts nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage.
- An den Immissionsorten IO 1a EG, IO 1a OG, IO 4b, IO 5, IO 7, IO 14 werden die Immissionsrichtwerte nachts um mindestens 6 dB unterschritten. Die betrachteten Geräuschimmissionen können nachts an diesen Immissionsorten somit im Regelfall gemäß TA Lärm als nicht relevant angesehen werden.
- An den IO 6, IO 8 bis IO 9 DG und IO 22 werden die Immissionsrichtwerte nachts um mindestens 1 dB unterschritten und am IO 16 eingehalten. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurde für die Immissionsorte IO 6, IO 8 bis IO 9 DG und IO 22 nachts keine relevante gewerbliche Vorbelastung ausgemacht.

Die Berechnungen haben zudem ergeben, dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb immissionsseitig keine kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten sind, die den jeweils geltenden Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten.

Die Prüfung für die Geräusche des betriebsbezogenen An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen hat ergeben, dass die Kriterien für notwendige Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen nicht erfüllt werden.

Abwägung durch die Gemeinde Oyten

Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Äußerungen nachvollzogen und für plausibel befunden. Die Gemeinde geht auf der Basis der gutachterlichen Ergebnisse davon aus, dass immissionsschutzrechtliche Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Die Gemeinde Oyten setzt die gutachterlichen Ergebnisse um, in dem der Lärmpegelbereich II für das nördliche und das südliche Plangebiet festgesetzt wird. Weitere Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Für die zwischenzeitlich bereits vollzogene Erweiterung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Lebensmitteldiscounters wurde im Jahr 2016 ebenfalls ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin wurde gutachterlich nachgewiesen, dass der Schutzanspruch der vorhandenen und zukünftigen Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Marktes vor gesundheitsschädigenden Geräuschimmissionen gewahrt wird. Die Gutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass am östlichen Rand des Discountergrundstückes eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 1,80 m erforderlich ist. Die Wand wurde in der 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 95 festgesetzt und ist realisiert. Die Gemeinde Oyten geht daher davon aus, dass in dem geplanten WA 2 keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten.

Der vorhandene Bolzplatz der Grundschule liegt östlich des Plangebietes und damit angrenzend an das geplante Sonstige Sondergebiete. Die Entfernung des Bolzplatzes zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet beträgt ca. 80 Meter. Zwischen Bolzplatz und Allgemeinen Wohngebiet liegen die geplanten Mischgebiete und das Sonstige Sondergebiet. Die Gebäude wirken schallabschirmend. Die Gemeinde Oyten geht daher nicht von unzulässigen Schallimmissionen in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten aus.

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

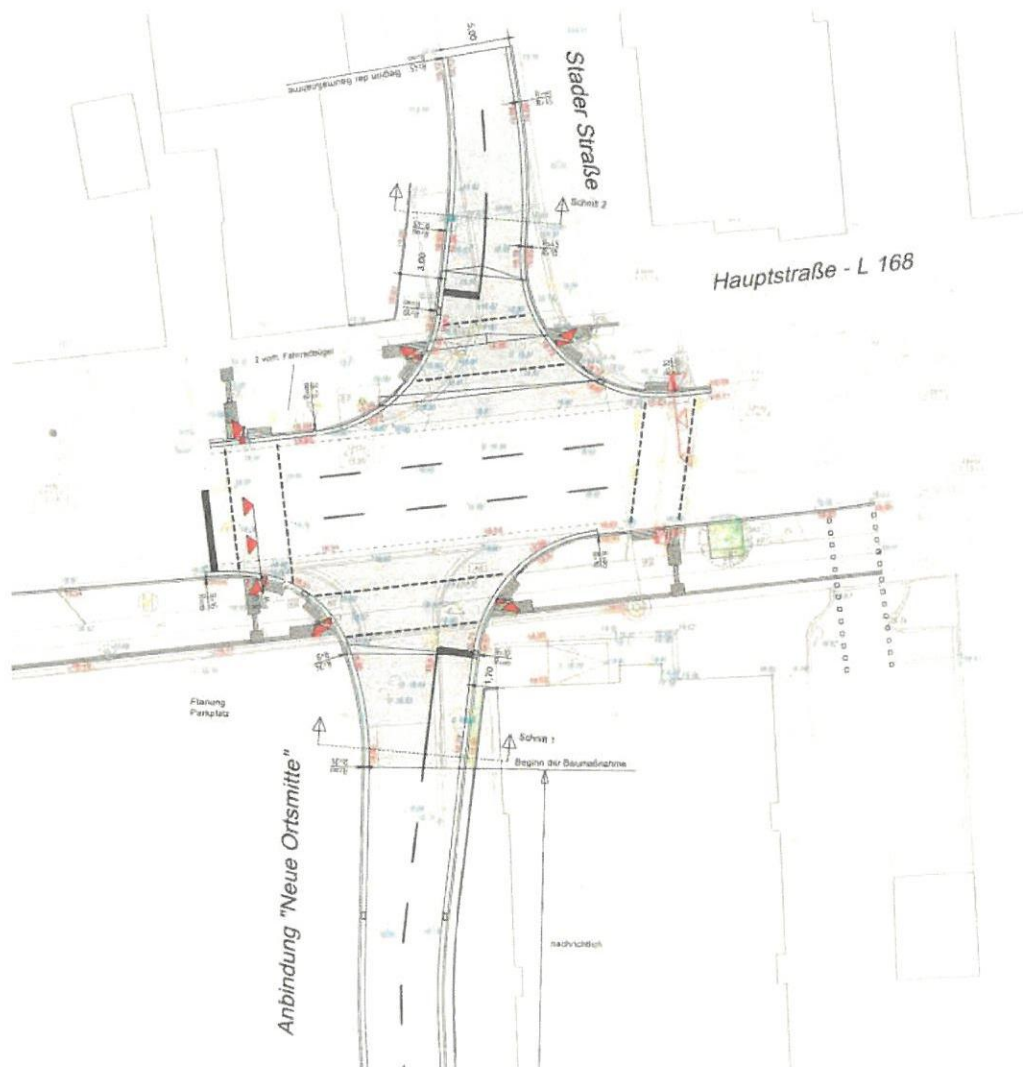
3.5 Verkehrliche Anbindung / Stellplätze

Das Plangebiet ist über die nördlich gelegene Hauptstraße (L 168) und die südlich gelegene Jahnstraße grundsätzlich erschlossen. Die Jahnstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Die Erschließung der geplanten Mischgebiete und der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 (jeweils mit Ausnahme des nördlichsten Baufeldes/ Gebäudes) erfolgt aus südlicher Richtung über die Jahnstraße. Das nördlichste Baufeld des geplanten WA 1 wird über die westlich angrenzende Straße Alter Sportplatz erschlossen. Eine entsprechende anschließende Verkehrsfläche ist bereits im Bebauungsplan Nr. 98 ausgewiesen. Der nördlichste Teil des Baufeldes des geplanten Mischgebietes wird aus nördlicher Richtung erreicht. Das WA 2 wird über das Flurstück 18/12 von der Hauptstraße aus erschlossen.

Eine Verbreiterung des Flurstückes der Jahnstraße wird am südlichen Rand des Plangebietes durch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt.

Ca. 28 öffentliche Stellplätze sollen im nördlichen Plangebiet innerhalb der festgesetzten 15 m breiten Verkehrsfläche geschaffen werden. Die Stellplätze des geplanten Discounters werden aus nördlicher Richtung über die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche von der Hauptstraße aus erreicht.

Eine Ausbauplanung für den Knotenpunkt Hauptstraße (L 168)/ Neue Mitte/ Stader Straße liegt zwischenzeitlich vor (s. nachstehend). Demnach kann die Stader Straße in Richtung Süden und das Plangebiet in Richtung Norden zur Stader Straße in durchgängiger Flucht befahren werden. Um einen Kreuzungsausbau planungsrechtlich abzusichern, werden das Flurstück Nr. 48/40 und der nordwestliche Rand des Flurstückes Nr. 12/1 in den Geltungsbereich aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert: Stadtumbau West – Erschließung Ortsmitte: Knoten Hauptstraße (L168)/ Stader Straße/ Anbindung „Neue Ortsmitte“, Ausführungsplanung; 14.05.2019

Im Plangebiet wird ein Fuß- und Radwegenetz festgesetzt, so dass eine Verbindung von der Jahnstraße zur Hauptstraße und eine Anbindung zur Straße Alter Sportplatz absichert ist. Der von der Jahnstraße abgesetzte, parallel zur Jahnstraße verlaufende Fußweg am südöstlichen Plangebietsrand wird durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche abgesichert. Am westlichen Rand des Plangebietes wird ein Geh- und Leitungsrecht eingetragen. In diesem Bereich ist eine Brücke über die geplante Entwässerungseinrichtung vorgesehen. Somit ist das Plangebiet auch für den Fuß- und Radwegeverkehr sehr gut erschlossen.

3.5.1 Gutachterliche Beurteilung der Leitungsfähigkeit der geplanten Erschließung

3.5.1.1 Leistungsfähigkeit der Jahnstraße

Die Erschließung der geplanten **Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete WA 1** wurde gutachterlich untersucht.⁵ Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Im Rahmen der Untersuchung wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen der geplanten Wohnbebauung abgeschätzt. In einem zweiten Schritt wurden die verkehrlichen Wirkungen in den angrenzenden Straßenräumen für verschiedene Erschließungskonzepte aufgezeigt und bewertet.

Die Gemeinde Oyten hat im Oktober 2018 eine Verkehrszählung über einen Zeitraum von mehreren Tagen **in der Jahnstraße** durchgeführt. Demnach betrug die Verkehrsbelastung auf der Jahnstraße vom 23.10.2018 bis zum 29.10.2018 an Werktagen rd. 700 bis 800 Kfz/24 h. Am Samstag und am Sonntag war das Verkehrsaufkommen deutlich geringer. Der Schwerverkehrsanteil betrug rd. 1 %. Die gutachterliche Einschätzung beruht auf der Planung von rd. 70 Wohneinheiten in 6 Mehrfamilienhäusern. Die Gutachter sind von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Im Mittel 3,0 Einwohner je Wohneinheit
- 3,5 Wege je Einwohner und 24 h
- Modal-Split Pkw: 50 %
- Pkw-Besetzungsgrad: 1,5 Personen

Unter Berücksichtigung dieser Annahmen ergeben sich 245 Pkw-Fahrten pro Tag. Unter Berücksichtigung von Ver- und Entsorgungs- sowie Besucherverkehren (0,2 Kfz-Fahrten pro Tag und Einwohner) wurde mit 300 Kfz-Fahrten pro Tag bzw. jeweils 150 Kfz-Fahrten pro Tag im Quell- und im Zielverkehr gerechnet. In der Spitzenstunde am Morgen wurde mit rd. 15 % des Tagesverkehrsaufkommens im Quellverkehr und mit rd. 3 % im Zielverkehr gerechnet. Für die Spitzenstunde am Nachmittag sind 7 % im Quell- und 14 % im Zielverkehr ausgewiesen. Als Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag sind somit rd. 30 Fahrten als zusätzlicher Quell- bzw. Zielverkehr zu erwarten.

Die Gutachter haben verschiedene Varianten durchgerechnet. In Variante 1 ist zugrunde gelegt, dass alle Mehrfamilienhausgrundstücke über die Jahnstraße erschlossen werden, in den Varianten 2 und 3 werden jeweils 1 bzw. 2 Mehrfamilienhäuser über die Straße Am Sportplatz erschlossen.

Die als Mischfläche ausgebaute Straße Am Sportplatz wurde von den Gutachtern als „Wohnweg“ eingestuft. Sie haben als verträgliche Verkehrsbelastung einen Wert zwischen 150 und 200 Kfz/h angenommen.

⁵ Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrskonzept zur Erschließung der „Neuen Mitte“ in Oyten, Hannover im Februar 2019

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass selbst bei einer Erschließung der gesamten Wohnbebauung über die Jahnstraße weiterhin eine Verkehrsbelastung von unter 100 Kfz/h zu erwarten ist. Damit liegt sie noch deutlich unterhalb der verträglichen Belastung eines Wohnwegs. Eine Überlastung der Jahnstraße kann daher aus diesen Werten nicht abgeleitet werden. Die Gutachter halten fest, dass die Wohnbebauung in der geplanten Form erschlossen werden kann.

3.5.1.2 Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Hauptstraße (L 168)/ Neue Mitte/ Stader Straße

Die bereits aus dem Jahr 2015 vorliegende verkehrstechnische Machbarkeitsstudie wurde aktualisiert und an die nun vorliegende Vorhabenplanung angepasst.⁶ Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Es liegen aktuelle Verkehrsdaten aus dem Jahr 2019 vor. Hierbei wurden die aktuellen Verkehrsmengen und Verkehrsbeziehungen am Dienstag, den 26.03.2019 und Donnerstag, den 28.03.2019 in der Zeit von 06.00 bis 10.00 Uhr und 15.00 bis 19.00 Uhr erfasst: Die Hauptstraße (L 168) wird demnach je nach Abschnitt von rund 14.600 bis 15.300 Kfz pro Werktag befahren (Summe beider Richtungen). Die Summe des Schwerverkehrs (Kfz > 3,5 t) schwankt zwischen 500 und 550 Fahrzeugen. Auf der Stader Straße sind rund 2.500 Kfz/ 24 h und 10 Schwerverkehre vorhanden.

Die Gutachter haben die Verkehrsprognose auf den Prognosezeitraum 2030 bezogen. Für die allgemeine Verkehrsprognose wurde die Verkehrsmatrix um pauschal 12,6 % erhöht, was u.a. folgende Entwicklungen beinhaltet:

- Weitere Wohnbebauung gemäß der aktuellen Bauleitplanung der Gemeinde Oyten,
- Erweiterung Gewerbepark Oyten A 1,
- mögliche kleinräumige Veränderungen im Straßennetz (Verlagerungen durch Um- und Ausbau),
- Änderungen des regionalen und überregionalen Verkehrsaufkommens mit Auswirkung auf den Planungsraum Oyten (aber: keine Autobahnumleitungsverkehre).

Verkehrserzeugung durch den geplanten Discounter

Der geplante Discounter wurde mit ca. 1.500 qm Verkaufsfläche berücksichtigt. Es wurden 1 Beschäftigter je 80 qm Verkaufsfläche (= 20 Kfz-Zufahrten/ Tag), 1,3 Kunden je Verkaufsfläche (= 1.255 Kfz-Zufahrten/ Tag) und 5 Lkw-Zufahrten durch den Lieferverkehr in Ansatz gebracht. Für die Einzelhandelsnutzung entstehen damit ca. 1.280 Kfz-Zufahrten und ca. 1.280 Kfz-Abfahrten pro Werktag. Ein Mitnahmeeffekt (nicht alle Fahrten sind reiner Neuverkehr) wurde nicht berücksichtigt, die Werte liegen damit auf der sicheren Seite. In näherer Umgebung befinden sich weitere Märkte (Penny, Rewe, Combi und Aldi), wodurch ein Konkurrenzeffekt eintritt. Daher haben die Gutachter der Abschätzung des Verkehrsaufkommens des Discounters durch Kunden einen Abschlag von 30% angenommen. **Damit entstehen für die**

⁶ Zacharias Verkehrsplanungen: Aktualisierung der verkehrstechnischen Machbarkeitsstudie zu geplanten Nutzungsänderung im Ortszentrum der Gemeinde Oyten, Hannover, 16.04.2020

Einzelhandelsnutzung rund 895 Kfz-Zufahrten und ca. 895 Kfz-Abfahrten pro Werktag (1.790 Kfz-Fahrten).

Die Herkunfts-/ Zielräume der Kfz-Fahrten werden wie folgt angenommen.

	Zufahrt	Abfahrt
Nord	20 %	30 %
Süd (AS Oyten/ Gewerbepark)	30 %	30 %
West (Bremen/ AS Sebaldsbrück)	30 %	10 %
Ost	20 %	30 %

Verkehrserzeugung durch die geplanten Mehrfamilienhäuser

Die Wohnhäuser werden zum größten Teil an die Jahnstraße angebunden, ein Gebäude wird an die Hauptstraße (L 168) im Norden angebunden. Die Herkunfts- und Zielräume werden basierend auf Strukturdaten wie folgt angenommen:

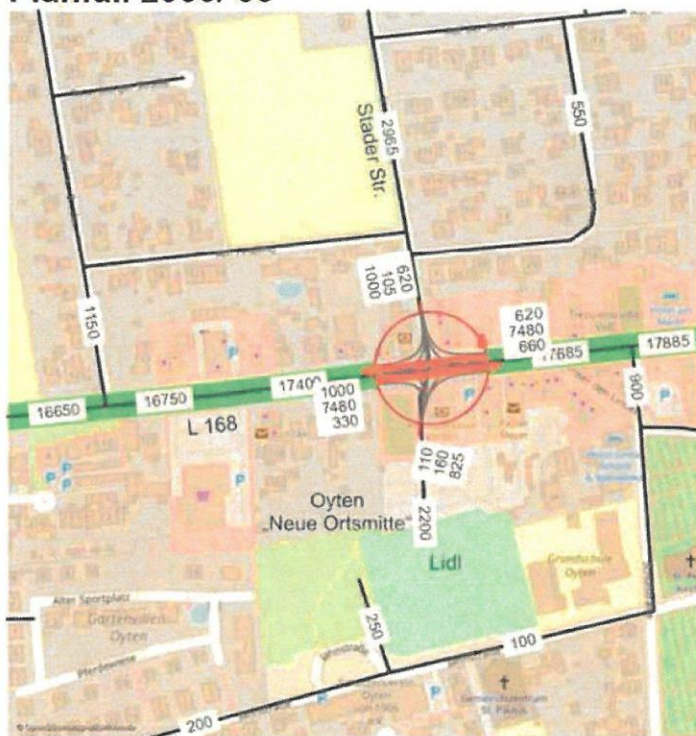
- Nord 5 %
- Süd (AS Oyten/ Gewerbepark) 20 %
- West (Bremen/ AS Sebaldsbrück) 70 %
- Ost 5 %

Damit tangieren diese Verkehre nicht den Knotenpunkt L 168/ Stader Straße.

Verkehrserzeugung durch das geplante Geschäftshaus

Für das Gebäude mit verschiedenen Nutzungen (Restaurant, öffentliche Nutzung, Büronutzung, Praxis etc.) waren im derzeitigen Planungsstadium keine exakten Prognosen möglich. **Die Gutachter sind daher vereinfacht von 200 Kfz-Zufahrten und 200 Kfz-Abfahrten pro Werktag ausgegangen. Die Zu- und Abfahrt mit dem Kfz erfolgt über die Anbindung an die L 168.** Die Verteilung der Fahrten ist identisch mit der des Discounters.

Planfall 2030/ 35



Beurteilung der Leistungsfähigkeit

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten sind die Spitzenstunden maßgeblich, weil sich hier berufsbedingte Fahrten mit Einkaufs- und Freizeitverkehren überlagern. In der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7:15 und 8:15 Uhr werden rund 7,1 % der Tagesbelastung abgewickelt, in der nachmittäglichen von 16.00 bis 17:00 Uhr 8,9 %. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen wurden pauschal mit 10% der Tagesbelastung (Kfz und SV) durchgeführt.

Für den Knoten Hauptstraße (L 168)/ Stader Straße/ Neue Mitte wurde die Leistungsfähigkeit mit Lichtsignalanlage geprüft. Eine Prüfung ohne Lichtsignalanlage (vorfahrts geregelt) konnte unterbleiben, da ohne Signalregelung offensichtlich keine ausreichende Leistungsfähigkeit vorhanden wäre.

Die Gutachter sind davon ausgegangen, dass der Knotenpunkt wie in der Entwurfsplanung dargestellt umgebaut wird: Auf der Hauptstraße (L 168) sind gemeinsame Geradeaus- und Rechtsabbiegestreifen sowie Linksabbiegestreifen in die Stader Straße und zur Neuen Mitte vorgesehen. Von der Stader Straße und aus der neuen Anbindung ist ein gemeinsamer Fahrstreifen für alle Fahrtrichtungen einzurichten.

Die Verkehrsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass es mit den prognostizierten Verkehrsmengen möglich ist, den Knotenpunkt Hauptstraße (L 168)/ Neue Mitte/ Stader Straße als vierarmige Kreuzung signalgeregelt mit einer ausreichenden Verkehrsqualität der Stufe D zu betreiben. Der derzeitige Ausbauzustand kann weitgehend erhalten bleiben. Die Einmündung der Neuen Mitte wird dabei gegenüber der Stader Straße angebunden und nicht

wie derzeit leicht versetzt. Aus verkehrstechnischer Sicht wäre eine Verlängerung der vorhandenen Linksabbiegestreifen im Zuge der L 168 wünschenswert, damit in diesen Fahrtbeziehungen auch im Falle von Verkehrsschwankungen oder von gegenüber den Berechnungen geänderten Signalschaltungen ausreichende Aufstellstrecken zur Verfügung stehen. Aus verkehrsplannerischer Sicht ist die Anbindung der Neuen Mitte an die Hauptstraße (L 168) möglich.

Abwägung durch die Gemeinde Oyten

Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Äußerungen nachvollzogen und für plausibel befunden. Die Gemeinde geht auf der Basis der gutachterlichen Ergebnisse davon aus, dass verkehrliche Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Die Leistungsfähigkeit der geplanten Erschließung wurde gutachterlich nachgewiesen. Über die Verlängerung der Linksabbiegespur wird im Zuge der Ausbauplanung in Abstimmung mit dem Straßenbauamt entschieden.

In den Einmündungsbereichen der Gemeindestraße sowie der Zu- und Ausfahrt zur L 168 sind Sichtdreiecke gem. RAS 06 mit den Schenkellängen 3 m/70 m vorzusehen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle Busbahnhof, die von den Buslinien 722, 730 und 745, sowie den drei Bürgerbuslinien 796, 797 und 798 bedient wird.

Durch die Linie die N73 besteht an den Wochenenden auch ein Nachtlinienangebot.

3.6 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, Löschwasserversorgung, Baugrund

Die Versorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind vorhanden; an diese kann angeschlossen werden.

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.

Im Bebauungsplan werden keine Verkehrsflächen zur Erschließung der geplanten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt. Behälter an Straßen und Wegen, die aus technischen Gründen nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können, werden nicht im Rahmen der sonst üblichen Straßenabfuhr direkt vor dem Grundstück entsorgt. Die Abfallbehälter müssen in diesem Fall von den Kunden an eine durch das Sammelfahrzeug erreichbare Stelle (Sammelplatz) gebracht werden.

Das durch die Versiegelung anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück gefasst und bewirtschaftet. Ein Ziel der geplanten Erschließung bzw. des städteplanerischen

Entwurfes ist die Schaffung von Wohnraum am Wasser. Die Teiche sollen innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehen werden. Dies ist in der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen bereits berücksichtigt. Durch die Planung der Teichanlagen kann die Gefährdung durch starkregeninduzierte Überflutungen reduziert werden, da im Rahmen der Dimensionierung ein ausreichender Freibord (zusätzliches Speichervolumen) berücksichtigt wird. Der Überflutungsnachweis wird für ein Starkregenereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 20 Jahren geführt.

Eine Konsequenz der vorab aufgeführten Planungsansätze bedingt, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers nicht direkt dem lokalen Wasserhaushalt (z.B. durch Versickerung) zugeführt wird. Das in der Teichanlage zwischengespeicherte Oberflächenwasser wird temporär zwischen gespeichert und zeitverzögert und gedrosselt über das bereits realisierte Bebauungsgebiet „Am Sportplatz“ abgeleitet. Der Anschluss des Bebauungsplans 99 „Neue Ortsmitte“ wurde hier bereits berücksichtigt.

Aufgrund der topografischen Randbedingungen kann nicht das gesamte anfallende Oberflächenwasser des Bebauungsgebietes an die Teichanlage angeschlossen werden. Die südlich im Planungsgebiet gelegenen Gebäude (im direkten Bereich der Jahnstraße) werden an herzustellende Versickerungsanlagen angeschlossen. Die Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt nach den jeweiligen aktuellen Richtlinien.

Die Prüfung auf eine ggf. notwendige Vorbehandlungsmaßnahme nach dem DWA Merkblatt M 153 erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung.

Die Bemessung der Löschwasserversorgung ist mindestens entsprechend den „technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008“ des DVGW zu wählen. Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen darf höchstens 150 m betragen.

Für Grundstücke die > 50,0 m von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, sind nach mind. 50,0 m Feuerwehraufstellflächen, gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vom 28.09.2012, erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes, für welches eine Erlaubnis zum Aufsuchen von Bodenschätzen (hier: Kohlenwasserstoffe) vorliegt⁷. Es handelt sich um das Bergbauerlaubnisfeld „Unterweser“ der Wintershall DEA Deutschland AG. Die Berechtigung läuft bis 31.07.2021. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, für den eine Bewilligung für den Abbau bergfreier Rohstoffe vorliegt (hier Eisenerz). Es handelt sich das Bergwerksfeld „Schaphusen 8“ der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH mit unbefristeter Laufzeit.

Die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht im Wege. Sie stellt lediglich eine Berechtigung dar, zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoff Bohrungen vornehmen zu dürfen. Das Plangebiet liegt zentral in der Ortsmitte von Oyten. Zudem liegen für einige Flächen im Plangebiet bereits Baurechte durch den

⁷ NIBIS@Kartenserver (2014): Bergbau. NIBIS@ - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 27.11.2019.

rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 45 I vor. Sollten tatsächlich die nebenstehend genannten Stoffe abgebaut werden, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden (Windhund-Prinzip).

Hinweis: Nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans liegt das Plangebiet zum Teil im Bereich eines Salzstocks.

3.7 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- ⇒ *Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*
- ⇒ *Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.*

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehenden Wohngebiete an und liegt innerhalb der Ortsmitte der Gemeinde Oyten und damit direkt angrenzend zu zahlreichen Infrastrukturangeboten und Einzelhandelseinrichtungen. Die meisten Einrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung. Damit wird eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstruktur festgelegt und damit der Ausstoß von Treibhausgasen verringert.

Es werden großzügige Grünflächen festgesetzt und ein Großteil der vorhandenen Bäume mit Pflanzbindung versehen. Es wird festgesetzt, dass die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten sind. Stein- und Kiesgärten sind unzulässig. In den WA 1 und MI sind die Dachflächen von Hauptgebäuden oberhalb des obersten Geschosses durchgehend mit Pflanzen zu begrünen. Diese Maßnahmen können das Mikroklima positiv beeinflussen.

Mit der geplanten Teichanlage wird eine wirkungsvolle Anpassungsmaßnahme an die prognostizierten Auswirkungen des regionalen Klimawandels direkt im Rahmen der Erschließung umgesetzt. So wird während Hitzeperioden das Mikroklima im geplanten Erschließungsgebiet durch den Teich positiv beeinflusst. Durch Verdunstungsprozesse und die damit verbundene Abkühlung im direkten Umfeld können Wärmeinseln im Bebauungsgebiet reduziert werden. Dies hat einen direkten positiven Aspekt auf die Wohnqualität und trägt ggf. zur Gesundheitsvorsorge der Bewohner bei.

Das Erschließungskonzept ermöglicht die Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik und eine gute Belichtung und Besonnung der Gebäude.

3.8 Altlasten/ Bodenschutz

Nach dem NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT>) liegen im Plangebiet keine Altlasten oder Altablagerungen vor.

Dem Landkreis Verden als untere Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem o.g. Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Bodenveränderungen, Bodenbelastungen oder Verunreinigungen bemerkt/erkundet werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu beteiligen.

3.9 Belange des Richtfunks

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist für das Plangebiet eine in West-Ost Richtung querende Richtfunktrasse mit einer Bauhöhenbeschränkung dargestellt. Aufgrund der getroffenen Höhenbegrenzungen geht die Gemeinde Oyten von einer Vereinbarkeit mit den Belangen des Richtfunks aus.

3.10 Belange des Flughafens

Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Bremen nach § 12 bis 14 LuftVG. Aufgrund der getroffenen Höhenbegrenzungen geht die Gemeinde Oyten von einer Vereinbarkeit mit den Belangen des Flughafens aus.

3.11 Belange der archäologischen Denkmalpflege

Das überplante Gelände ist umgeben von prähistorischen Fundstellen, die zeigen, dass dies ein bevorzugtes Siedlungsgebiet des vorgeschichtlichen Menschen war. Deswegen ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass sich hier unbekannte archäologische Denkmale im Boden verbergen. Deswegen mussten im Zuge des B-Plan-Verfahrens archäologische Probegrabungen stattfinden, um den Sachverhalt zu klären. Diese haben ein ausgedehntes archäologisches Denkmal nachgewiesen. Eine Überbauung ist denkmalrechtlich nur zulässig, wenn das Denkmal vorher fachgerecht ausgegraben wird (§ 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

3.12 Kampfmittel

Eine Auswertung der alliierten Luftbilder wurde von der Gemeinde Oyten beauftragt. Das Ergebnis liegt inzwischen vor. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat mit Schreiben vom 18.05.2020 mitgeteilt, dass die vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Discounters wird im Bebauungsplan ein **Sonstiges Sondergebiet** nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:

- ein Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) mit food und non-food-Artikeln mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche(VK) von 1.485 qm,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der als (ST) gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Festsetzung **Allgemeiner Wohngebiete** erfolgt entsprechend der eingangs erläuterten städtebaulichen Ziele und in Anlehnung an die westliche und südliche Bestandsbebauung. Ausgeschlossen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Diese Nutzungen würden zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen und sich nicht in die Ziele für das Plangebiet einfügen.

Zwischen dem Sonstigen Sondergebiet im Osten und den Allgemeinen Wohngebieten im Westen werden **Mischgebiete** ausgewiesen. Hier sollen entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung auch ein Café, Restaurant und Büros/ Dienstleistungen/ Praxen realisiert werden. In den Mischgebieten werden Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Anlagen für kulturelle Zwecke sollen hier zulässig bleiben. Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Diese Nutzungen würden zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen und sich nicht in die Ziele für das Plangebiet einfügen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet ist zulässig, da in der Gemeinde Oyten mehrere Bebauungspläne bestehen, die Vergnügungsstätten nicht ausschließen. Es handelt es dabei um die folgenden Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 45 II "Ortsmitte-West" im Mischgebiet

Bebauungsplan Nr. 45 I "Ortsmitte-West" teilweise im Kerngebiet

Bebauungsplan Nr. 35I "Industriegebiet Oyten-Ost", Gewerbegebiet

Bebauungsplan Nr. 51 "An der Autobahn", Gewerbegebiet

Bebauungsplan Nr. 50 "An der Autobahn", Gewerbegebiet

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Allgemeinen Wohngebiete werden in WA 1 und WA 2 gegliedert. Die WA 1 und die Mischgebiete umfassen den Teil des Plangebietes, für den eine Investorenplanung vorliegt. Die WA 2 beinhaltet die rückwärtige Grundstücksfläche der Bebauung an der Hauptstraße. Entsprechend werden unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Für die geplanten WA 1 und die geplanten Mischgebiete sind maximal drei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) von ca. 13,50 m bis ca. 14,00 m (festgesetzt über NHN) zulässig. Die festgesetzte zulässige Gesamthöhe darf durch bauliche Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornstein) oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (PV-Dachanlage) um maximal 1 m überschritten werden. Im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 98 wird eine maximale Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 99 wird damit eine höhere Gebäudehöhe ermöglicht. Der Abstand zu den westlich angrenzenden Wohngrundstücken beträgt mindestens ca. 8,50 m, im Südwesten bis zu 14 Meter. Durch den deutlichen Abstand und die östliche Lage des Plangebietes werden die Belange des Nachbarnschutzes ausreichend berücksichtigt.

In den WA 2 wird der rückwärtigen Lage des Grundstückes Rechnung getragen und maximal ein Vollgeschoss ermöglicht. In allen Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudekörper ergibt sich auch durch die festgesetzten Baufelder.

Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4, für die geplanten Mischgebiete MI wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 bzw. 1,2 festgesetzt. Die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO in Bezug auf die Grundflächenzahl sind erreicht. Damit wird die Lage des Plangebietes in der Ortsmitte berücksichtigt. Bezüglich der Geschossflächenzahl von 1,5 wird die Höchstgrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Eine Überschreitung kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und Nachteile Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Gründe sind aus Sicht der Gemeinde Oyten gegeben. Es ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, eine relativ hohe städtebauliche Dichte zu erzielen. Ein gewisser Ausgleich wird durch die umfangreichen Grünflächen erzielt. Gesunde Wohn- und Arbeitsplätze und eine ausreichende Belichtung und Besonnung ist insbesondere durch die angrenzenden Grünflächen und die Abstände der Baufelder untereinander und zu den angrenzenden Wohngrundstücken gegeben.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ II von 0,6 (0,4 + 50%) gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO aufgrund geplanter Tiefgaragen nicht ausreichend. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden: Die zulässige Grundfläche (GRZ II) darf in den Allgemeinen Wohngebieten durch Tiefgaragen über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Überschreitung von 50 % hinaus, um eine Grundfläche von 0,2 bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden ($0,6+0,2 = 0,8$). Ein gewisser Ausgleich für die damit einhergehende Versiegelung wird durch die großzügig ausgewiesenen Grünflächen, die Dachbegrünung und den Erhalt der vorhandenen

Bäume erzielt. Zudem ist bei der Überschreitung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen, dass das Plangebiet in der Ortsmitte liegt und dass die Planung auf den Ergebnissen eines Wettbewerbs beruht, welcher bereits eine relativ hohe Dichte vorsah.

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 0,15 ($0,8+0,15 = 0,95$) überschritten werden. Der hohe Versiegelungsgrad ist aufgrund der relativ umfangreichen Stellplatzflächen erforderlich. Es ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, den Einzelhandelsstandort in der Ortsmitte zu stärken. Es wird eine dem Nutzungszweck entsprechende hohe Versiegelung und Befestigung des Sondergebietes ermöglicht. Im Sonstigen Sondergebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Für das Sonstige Sondergebiet und den nördlichen Teil des Mischgebiets wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 75 m zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, um dem geplanten Nutzungszweck entsprechende lange Gebäudekörper errichten zu können.

Oberirdische Gebäude, die lediglich durch unter der Geländeoberfläche liegende Gebäudeteile verbunden werden, sind als selbstständige Gebäude zu werten.

4.3 Grünplanerische Festsetzungen

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten **Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Wasserfläche“** sind zulässig:

- Wasserflächen,
- Wegeverbindungen mit wasserdurchlässigen Deckschichten,
- bauliche Anlagen, die dem Verweilen und der Fitness im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Fitnessgeräte etc),
- Spielplätze bzw. bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Spielgeräte)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (P 2) ist neben den zuvor genannten zulässigen Nutzungen die Errichtung einer befestigten Terrassenfläche mit einer Größe von bis zu 100 qm zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht der Anlage von Wasserflächen entgegenstehen. Bei Abgang sind in der nächsten Pflanzperiode gleichwertige und gleichartige Ersatzpflanzungen Laubgehölzen im Verhältnis 1 : 1 mit einer Pflanzqualität 20/25 vorzunehmen, zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (P 1) ist neben der vorstehenden Aufzählung die Errichtung und der Betrieb eines Werbepylons mit einer Gesamthöhe von maximal 7 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der nördlich angrenzenden Hauptstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Werbepylon, zulässig.

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Gehölze oder Gehölze, die aus zwingend objektiven Gründen in Abstimmung mit der Gemeinde Oyten nicht erhalten werden können, sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:3 (1 abgängiger, 3 zu ersetzende) auf dem Flurstück des zu entfernenden

Baumes oder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu zu pflanzen und zu unterhalten. Für den Ersatz sind standortgerechte heimische Arten als Hochstamm, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung und einem Stammumfang von 20 bis 25 cm, gemessen auf einer Höhe von einem Meter zur Geländeoberfläche, zu verwenden. Eine Gehölzliste ist in den Festsetzungen enthalten.

Die innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern bestehende Buchenhecke ist dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Gehölze der Gehölze, die aus zwingend objektiven Gründen in Abstimmung mit der Gemeinde Oyten nicht erhalten werden können, ist eine artgleiche Ersatzpflanzung innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche vorzunehmen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzten Fläche für Stellplätze je angefangene 170 qm der festgesetzten Fläche für Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (insgesamt 20 Bäume). Zu pflanzen sind standortgerechte heimische Baumarten. Als Pflanzqualität zu verwenden sind Hochstämme, StU. 16 – 18 cm. Die Pflanzungen sind in der der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Eine Gehölzliste ist in den Festsetzungen enthalten.

4.4 Festsetzungen zum Verkehr

Die in das Plangebiet hineinführende Haupterschließungsstraße und die in diesem Bereich geplanten Stellplätze sowie die Kreuzungssituation mit der Stader Straße sind als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die geplanten Fuß- und Radwege sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ausgewiesen.

Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und die Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit die als zu erhalten festgesetzten Bäume nicht beeinträchtigt werden.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

In Teilbereichen der festgesetzten Bauflächen werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr durch Schallimmissionen von den angrenzenden Straßen überschritten.

In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 die erforderliche Luftschalldämmung der Außenfassaden einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4 zu führen.

Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Lüftungszustand sicherzustellen. Gebäudeabschirmungen (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der abgewandten Gebäudeseite) können nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5 ohne besonderen Nachweis bei

offener Bauweise um eine Lärmpegelbereichsstufe (5 dB) und bei geschlossener Bauweise um zwei Lärmpegelbereichsstufen (10 dB) gemindert werden.

Die folgenden Luftschalldämmungen sind durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich II

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R'w, ges = 30 dB

Bürräume u. ä.

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die im Bebauungsplan Nr. 99 „Neue Ortsmitte“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2, das Mischgebiet und das Sonstige Sondergebiet getroffen.

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Oyten sollen bebaute Bereiche einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die Dachlandschaft, die Fassadengestaltung und der Grundstücksrand besonders hervor. Die Gemeinde Oyten sichert mit den im Rahmen dieses Bebauungsplanes getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Dachlandschaft, zur Fassadengestaltung, zu den Einfriedungen und zur Vorgartengestaltung ein harmonisches Straßenbild und eine Ähnlichkeit des straßenseitigen Grundstücksrandes in Höhe und Material ab und erreicht damit ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild.

Das WA 2 liegt unmittelbar an der Bestandsbebauung. Die WA 1 und die Mischgebiete grenzen östlich an das derzeit in Realisierung befindliche Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 98 an. Hier werden derzeit moderne Bauformen mit flach geneigten Dächern realisiert (Stadtviellen). Diesen neuen Bauformen steht die Gemeinde offen gegenüber. Für die WA 1 und die Mischgebiete werden zum Teil andere örtliche Bauvorschriften getroffen als für das WA 2.

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

4.6.1 Dachlandschaft und Fassaden gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO

WA 1 und MI und Sonstiges Sondergebiet

Dachaufbauten gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1, dem Mischgebiet MI und dem sonstigen Sondergebiet SO sind Dachaufbauten unzulässig.

Damit werden zum einen bei dreigeschossigen Gebäuden wuchtige Gebäudekörper vermieden. Zum anderen werden uneinheitliche Gebäudeansichten vermieden.

Dacheindeckung – Materialien gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und dem Mischgebiet sind die Dachflächen von Hauptgebäuden oberhalb des obersten Geschosses durchgehend mit Pflanzen zu begrünen. Die Festsetzung trägt zu einer Durchgrünung des Plangebietes und zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

Dachneigungen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und dem Mischgebiet sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen bis 10 Grad zu errichten.

In dem sonstigen Sondergebiet SO sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen bis 20 Grad zu errichten.

Fassaden gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, dem Mischgebiet und dem Sonstigen Sondergebiet SO sind bei der Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um hochbauliche Anlagen handelt, folgende Materialien und Farben zu verwenden:

- heller Putz oder „helles“ unglasiertes Verblendmauerwerk in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL Farben (1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 kieselgrau, 7044 seidengrau, 7047 telegrau 4, 9001 crèmeweiß, 9002 grauweiß)
- rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendmauerwerk. Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.
- Ein Holz- und/oder Metallanteil von insgesamt bis zu 30 % der Gesamtansichtsfläche ist zulässig.

Untergeordnete Bauteile, Carports und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

WA 2

Dachformen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Für diesen Bereich wird das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt. Bei Hauptgebäuden nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Dachaufbauten gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Hier werden Art und Umfang der Dachaufbauten begrenzt sowie ihre Positionierung beschränkt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 können Dachaufbauten/Dachgauben in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

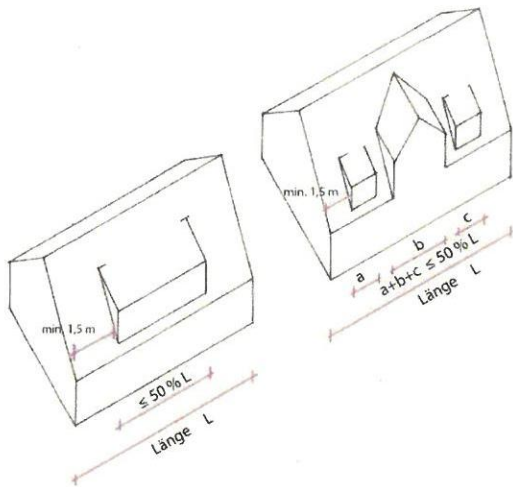


Abb.: Beispiel für zulässige Dachaufbauten

Dachneigungen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA 2 und sonstiges Sondergebiet

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und dem sonstigen Sondergebiet sind die Dächer von Hauptgebäuden

- durchgehend mit Pflanzen zu begrünen oder
- mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegel/Dachsteine oder
- mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

einzudecken.

Auf begrüntem oder mit Dachpfannen eingedeckten Dächern in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur in die Dachfläche integrierte und auf der Dachfläche aufliegende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbregerister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

Als „anthrazit“ gelten in Anlehnung an das Farbregerister RAL 840 HR die RAL Farben 7012, 7015, 7016, 7024, 9007.

Gesamter Geltungsbereich

Dacheindeckung – Materialien gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2, dem Mischgebiet MI und dem sonstigen Sondergebiet sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig.

In allen Baugebieten dürfen offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, wenn sie Dachneigungen unter 10° aufweisen, auch mit anderen Materialien eingedeckt werden.

4.6.2 Einfriedungen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO und Vorgärten gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO

WA 1 und 2, MI und Sonstiges Sondergebiet

Hohe Bretter- oder Plastikzäune sind untypisch für das Ortsbild, das sonst durch offene Vorgärten und überwiegend niedrige Einfriedungen mit Übergängen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geprägt ist. Sie sind daher im Plangebiet nicht zulässig. Auch naturferne Vorgartengestaltungen durch Stein-, Schotter- und Kiesgärten werden im Plangebiet ausgeschlossen. Diese sind in Bezug auf die Biodiversität, das Stadt- und Landschaftsbild, den Wasserhaushalt und das Mikroklima kritisch zu bewerten und sind auch für das historisch geprägte Ortsbild untypisch. Im Einzelnen wird festgesetzt:

Grundstückseinfriedungen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

Als Grundstückseinfriedung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2, dem Mischgebiet und dem Sonstigen Sondergebiet zulässig:

- lebende Hecken
- dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,0 m
- Holzzaun oder Mauer bis 1,0 m Höhe
- Kombination aus Holzzaun bis 1,0 m Höhe und lebender Hecke

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

Vorgartengestaltung gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO

Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 und den Mischgebieten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 3 m, gemessen von der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen, befestigten Stellplätzen und in § 7 der örtlichen Bauvorschriften für zulässig erklärten Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. Dabei ist insbesondere eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kies-, Stein- oder Schotterschüttungen.

Hinweis: Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).

5 ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebiets (SO)	25.217 m²
Allgemeine Wohngebiete	5.912 m ²
Mischgebiete	3.141 m ²
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	6.328 m ²
Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung	3.728 m ²
Verkehrsflächen Zweckbestimmung Fuß- und Radwege	1.410 m ²
Öffentliche Grünflächen	4.698 m ²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

23.09.2019	Aufstellungsbeschluss (VA)
25.10.2019	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
07.11.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)
29.11.2019 – 15.01.2020	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
17.06.2020	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung (AUGE)
26.06.2020	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
06.07. – 10.08.2020	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
29.06. – 04.08.2020	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
17.03.2021	Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) Satz 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB (AUGE)
16.04.2021	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) Satz 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB
26.04. – 10.05.2021	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) Satz 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

03.05. – 21.05.2021	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
26.09.2022	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Rat)

Gemeinde Oyten
Oyten, den 13. DEZ. 2022
Die Bürgermeisterin

Bürgermeisterin



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. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

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

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neugestaltung ihrer Ortsmitte zu schaffen. Die Aufenthaltsqualität soll durch die Schaffung von Grünflächen, Fußwegen und Wasserflächen erhöht, der Einzelhandel gestärkt und der hohen Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnen nachgekommen werden. Konkret plant die Gemeinde Oyten die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Miet- und Eigentumswohnungen und die Umsiedlung des am Wehlacker ansässigen Discounters in das Plangebiet. Der Discounter soll als Einkaufsmagnet und Frequenzbringer die Ortsmitte stärken. Außerdem sollen ergänzende Dienstleistungen im Mischgebiet angesiedelt werden. Zusätzliche Parkplätze sind im nördlichen Geltungsbereich geplant. Großzügige Grünflächen mit integrierten Wasserflächen tragen zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei und bieten Aufenthaltsqualitäten. Die nördliche Grünfläche dient auch als Platz für Veranstaltungen und Feste.

Der Geltungsbereich beläuft sich auf insgesamt 25.217 m². Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gesamtfläche des Plangebiets (SO)	25.217 m²
Allgemeine Wohngebiete	5.912 m ²
Mischgebiete	3.141 m ²
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	6.328 m ²
Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung	3.728 m ²
Verkehrsflächen Zweckbestimmung Fuß- und Radwege	1.410 m ²
Öffentliche Grünflächen	4.698 m ²

Die im Bebauungsplan Nr. 99 beabsichtigten Festsetzungen sind nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 geändert.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

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

§ 1 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Oyten, unmittelbar an der Hauptstraße. Südlich wird das Plangebiet durch die Jahnstraße begrenzt. Rückwärtig gelegene Flächen, die derzeit als Gärten genutzt werden, werden in den Geltungsbereich einbezogen. Bei dem Bebauungsplan Nr. 99 handelt es sich um eine Planung der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Für die Planungen liegt eine Schallimmissionsprognose vor⁸. Unter Berücksichtigung von Lärmpegelbereichen ist auf Basis der gutachterlichen Ergebnisse davon auszugehen, dass immissionsschutzrechtliche Belange dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen (s. weiter unten).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ...

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Kenntnisse zu Kulturgütern innerhalb des Plangebietes bzw. im unmittelbaren Umfeld sind nicht bekannt.

Als sonstige Sachgüter sind die Gartenflächen sowie die öffentliche Grünfläche zu nennen.

⁸ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 der Gemeinde Oyten, Bremerhaven, 03.03.2021

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

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die Planänderung nicht tangiert. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden (s.u.).

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Bodenschutzklausel

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

Bei dem Bebauungsplan Nr. 99 handelt es sich um eine Planung zur Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Die festgesetzten Grundflächen nutzen das zulässige Höchstmaß des § 17 BauNVO aus. Außerdem werden in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten maximal drei Vollgeschosse ausgewiesen. Die Planung setzt insofern das Ziel um, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Es wird in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Oyten eine relativ hohe, aber der Örtlichkeit angemessene städtebauliche Dichte erreicht. Mit der Planung wird die Neuausweisung von Flächen jenseits der gewachsenen Siedlungsränder vermieden.

Landwirtschaftliche und als Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Planung lässt eine Neuversiegelung zu. Mit Versiegelungen gehen die Bodenfunktionen als Puffer- und Umwandlungsmedium im Wasser- und Nährstoffkreislauf dauerhaft verloren. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich zu werten.

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

Maßnahmen zur Anpassung an Folgen des Klimawandels sind nicht vorgesehen und drängen sich im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung auch nicht auf.

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

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

1. die biologische Vielfalt,

2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.* § 1 Abs. 1 BNatSchG

Bei Umsetzung der Planung werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zusätzliche Bodenversiegelungen begründet. Ausgehend von den Ursprungsplänen werden Kerngebiete mit GRZ 0,4 und die Mischgebiete mit GRZ 0,3 bzw. 0,4 nunmehr als Straßenverkehrsfläche, Sondergebiet mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GRZ 0,8 mit zulässiger Überschreitung bis 0,9) sowie öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird als Wohngebiet GRZ 0,4 mit Überschreitung bis 0,8) bzw. Mischgebiet (GRZ 0,6) festgesetzt. Nach dem Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 45 I und 1. Änderung) handelt es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen um Biotoptypen der Wertstufe I und II

Des Weiteren werden Flächen überplant, für die keine Baurechte vorliegen. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um eine Rasenfläche, eine Zierhecke sowie eine Baumreihe entlang der Jahnstraße. Die Baumreihe wird im Rahmen der Planung dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Bei den anderen Biotoptypen handelt es sich um Biotoptypen der Wertstufe I und II. Für die Überplanung ist demnach keine erhebliche Beeinträchtigung herauszustellen. Weiterhin wird auf einer Fläche von ca. 630 m² eine Ruderalflur (UR) überplant. Diesem Biotoptyp wird Wertstufe III gem. den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans Landkreis Verden (2008) zugewiesen, so dass mit der Überplanung dieser Fläche eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung einhergeht.

Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar. Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen können durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen werden im Umweltbericht beschrieben und für die Abwägung aufbereitet werden.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Natura 2000

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete weisen über 4 km Abstand zum Plangebiet auf. Die nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiete weisen über 3,2 km Abstand zum Plangebiet auf. Sie sind durch zwischenliegende Siedlungsflächen auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt. Aufgrund der Entfernung sowie den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder –objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG.

Bei den nächst gelegenen Schutzgebieten handelt es sich um die Landschaftsschutzgebiete „Königsmoor“ (LSG VER 49) sowie „Baggersee Oyten“ (LSG VER 39) in ca. 900-1.000 m Entfernung. Weitere Schutzgebiete (Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile) befinden sich in über 1,4 km Entfernung. Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der Auswirkungen des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu prognostizieren.

Ziele des speziellen Artenschutzes

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG

Für die Planungen liegt eine Schallimmissionsprognose vor⁹. Anhand der Berechnungen wurden die durch den Betrieb der geplanten gewerblichen Nutzungen und einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb des angestrebten Geltungsbereiches an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen verursachten Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus wurden die durch Kfz-Verkehre auf der Hauptstraße, der Jahnstraße und der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche bedingten Geräuschimmissionen im Plangebiet ermittelt und beurteilt.

In Bezug auf die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen wird im Ergebnis in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten der Orientierungswert der DIN 18005 in allen betrachteten Höhen tags und nachts überwiegend eingehalten. Lediglich im nördlichen Randbereich des zur L 168 hin gelegenen Baufensters wurde tags in einer Höhe von 11 m eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes ermittelt. Nachts wurden in allen betrachteten Höhen im nördlichen Randbereich des zur L 168 hin gelegenen Baufensters und im südlichen Randbereich der direkt an der Jahnstraße gelegenen Baufensters geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt. In den geplanten Mischgebieten werden die Orientierungswerte in allen betrachteten Höhen zur Tag- und Nachtzeit unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in allen geplanten Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten tags und nachts unterschritten. Die Lärmgutachter haben Lärmpegelbereiche berechnet.

⁹ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 der Gemeinde Oyten, Bremerhaven, 03.03.2021

In Bezug auf durch das Plangebiet bedingte Verkehrsgeräuschimmissionen sind die Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten signifikant unterschritten werden und durch die geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche somit keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche zu erwarten sind.

Im Hinblick auf Geräuschimmissionen durch gewerbliche Nutzungen (Betrieb des Discountermarktes) haben die gutachterlichen Berechnungen ergeben, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unterschritten bzw. eingehalten werden.

Die Berechnungen haben zudem ergeben, dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb immissionsseitig keine kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten sind, die den jeweils geltenden Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten. Die Prüfung für die Geräusche des betriebsbezogenen An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen hat ergeben, dass die Kriterien für notwendige Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen nicht erfüllt werden.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG

Die Planung lässt eine Neuversiegelung von Böden zu. Mit Versiegelungen gehen die Bodenfunktionen als Puffer- und Umwandlungsmedium im Wasser- und Nährstoffkreislauf dauerhaft verloren. So verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu werten. Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

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

vgl. § 1 WHG

Oberirdische Gewässer sind, soweit sie nicht nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass

- 1. eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und*

2. *ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.*

vgl. § 27 WHG

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene Oberflächengewässer befindet sich in über 600 m Entfernung (Oyter Triftgraben).

Es befinden sich keine Prioritätsgewässer der Wasserrahmenrichtlinie innerhalb des relevanten Einwirkungsbereiches des Vorhabens. Die nächstgelegenen Prioritätsgewässer befinden sich in über 3 km Entfernung außerhalb des Siedlungsbereiches.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

1. *eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;*
2. *alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;*
3. *ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.*

vgl. § 27 WHG

Der Grundwasserkörper gehört zum „Wümme Lockergestein links“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist jedoch als schlecht bewertet¹⁰.

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Verden 2016

Im RROP 2016 des Landkreises Verden wird die Gemeinde Oyten als Grundzentrum dargestellt. Der Geltungsbereich wird dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet.

Der Landkreis Verden passt derzeit sein Regionales Raumordnungsprogramm 2016 an das Landes-Raumordnungsprogramm 2017 im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche an. Dies erfolgt in einem 1. Änderungsverfahren. Das Plangebiet ist von der 1. Änderung nicht betroffen.

kommunale Landschaftsplanung

- ***Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden 2008***

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) werden für das Plangebiet Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung (Wertstufen I und II) angegeben. Gem. Landschaftsrahmenplan wird für das Plangebiet die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter als Ziel angegeben. Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht angegeben. Grundlegende Konflikte mit dem Landschaftsrahmenplan sind nicht erkennbar.

¹⁰ NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Zugriff 27.11.2019.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

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

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind¹¹. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)¹²: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹³, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese*

¹¹ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

¹² in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

¹³ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

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

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

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

In Bezug auf die Fauna wurden die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume auf dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen untersucht¹⁴. Die Bäume wurden im Januar 2020 durch optisches Absuchen mit dem Fernglas auf Höhlen und Spalten sowie Vogelnester kontrolliert, erkennbare Hohlräume wurden mit einem Endoskop näher untersucht. Insgesamt wurden 57 Laubbäume unterschiedlicher Größe und Stammdurchmesser kontrolliert. Im Ergebnis weisen die meisten Bäume einen geringen Stammdurchmesser auf und kommen als Winterquartiere für Fledermäuse nicht in Frage. Bäume mit Astlöchern oder Spechthöhlen als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind kaum vorhanden. In einigen Fällen stand in den Astlöchern Wasser oder die Abbrüche reichten nur wenige Zentimeter in den Baum hinein. Ein Potenzial für Sommer- oder Balzquartiere von Fledermäusen wurde nicht ausgemacht.

In Bezug auf Vögel wurden drei ältere Vogelnester, vermutlich von Ringeltauben, vorgefunden (Baum in der südöstlichen Lindenreihe, große südliche Eiche, Linde im westlichen Gehölz). Bei der Ringeltaube handelt es sich um eine häufige Vogelart des Siedlungsbereiches, die ihre Nester jährlich neu baut. Als dauerhaft genutzte Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln wurde ein Elsternest in einer Buche im Westen des Geltungsbereiches festgestellt. Das Brutpaar wurde während der Gehölzkontrolle in der Nähe beobachtet, so dass eine erneute Nutzung des Nestes in der kommenden Saison sehr wahrscheinlich ist.

¹⁴ NWP Planungsgesellschaft mbH (2020): Artenschutzrechtliche Baumkontrolle zum Bebauungsplan Nr. 99, Gemeinde Oyten; Stand 15.01.2020.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Die Auswirkungen der Planung bezüglich des direkten Verletzungs- und Tötungsverbot von Individuen können bei Hinweisen auf konkrete Brutvogelvorkommen durch zeitliche Anpassungen der Baumaßnahmen vermieden werden. So kann die Fällung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit eine Betroffenheit von Vögeln vermeiden.

Sollten Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, ist zeitnah vor der Gehölzfällung durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

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

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht.

Durch die Planung ergeben sich keine zusätzlichen Störwirkungen. Daher und aufgrund der Erwartung, dass keine besonders störungsempfindlichen Arten im Plangebiet vorkommen, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population führt.

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

Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann grundsätzlich durch bauzeitliche Anpassungen vermieden werden. Soweit besetzte Vogelbrutplätze vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzfällung) außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, so dass der Verbotstatbestand nicht berührt wird. Bei den festgestellten älteren Nestern von vermutlich Ringeltauben handelt es sich um Nester, die jedes Jahr neu angelegt werden. Unter Berücksichtigung der Fällung des Baumes außerhalb der Brutzeit wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand somit nicht erfüllt.

Als dauerhaft genutzte Fortpflanzungsstätte von Brutvögeln wurde ein Elsternest in einer Buche festgestellt. Bei der Elster handelt es sich um eine häufige Vogelart mit geringen

ökologischen Ansprüchen. Ein Ausweichen und Neubau des Nestes ist im räumlichen Zusammenhang innerhalb der Ortslage von Oyten ohne weiteres möglich. Die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes wird unter Berücksichtigung eines ggf. notwendigen Fällens außerhalb der Brutzeit nicht prognostiziert.

Fazit:

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels¹⁵ im September 2018 erfasst.

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Oyten. Es umfasst einen Teil der Hauptstraße und der Stader Straße (OVS) sowie Parkplätze (OVP). Zum Zeitpunkt der Begehung befanden sich an der Hauptstraße noch Gebäude (ehemaliger Discounter, Ol), die mittlerweile abgerissen wurden. Weiterhin gehören neuzeitliche Ziergärten (PHZ) im nördlichen Teil des Geltungsbereiches zum Plangebiet.

Im zentralen Teil des Plangebietes befindet sich eine Grünanlage mit einer größeren Rasenfläche (GRA), einer Zierhecke (BZH) sowie einer einrahmenden Baumreihe des Siedlungsbereiches (HEA). Bei der Baumreihe an der Jahnstraße handelt es sich um Linden mit einem Stammdurchmesser von ca. 35 bis 40 cm, bei der weiter nordwestlich befindlichen Baumreihe überwiegend um Eichen. Parallel zur Jahnstraße verläuft zwischen der Lindenreihe und der Zierhecke ein Weg (OVW).

¹⁵ Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

Weiterhin befindet sich im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ein Baumbestand des Siedlungsbereiches (HEB), bestehend aus Eichen und Linden. Daran grenzt zu Jahnstraße eine Ruderalflur (UR) mit Gemeinem Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Melde (*Atriplex species*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*).



Abb. 1: Geltungsbereich mit Biototypen

Bei den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen handelt es sich gem. den Ausführungen des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Verden (2008) zur Eingriffsregelung um Biotoptypen der Wertstufe I und II. Auch der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) gibt für das Plangebiet Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung (Wertstufen I und II) an.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches liegen Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 45 I und seine 1. Änderung vor. Hier sind Mischgebiete und Kerngebiete festgesetzt sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz und Spielplatz“ sowie Verkehrsfläche.

In Bezug auf die Fauna wurden die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume auf dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen untersucht¹⁶. Die Bäume wurden im Januar 2020 durch optisches Absuchen mit dem Fernglas auf Höhlen und Spalten sowie Vogelnester kontrolliert, erkennbare Hohlräume wurden mit einem Endoskop näher untersucht. Insgesamt wurden 57 Laubbäume unterschiedlicher Größe und Stammdurchmesser kontrolliert. Im Ergebnis weisen die meisten Bäume einen geringen Stammdurchmesser auf und kommen als Winterquartiere für Fledermäuse nicht in Frage. Bäume mit Astlöchern oder Spechthöhlen als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind kaum vorhanden. In einigen Fällen stand in den Astlöchern Wasser oder die Abbrüche reichten nur wenige cm in den Baum hinein. Ein Potenzial für Sommer- oder Balzquartiere von Fledermäusen wurde nicht ausgemacht.

In Bezug auf Vögel wurden drei ältere Vogelnester, vermutlich von Ringeltauben, vorgefunden (Baum in der südöstlichen Lindenreihe, große südliche Eiche, Linde im westlichen Gehölz). Weiterhin wurde ein Elsternest in einer Buche im Westen erfasst.

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im BauGB § 1 nachgekommen. Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurde hinsichtlich der Pflanzenwelt keine besondere Artenvielfalt im Plangebiet erkannt. In Bezug auf die Fauna ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von häufigen Vogelarten der Siedlungsbereiche auszugehen. Von einer hohen biologischen Vielfalt, sowohl qualitativ als auch quantitativ, ist nicht auszugehen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

2.1.2 Fläche und Boden

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt natürliche Funktionen. So stellt der Boden Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen dar. Er ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Weiterhin dient er als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für

¹⁶ NWP Planungsgesellschaft mbH (2020): Artenschutzrechtliche Baumkontrolle zum Bebauungsplan Nr. 99, Gemeinde Oyten; Stand 15.01.2020.

stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutze des Grundwassers.

Weiterhin weist der Boden Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte auf sowie im Hinblick auf Nutzungsfunktionen (z.B. als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung etc.).

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist derzeit bis auf die bestehende Straßenverkehrsfläche, den Bereich des mittlerweile abgerissenen Gebäudes an der Hauptstraße sowie Parkplätze unversiegelt. Der Geltungsbereich stellt eine Fläche von ca. 2,5 ha große Fläche dar.

Als Bodentyp ist Mittlerer Pseudogley-Podsol angegeben¹⁷. Es handelt sich nicht um einen schutzwürdigen Boden. In den Bereichen der bestehenden Versiegelungen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr gegeben.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt¹⁸. Dem Landkreis Verden als untere Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über Altlasten in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

Eine Auswertung der alliierten Luftbilder wurde von der Gemeinde Oyten beauftragt. Das Ergebnis liegt inzwischen vor. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat mit Schreiben vom 18.05.2020 mitgeteilt, dass die vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden. Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes, für welches eine Erlaubnis zum Aufsuchen von Bodenschätzen (hier: Kohlenwasserstoffe) vorliegt¹⁹. Es handelt sich um das Bergbauerlaubnisfeld „Unterweser“ der Wintershall DEA Deutschland AG. Die Berechtigung läuft bis 31.07.2021. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, für den eine Bewilligung für den Abbau bergfreier Rohstoffe vorliegt (hier Eisenerz). Es handelt sich das Bergwerksfeld „Schaphusen 8“ der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH mit unbefristeter Laufzeit.

Nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans liegt das Plangebiet zum Teil im Bereich eines Salzstocks.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene Oberflächengewässer befindet sich in über 600 m Entfernung (Oyter Triftgraben).

¹⁷ NIBIS@Kartenserver (2014): Bodenkarte von Niedersachsen BK 50. NIBIS@ - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 13.11.2019.

¹⁸ NIBIS@Kartenserver (2014): Altlasten. NIBIS@ - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 13.11.2019.

¹⁹ NIBIS@Kartenserver (2014): Bergbau. NIBIS@ - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 27.11.2019.

Es befinden sich keine Prioritätsgewässer der Wasserrahmenrichtlinie innerhalb des relevanten Einwirkungsbereiches des Vorhabens. Die nächstgelegenen Prioritätsgewässer befinden sich in über 4 km Entfernung außerhalb des Siedlungsbereiches.

Der Grundwasserkörper gehört zum „Wümme Lockergestein links“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist jedoch als schlecht bewertet²⁰.

Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten ist hoch, so dass die Gefahr der Befruchtung des oberen Grundwasserleiters hinsichtlich potenzieller Schadstoffe gering ist²¹. Hinsichtlich der Grundwasserneubildung gibt es für das Plangebiet variierende Angaben. Die Grundwasserneubildung liegt für die Freiflächen zwischen 250-300 mm/a, in den übrigen Bereichen zwischen 100-150 mm/a bzw. 150-200 mm/a.

Durch Rechtsverordnung festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet bzw. unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden²².

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Änderung der Grund- bzw. Oberflächenwasserverhältnisse nicht ersichtlich.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Oyten liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 750 mm²³.

Das Plangebiet ist bereits von allen Seiten von Bebauung eingeschlossen. Daher ist das Plangebiet lokalklimatisch dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Für die Hauptstraße und die Jahnstraße sind die NO₂-Immissionen mit unter 33 µg/m³ angegeben²⁴. Sie liegen damit unter dem für die menschliche Gesundheit gemittelten Immissionsgrenzwert von 40 µg/m³.

In Bezug auf die Feinstaub-Immissionen PM 10 an Hauptstraße und Jahnstraße ist ein Wert von unter 29 µg/m³ ermittelt worden²⁵. Damit liegt der Wert unter dem Langzeitgrenzwert von 40 µg/m³(Jahresmittelwert). Gemäß der Angaben des Nds. Umweltministeriums ist ab einem

²⁰ NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Zugriff 27.11.2019.

²¹ NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: 27.11.2019)

²² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkartenserver: Hydrologie. - Zugriff 26.11.2019.

²³ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: 27.11.2019)

²⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkartenserver: Luft und Lärm. Daten des HErmELiN-Projektes (Hotspot-Ermittlung und Emissionskataster lagebezogen in Niedersachsen). Zugriff 26.11.2019.

²⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkartenserver: Luft und Lärm. Daten des HErmELiN-Projektes (Hotspot-Ermittlung und Emissionskataster lagebezogen in Niedersachsen). Zugriff 26.11.2019.

Jahresmittelwert von $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ davon auszugehen, dass der Grenzwert von 35 erlaubten Überschreitungstagen, an denen der Grenzwert über $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ liegen darf, erreicht wird. Dies ist für das Plangebiet nicht gegeben.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

- Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Oyten. Gem. Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden (2008) befinden sich am nördlichen Rand Industrie- oder Gewerbeanlage-/gebiet als wesentliche überlagernde Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das Plangebiet weist Freiflächen mit Rasenfläche, Gehölzen und Ziergärten auf, die jedoch vollständig von umgebender Bebauung eingerahmt sind.

- Erholung

Die öffentlichen Freiflächen dienen Spaziergängen oder dem Hunderauslauf. Möglichkeiten für eine längere Verweildauer durch ein Angebot von Bänken oder Spazierwege zur Lenkung des Spaziergängers bestehen nicht. Daher und aufgrund der Kleinflächigkeit der öffentlichen Grünflächen kann eine besondere Bedeutung bzw. Erholungseignung nicht abgeleitet werden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Fortführung bisheriger Nutzungen ist eine anderweitige Entwicklung des Landschaftsbildes nicht ersichtlich.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung²⁶.

Für die Planungen liegt eine Schallimmissionsprognose vor.²⁷ Anhand der Berechnungen wurden die durch den Betrieb der geplanten gewerblichen Nutzungen und einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb des angestrebten Geltungsbereiches an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen verursachten Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt.

²⁶ Schrödter; W; Habermann-Nieße, K; Lehmborg, Frank (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städte tag (Hrsg.), Bonn.

²⁷ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 der Gemeinde Oyten, Bremerhaven, 18.02.2021

Darüber hinaus wurden die durch Kfz-Verkehre auf der Hauptstraße, der Jahnstraße und der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche bedingten Geräuschemissionen im Plangebiet ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose sind in Kap. 2.2.6 dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wohn- und Arbeitsstätten vorhanden. Die nächstgelegenen Wohn- und Arbeitsstätten befinden sich unmittelbar östlich und westlich des Plangebietes an der Hauptstraße.

Störfallbetriebe sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden bzw. bekannt.

Sonstige erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung nicht bekannt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Das überplante Gelände ist umgeben von prähistorischen Fundstellen, die zeigen, dass dies ein bevorzugtes Siedlungsgebiet des vorgeschichtlichen Menschen war. Deswegen ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass sich hier unbekannte archäologische Denkmale im Boden verbergen. Deswegen mussten im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens archäologische Probegrabungen stattfinden, um den Sachverhalt zu klären. Diese haben ein ausgedehntes archäologisches Denkmal nachgewiesen. Eine Überbauung ist denkmalrechtlich nur zulässig, wenn das Denkmal vorher fachgerecht ausgegraben wird (§ 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Als sonstige Sachgüter sind die Gartenflächen sowie die öffentliche Grünfläche zu nennen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Besondere Wechselwirkungen bestehen nicht. Allgemeine Wechselwirkungen sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind bereits in die vorstehenden Kapitel integriert.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

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

- Festsetzung von Wohngebieten (GRZ von 0,4 mit zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen bis auf 0,8), Mischgebieten (mit GRZ von 0,6) und einem Sondergebiet mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GRZ 0,8 mit zulässiger Überschreitung bis GRZ 0,9) auf bislang als Kerngebiet (GRZ 0,3 bzw. 0,4) sowie öffentlicher Grünfläche festgesetzten Flächen,
- Festsetzung von Wohngebieten (GRZ von 0,4 mit zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen bis auf 0,8) und einem Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GRZ 0,8 mit zulässiger Überschreitung bis GRZ 0,9) auf bislang unversiegelten Flächen,
- Festsetzung von Grünflächen auf bislang versiegelten und mit Baurechten versehenen Flächen.

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

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

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Festsetzungen des Ursprungsplans werden aufgehoben: Kerngebiete mit GRZ 0,4 und die Mischgebiete mit GRZ 0,3 bzw. 0,4 werden als Straßenverkehrsfläche, als Sondergebiet

mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GRZ 0,8 mit zulässiger Überschreitung bis 0,9) sowie als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird als Wohngebiet GRZ 0,4 mit Überschreitung bis 0,8) bzw. Mischgebiet (GRZ 0,6) festgesetzt.

Nach dem Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 45 I und 1. Änderung) handelt es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen um Biotoptypen der Wertstufe I und II (Kap. 2.1.1). Gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Verden (2008) stellen Biotoptypen der Wertstufe I und II keine Zielbiotope des Naturschutzes dar, bei ihrem Verlust liegt danach keine erhebliche Beeinträchtigung vor. Die vorliegende Planänderung mit der Überplanung der o.g. Flächen stellt demnach keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für Biotope dar.

Die erfassten Einzelbäume befinden sich innerhalb der Geltungsbereiche der Ursprungspläne. Gleiches gilt für die im nordöstlichen Teil des Plangebietes erfasste Baumreihe sowie den Gehölzbestand im Westen des Geltungsbereiches. Der im Südosten des Geltungsbereiches vorhandene Einzelbaum, für dessen Lage keine bestehenden Baurechte vorhanden sind, wird dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Vergleich zum Ursprungsplan somit nicht abzuleiten.

Bei den durch das Vorhaben überplanten Flächen, für die keine Baurechte vorliegen, handelt es sich hauptsächlich um eine Rasenfläche, eine Zierhecke sowie eine Baumreihe entlang der Jahnstraße. Die Baumreihe wird im Rahmen der Planung dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Bei den anderen Biotoptypen handelt es sich um Biotoptypen der Wertstufe I und II. Für die Überplanung ist demnach keine erhebliche Beeinträchtigung herauszustellen. Weiterhin wird auf einer Fläche von ca. 630 m² eine Ruderalflur (UR) überplant. Diesem Biotoptyp wird Wertstufe III gem. den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans Landkreis Verden (2008) zugewiesen, so dass mit der Überplanung dieser Fläche eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung einhergeht.

Ausgehend von dem realen Bestand gehen mit der Planung Versiegelungen einher, wodurch auch Lebensraum für Tiere verloren geht. Es wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen über die Beeinträchtigungen über die Biotopwertigkeit ausreichend mit erfasst werden.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen und zur Verbesserung des Mikroklimas sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 und dem Mischgebiet die Dachflächen von den Hauptgebäuden oberhalb des obersten Geschosses durchgehend mit Pflanzen zu begrünen. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind die Gärten als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Kies-, Stein- oder Schottererschüttungen sind nicht zulässig ebenso wie eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig ist.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Planung lässt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. zum derzeitigen Bestand eine Neuversiegelung zu. Mit Versiegelungen gehen die Bodenfunktionen als Puffer- und Umwandlungsmedium im Wasser- und Nährstoffkreislauf dauerhaft verloren. So verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und

Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu werten.

Bestand	Versiegelung	
	[%]	m ²
altes Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 45 I "Ortsmitte West"		
Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz und Spielplatz	7.563	0
MI mit GRZ 0,3	1.629	45
MK mit GRZ 0,4; hier überbaubare als auch nicht überbaubare Fläche*	4.677	60
Parkplatz	2.190	100
altes Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 45 I "Ortsmitte West", 1. Änderung		
MI mit GRZ 0,4	35	60
Straße	1.098	90
ohne Planrecht (bestehende Biotoptypen)		0
Ruderalflur (UR)	628	0
Rasenfläche (GRA)	6.489	0
Zierhecke (BZH)	261	0
Baumreihe (HEA)	402	0
Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HEB)	50	0
Weg (OVW wasserdurchlässig)	195	0
	25.217	6.738

* gem. altem Planrecht handelt es sich bei den nicht überbaubaren Flächen um Flächen, die als Stellplätze ausgewiesen sind. Hier ist gem. altem Planrecht eine Überschreitung der GRZ um mehr als 50% zulässig.

Planung (neues Planungsrecht)	Versiegelung		
	m ²	[%]	m ² (gerundet)
allgemeines Wohngebiet WA mit GRZ 0,4; Zulässigkeit der Überschreitung bis GRZ 0,8; in unversiegelter Fläche ist Fläche zum Anpflanzen enthalten	5.912	80	4.730
Mischgebiet mit GRZ 0,6 (bis 80% versiegelbar)	3.141	80	2.513
Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel mit GRZ 0,8 mit zulässiger Überschreitung bis GRZ 0,95	6.328	95	6.012
Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (anzunehmende Versiegelung von 90%, unversiegelte Randbereiche)**	5.138	90	4.624
Öffentliche Grünfläche (Biotoptyp: Intensiv gepflegter Park, PAI)***	4.698	3,3	155
	25.217		18.034

** darunter fällt auch der dauerhafte Erhalt der Bäume entlang der Jahnstraße

*** umfasst zulässige Versiegelung von 100m² Terrasse sowie von Spielplatzgeräten und Bänken

Differenz versiegelter Fläche zwischen Bestand und Planung:

11.295

Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens durch zusätzliche Versiegelung von ca. 11.295 m² vorbereitet. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung dar.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Künftig versiegelte Flächen stehen für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll in die geplanten Teiche im Plangebiet eingeleitet und zwischengespeichert werden. Das in der Teichanlage zwischengespeicherte Oberflächenwasser wird temporär zwischen gespeichert und zeitverzögert und gedrosselt über das bereits realisierte Bebauungsgebiet „Am Sportplatz“ abgeleitet. Der Anschluss des Bebauungsplanes Nr. 99 „Neue Ortsmitte“ wurde hier bereits berücksichtigt.

Aufgrund der topografischen Randbedingungen kann nicht das gesamte anfallende Oberflächenwasser des Bebauungsgebietes an die Teichanlage angeschlossen werden. Die südlich im Planungsgebiet gelegenen Gebäude (im direkten Bereich der Jahnstraße) werden an herzustellende Versickerungsanlagen angeschlossen. Die Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt nach den jeweiligen aktuellen Richtlinien. Weitere Ausführungen sind Kap. 3.6. in Teil I der Begründung zu entnehmen.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die als Prioritätsgewässer der Wasserrahmenrichtlinie eingestuft sind, sind aufgrund des Vorhabens selbst sowie der Entfernung der Prioritätsgewässer zum Plangebiet nicht abzuleiten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

In Bereichen mit zusätzlicher Versiegelung ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen.

Aufgrund der Innenverdichtung wird weiterhin Siedlungsklima bestehen, gleichzeitig werden weiterhin Freiflächen vorhanden sein. Von Änderung der Luftqualität und das Kleinklima ist jedoch nicht auszugehen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Mit der Planung ist im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine wesentliche Änderung des Ortsbildes zu erwarten.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Für die Planungen liegt eine Schallimmissionsprognose vor²⁸. Anhand der Berechnungen wurden die durch den Betrieb der geplanten gewerblichen Nutzungen und einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb des angestrebten Geltungsbereiches an den

²⁸ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 der Gemeinde Oyten, Bremerhaven, 18.02.2021

nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen verursachten Geräuschmissionen ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus wurden die durch Kfz-Verkehre auf der Hauptstraße, der Jahnstraße und der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche bedingten Geräuschmissionen im Plangebiet ermittelt und beurteilt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die Beurteilung der durch **Kfz-Verkehre** zu erwartenden Geräuschmissionen erfolgte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und gemäß der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“. Die Beurteilung der durch den Betrieb der **gewerblichen Nutzungen** zu erwartenden Geräuschmissionen erfolgte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ unter Berücksichtigung der Vorgaben der TA Lärm. Details sind Kap. 3.4 in Teil I der Begründung zu entnehmen.

Die Nutzungen an der Hauptstraße und an der Schulstraße wurden mit Ausnahme der Gebäude an der Hauptstraße Nr. 108 und 106 als Mischgebiet mit entsprechendem Schutzanspruch eingestuft. Den Nutzungen an der Hauptstraße Nr. 106 und Nr. 108 wurde der Schutzanspruch eines Kerngebietes beigemessen. Die Nutzungen an der Jahnstraße, die westlich an das Plangebietes angrenzenden geplanten Nutzungen wurden mit dem Schutzanspruch von Allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt. Für die Nutzungen im zentralen und südlichen Plangebiet wurden die Schutzansprüche angesetzt, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 ergeben (Allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete).

Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschmissionen

Die zur Ermittlung der Geräuschmissionen durch die L 168 zugrunde liegenden Verkehrszahlen wurden auf Basis einer Verkehrszählung vom März 2019 bei den Berechnungen berücksichtigt. Die Verkehrszahlen zur Ermittlung der Geräuschmissionen durch die Jahnstraße wurden dem Verkehrskonzept zur Erschließung der „Neuen Mitte“ in Oyten (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert²⁹) entnommen. Weitere Details sind Kap. 3.4.1 in Teil I der Begründung zu entnehmen.

Eine Verkehrsuntersuchung zum zu erwartenden Verkehrsaufkommen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 99 liegt nicht vor. Bei den Berechnungen wurde angenommen, dass sich die Kfz-Verkehre aus dem Betrieb der geplanten 28 Pkw-Stellplätze, dem Betrieb des vorhandenen, östlich gelegenen Parkplatzes einer Bank (etwa 35 Pkw-Stellplätze) sowie dem Betrieb des Parkplatzes des geplanten Lidl-Marktes (100 Pkw-Stellplätze) zusammensetzen.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten der Orientierungswert der DIN 18005 in allen betrachteten Höhen tags und nachts überwiegend eingehalten wird. Lediglich im nördlichen Randbereich des zur L 168 hin gelegenen Baufensters wurde tags in einer Höhe von 11 m eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes ermittelt. Nachts wurden in allen betrachteten Höhen im nördlichen Randbereich des zur L 168 hin gelegenen Baufensters und im südlichen Randbereich der direkt an

²⁹ Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrskonzept zur Erschließung der „Neuen Mitte“ in Oyten, Hannover im Februar 2019.

der Jahnstraße gelegenen Baufensters geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt. In den geplanten Mischgebieten werden die Orientierungswerte in allen betrachteten Höhen zur Tag- und Nachtzeit unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in allen geplanten Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten tags und nachts unterschritten.

Die Lärmgutachter haben Lärmpegelbereiche berechnet.

Durch das Plangebiet bedingte Verkehrsgeräuschemissionen

Bei der Ermittlung der durch öffentliche Kfz-Verkehre bedingten Geräuschemissionen, die aus dem Plangebiet auf die umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen einwirken, wurden die im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 99 vorgesehenen Gebäude gemäß vorliegendem Nutzungskonzept berücksichtigt.

Es wurde angenommen, dass sich das Verkehrsaufkommen im Bereich der neu geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus dem Betrieb der geplanten 28 Pkw-Stellplätze, dem Betrieb des vorhandenen, östlich gelegenen Parkplatzes einer Bank (etwa 35 Pkw-Stellplätze) sowie dem Betrieb des Parkplatzes des geplanten Lidl-Marktes (100 Pkw-Stellplätze) zusammensetzt.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten signifikant unterschritten werden und durch die geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche somit keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche zu erwarten sind.

Geräuschemissionen durch gewerbliche Nutzungen

Durch den Betrieb des Discountmarktes sind relevante Geräuschemissionen im Wesentlichen durch folgende Schallemitentent gegeben:

- Kfz-Bewegungen
- Umschlagaktivitäten
- Technische Anlagen im Außenbereich

Konkretisierende Angaben zu den Schallemitentent sind Kap. 3.4.3 in Teil I der Begründung zu entnehmen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Berechnungen werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unterschritten bzw. eingehalten. Detailliertere Angaben sind Kap. 3.4.3 in Teil I der Begründung zu entnehmen.

Die Berechnungen haben zudem ergeben, dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb immissionsseitig keine kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten sind, die den jeweils geltenden Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten.

Die Prüfung für die Geräusche des betriebsbezogenen An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen hat ergeben, dass die Kriterien für notwendige Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsräusche auf öffentlichen Straßen nicht erfüllt werden.

Fazit:

Im Ergebnis ist auf Basis der gutachterlichen Ergebnisse davon auszugehen, dass immissionsschutzrechtliche Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Zu berücksichtigen ist eine Festsetzung des Lärmpegelbereichs II für das nördliche und südliche Plangebiet.

Für die zwischenzeitlich bereits vollzogene Erweiterung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Lebensmitteldiscounters wurde im Jahr 2016 ebenfalls ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin wurde gutachterlich nachgewiesen, dass der Schutzanspruch der vorhandenen und zukünftigen Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Marktes vor gesundheitsschädigenden Geräuschimmissionen gewahrt wird. Die Gutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass am östlichen Rand des Discountergrundstückes eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 1,80 m erforderlich ist. Die Wand wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 festgesetzt und ist realisiert. Die Gemeinde Oyten geht daher davon aus, dass in dem geplanten WA 2 keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten.

Der vorhandene Bolzplatz der Grundschule liegt östlich des Plangebietes und damit angrenzend an das geplante Sonstige Sondergebiet. Die Entfernung des Bolzplatzes zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet beträgt ca. 80 Meter. Zwischen Bolzplatz und Allgemeinem Wohngebiet liegen die geplanten Mischgebiete und das Sonstige Sondergebiet. Die Gebäude wirken schallabschirmend. Die Gemeinde Oyten geht daher nicht von unzulässigen Schallimmissionen in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten aus.

Erholung

Negative Auswirkungen auf eine Erholungseignung des Plangebietes können nicht abgeleitet werden. Mit der Planung wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Wasserfläche festgesetzt, so dass großzügige Grünflächen mit integrierten Wasserflächen zu einer Durchgrünung beitragen und Aufenthaltsqualitäten für eine Erholungseignung gegeben sein werden.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Das überplante Gelände ist umgeben von prähistorischen Fundstellen, die zeigen, dass dies ein bevorzugtes Siedlungsgebiet des vorgeschichtlichen Menschen war. Deswegen ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass sich hier unbekannte archäologische Denkmale im Boden verbergen. Deswegen mussten im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens archäologische Probegrabungen stattfinden, um den Sachverhalt zu klären. Diese haben ein ausgedehntes archäologisches Denkmal nachgewiesen. Eine Überbauung ist denkmalrechtlich nur zulässig, wenn

das Denkmal vorher fachgerecht ausgegraben wird (§ 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)³⁰.

Der Verlust der Grünfläche und von Ziergärten stellen einen Verlust an Sachgütern dar. Mit der Planung werden weiterhin Sachgüter vorhanden sein (öffentliche Grünfläche, Wohnbauflächen, Mischgebiet).

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

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

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

- Die entlang der Jahnstraße befindlichen Bäume sowie einzelne Bäume im Südosten des Geltungsbereiches werden zur landschaftlichen Eingrünung und Durchgrünung sowie als Erhalt wertvoller Biotopstrukturen dauerhaft erhalten. Auch die parallel zur Jahnstraße vorhandene Buchenhecke wird überwiegend zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Für die Stellplatzfläche wird die Anpflanzung von Bäumen textlich festgesetzt. Im zentralen Teil des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit Wasserspiel als Grünachse und Aufenthaltsqualitäten vorgesehen.
- Zum Schutz vor Lärm sind innerhalb des Lärmpegelbereiches II passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.
- Zur Verbesserung des Mikroklimas sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 und dem Mischgebiet die Dachflächen von den Hauptgebäuden oberhalb des obersten Geschosses durchgehend mit Pflanzen zu begrünen.
- Zur Verbesserung des Kleinklimas sind die Gärten als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Kies-, Stein- oder

³⁰ **Hinweis:** Sollten sich Hinweise bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ergeben, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Schotterschüttungen sind nicht zulässig ebenso wie eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig ist.

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

- Die Baumaßnahmen sollten außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden. Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Auf Umsetzungsebene ist zum Schutz des Bodens gemäß § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

2.3.2.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung.

Arten und Biotope

Gemäß den Empfehlungen zur Eingriffsregelung im Landschaftsrahmenplan des Landkreises, ergibt sich für Biotoptypen der Wertstufe III ein Kompensationsbedarf im Verhältnis 1:1 auf Flächen der Wertstufe I und II (z.B. Acker oder Intensivgrünland). Wertstufen IV und V sollen in der Regel nicht in Anspruch genommen werden. Bei einer ausnahmsweisen Inanspruchnahme von schwer regenerierbaren (Dauer 25 bis 150 Jahre) Biotoptypen dieser Wertstufen, ist ein Kompensationsfaktor von 1:2 anzusetzen.

Im vorliegenden Fall entsprechen die festgestellten Biotoptypen überwiegend Wertstufe I-II. Mit der Überplanung einer Ruderalfläche auf insgesamt ca. 630 m² sind erhebliche Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften zu prognostizieren (vgl. Kap. 2.2.1).

Gem. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden erfolgt der Ausgleich von Biotoptypen der Wertstufe III auf Flächen der Wertstufe I und II, im Verhältnis 1:1.

Boden und Wasser

Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet (vgl. Kap. 2.2.2). Die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt auf Grundlage der im Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden (2008) beschriebenen Anforderungen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sowie dem Abgleich mit den bestehenden Baurechten (Bebauungspläne Nr. 45 I und 1. Änderung). Mit der Planänderung ergibt sich im Vergleich zu den Ursprungsplänen bzw. zum Bestand (ohne Planrechte) eine zusätzliche versiegelte Fläche von 11.295 m² (vgl. Kap. 2.2.2). Bei der Inanspruchnahme von Böden ohne besondere Werte (vgl. Kap. 2.1.2), ist ein Ausgleich im Flächenverhältnis von 1:0,5 erforderlich³¹:

Zusätzlich versiegelte Fläche	Flächenverhältnis für Ausgleich	Ausgleichsbedarf (gerundet)
11.295	1:0,5	5.648

Für die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist die Entsiegelung auf gleicher Flächengröße erforderlich, d.h. in einer Größenordnung von ca. 5.648 m². Sofern dies nicht möglich ist, ist auch die Aus-der-Nutzungnahme des entsprechenden Bodentyps in entsprechender Größe als Ausgleich zu betrachten³².

Fazit

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus dem Eingriff in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (630 m²) sowie Boden/Wasser (5.648 m²).

2.3.2.1 Ausgleichsmaßnahmen

Arten und Lebensgemeinschaften

Auf dem Flurstück 75/27 der Flur 45 in der Gemarkung Oyten ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 105 die Anlage eines Nassgrünlands auf dem bislang extensiv genutzten Grünland vorgesehen. Aufgrund der Standorteigenschaften ist auf dem gesamten

³¹ Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden (2008), Kap. 5.4. Umsetzung des Zielkonzeptes

³² Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden (2008), Kap. 5.4. Umsetzung des Zielkonzeptes

Flurstück die Etablierung eines Nassgrünlandes (seggen, binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiese, Zielbiotop gem. Drachenfels: GN) vorgesehen. Damit kann eine Aufwertung von Wertstufe III zu Wertstufe IV erzielt werden, so dass abweichend von den Empfehlungen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Verden (2008) eine Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme für Arten und Biotope erfolgt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Oyten.



Abb. 2: Lage der Ausgleichsfläche

Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 14.610 m². Davon sind ca. 4.000 m² als Ersatz für den Teilflächenverlust eines gesetzlich geschützten Biotops vorgesehen sowie 600 m² als Ausgleich für den im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 105. Nach Abzug einer Zufahrt von ca. 500 m² verbleiben insgesamt 9.510 m², die anderen Vorhaben der Gemeinde Oyten als Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zugeordnet werden können. Von den 9.510 m² werden 630 m² dem Bebauungsplan Nr. 99 zugeordnet.



Abb. 3: dem Bebauungsplan Nr. 99 zugeordnete Kompensation auf 630 m² (rot schraffiert) und bestehende Kompensationsverpflichtungen (grau schraffiert)

Die Bewirtschaftung wird differenziert für die Ersteinrichtung der Fläche und der Folgebewirtschaftung. Die Ersteinrichtung hat das Ziel der Aushagerung von Nährstoffen, wobei hierfür ein Zeitraum von zunächst drei Jahren angesetzt wird.

Erstbewirtschaftung (Jahr 2020-2022):

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland (Mähwiese) zu nutzen. Die Fläche ist jährlich zu bewirtschaften. Die Nutzfläche darf nicht ungenutzt liegen bleiben und muss kurzrasig in den Winter gehen.

- Es dürfen keine maschinellen Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art (z. B. Walzen, Schleppen, Mähen) in der Zeit vom 1.3. bis zum 31.05. durchgeführt werden. Ab dem 1.6.2020 ist das Grünland zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren. Je nach Aufwuchs sind bis zu zwei weitere Mahdgänge (incl. Abtransport) in 2020 sowie in den folgenden zwei Jahren möglich. Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden. An den Grenzen der Flächen ist ein 2,5 m breiter Streifen bei der 1. Mahd auszusparen. Das gesamte Mähgut ist abzufahren.
- Jeglicher Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Eine Lagerung von Heuballen, Erntegut, Rückständen, Erdmieten ist unzulässig.
- Ein Aufbringen von Sekundärrohstoffdüngern (Gärreste aus Biogasanlagen oder von Klärschlämmen) ist untersagt.
- Ein Ausbringen von Festmist sowie eine mineralische Düngung ist untersagt.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen sowie Veränderungen der Oberflächengestalt des Bodens (des Bodenreliefs) dürfen nicht durchgeführt werden.
- Die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken, Blänken) ist unzulässig.

Nach drei Jahren (Mai/Juni 2022) wird eine Bestandserfassung von seitens der Gemeinde durchgeführt werden, um den Nachweis zu erbringen, dass sich der Biotoptyp Nasswiese (GN) entwickelt hat. Dies ist als schriftliche Dokumentation gegenüber dem Landkreis vorgesehen. Sollte sich der Biotoptyp Nasswiese noch nicht eingestellt haben, werden weitergehende Auslagerungsarbeiten (wie z.B. Abschieben des Oberbodens) in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde von der Gemeinde durchgeführt. Sollte sich der Biotoptyp Nasswiese eingestellt haben, sind die unten genannten Bewirtschaftungsbedingungen auf Dauer einzuhalten.

Folgebewirtschaftungsmaßnahmen sind für den neu zu schaffenden Zielbiotop (seggen-, bin- oder hochstaudenreichen Nasswiese, GN) vorgesehen (ab Jahr 2023):

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland (Mähwiese) zu nutzen. Die Fläche ist jährlich zu bewirtschaften. Die Nutzfläche darf nicht ungenutzt liegen bleiben und muss kurzrasig in den Winter gehen.
- Es dürfen keine maschinellen jeglicher Art (z. B. Walzen, Schleppen, Mähen) in der Zeit vom 1.3. bis zum 30.6. eines jeden Jahres durchgeführt werden. Ab dem 1.7. eines jeden Jahres ist eine zweimalige Mahd der Fläche möglich. Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden. An den Grenzen der Flächen ist ein 2,5 m breiter Streifen bei der 1. Mahd auszusparen. Das gesamte Mähgut ist abzufahren.
- Bei starkem Aufkommen z.B. von Flatterbinse oder Gehölzen sind in Abstimmung mit der UNB Pflegeschritte /-maßnahmen zulässig.
- Ein Grünlandumbruch sowie eine Grünlanderneuerung sind unzulässig.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten ist unzulässig.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen sowie Veränderungen der Oberflächengestalt des Bodens (des Bodenreliefs) dürfen nicht durchgeführt werden.

- Die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken, Blänken) ist unzulässig.
- Jeglicher Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Eine Lagerung von Heuballen, Erntegut, Rückständen, Erdmieten ist unzulässig.
- Ein Aufbringen von Sekundärrohstoffdüngern (Gärreste aus Biogasanlagen oder von Klärschlämmen) ist untersagt.
- Ein Ausbringen von Festmist sowie eine mineralische Düngung ist untersagt.

Pflegeabänderungen, die sich aus Bewirtschaftungsgründen bzw. jahreszeitlich schwankenden klimatischen Bedingungen ergeben, sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im Sinne der Eingriffsregelung können durch die Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Boden und Wasser

Als Maßnahme ist auf dem Flurstück 41/6 der Flur 18 in der Gemarkung Bassen eine dauerhafte Sukzession vorgesehen, d.h. eine ungestörte natürliche Entwicklung. Eine dauerhafte Sukzession führt zu einer standortangepassten Vegetationsentwicklung. Es ergibt sich ein vielfältiges Nebeneinander von Biotoptypen und unterschiedlichen Sukzessionsstadien, die eine natürliche Bodenentwicklung fördern.



Abb. 4: Lage der Ausgleichsfläche

Die Fläche ist 10.134 m² groß und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Oyten. Bei der Fläche handelt es sich derzeit um eine Ackerfläche (Ackereinsatz). Westlich grenzt eine junge Gehölzanpflanzung begleitend zur Autobahn an, nördlich der Gehölzbestand der Autobahnüberführung („Dohmstraße“) und östlich ein Fahrweg, der teilweise mit Gehölzen bestanden ist. Unmittelbar südlich grenzt ein Acker an.

Auf der Ausgleichsfläche wird die Nutzung vollständig und dauerhaft eingestellt. Zur Entwicklung einer Wildkrautflur und späteren Hochstaudenflur kann im ersten Jahr Roggen, Winterweizen oder Dinkel in großem und lockerem Abstand ausgesät werden. Nach der Mahd verbleibt das Mahdgut auf der Fläche. Die im 2. Jahr aufkommenden Pflanzen können geschlegelt werden. Ab dem 3. Jahr ist eine maschinelle Bearbeitung nicht zulässig.

Auf der Fläche ist dauerhaft keine Düngung und kein Bodenauftrag zulässig.

Auf der Fläche verläuft die Erdgasleitung RHG DN 800 (Rheden-Hamburg-Gasleitung) mit einem Schutzstreifen von beidseitig 4 m (vgl. Abb. 5). Weiterhin verläuft im südöstlichen Teil der Fläche eine Erdgasleitung DN 1400 (Abbendorf-Achim) mit einem Schutzstreifen von beidseitig 10 m (vgl. Abb. 5). Für eine Freihaltung der Schutzstreifen sind alle 3 Jahre die innerhalb des Schutzstreifens aufkommenden Gehölze vollständig zu entfernen und das Mahdgut/Gehölzreste von der Fläche abzutransportieren. Die Einrichtung eines unversiegelten Fahrstreifens zum Erreichen des Schutzstreifens ist zulässig. Zur Sicherung der Fläche sowie zur Vermeidung von Vermüllung ist an der südlichen und östlichen Seite der Maßnahmenfläche eine Einzäunung mit Eichenspaltpfählen im Abstand ca. 10 m zueinander vorzunehmen.

Von der Maßnahme werden 5.648 m² als Kompensation für das Schutzgut Boden dem Bebauungsplan Nr. 99 zugeordnet. Der verbleibende Kompensationsüberschuss kann anderen Vorhaben der Gemeinde Oyten als Ausgleich für das Schutzgut Boden zugeordnet werden.

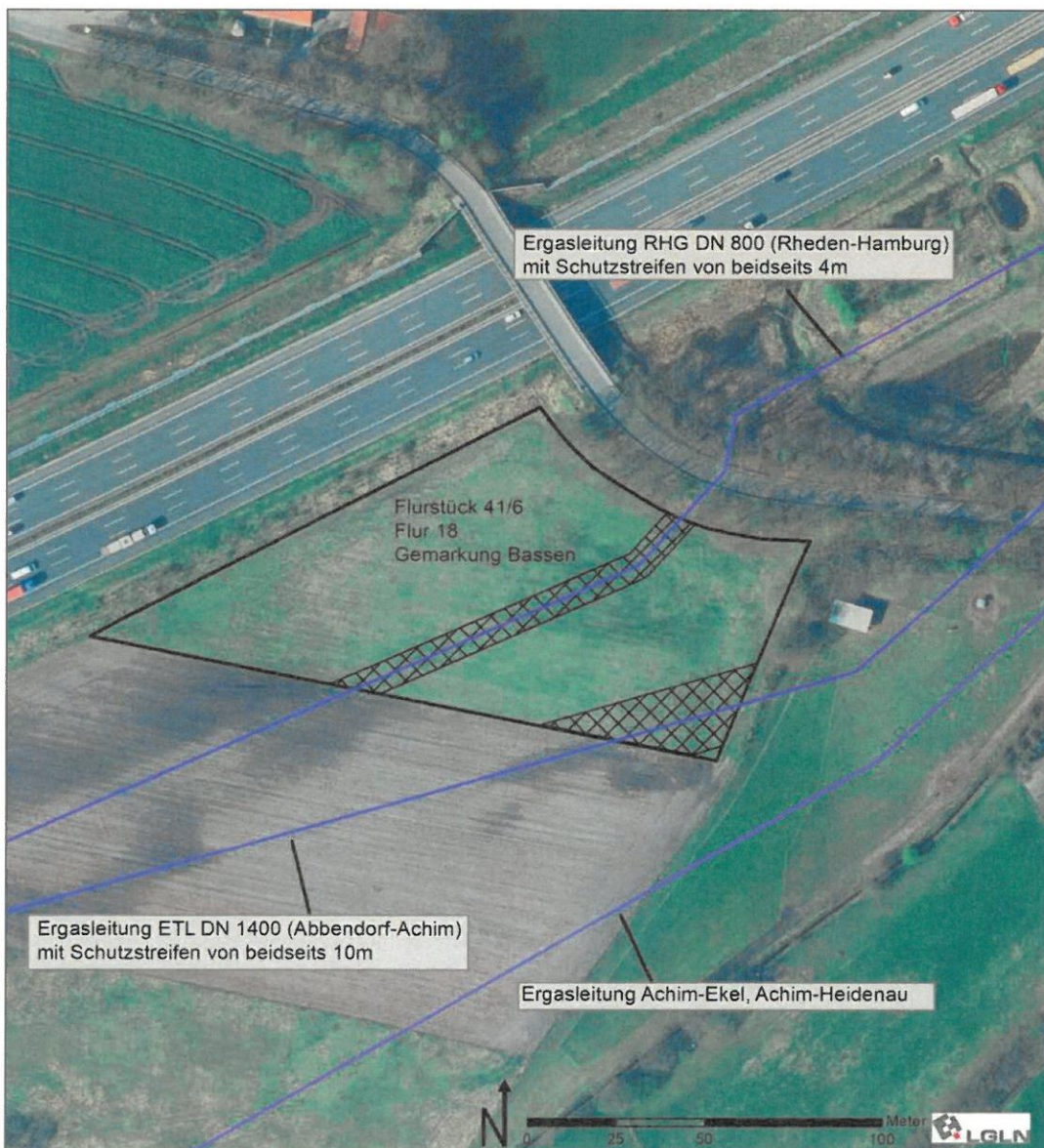


Abb. 5: Kompensationsfläche

Die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser im Sinne der Eingriffsregelung können durch die Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Bebauungsplan Nr. 99 handelt es sich um eine Innenentwicklung und eine Nachverdichtung. Die Ziele der Planung sind bereits vor ca. 10 Jahren im Rahmen eines Architektenwettbewerbs herausgearbeitet worden: Schaffung von verdichteten Wohnformen, Ansiedlung eines Einkaufsmarktes, Errichtung eines Parkplatzes und öffentlicher Flächen mit Aufenthaltsqualitäten. Lediglich die damals angedachte Ansiedlung von kleineren Ladeneinheiten ist aufgrund der schwierigen Einzelhandelssituation derzeit nicht realisierbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Bäume und ein Heckenabschnitt dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Im zentralen Teil des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit Wasserspiel als Grünachse und Aufenthaltsqualitäten vorgesehen.

Insofern bieten sich keine anderweitigen Planungsalternativen an.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Störfallbetriebe sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden bzw. bekannt.

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

Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nach Kenntnisstand nicht zum Einsatz.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

Die Bestandsaufnahme wurde im September 2018 unter Verwendung des aktuellen Kartierschlüssels für Biotope in Niedersachsen³³ durchgeführt. Hierin sind alle in Niedersachsen vorkommenden Biotope definiert. Der Kartierschlüssel dient als landeseinheitliche Grundlage für alle Biotopkartierungen in Niedersachsen. Der Schlüssel berücksichtigt neben dem gesetzlichen Biotopschutz auch besonders geschützte Lebensraumtypen gem. der FFH-Richtlinie.

In Bezug auf die Fauna wurden die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume auf dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen untersucht. Die Bäume wurden im Januar 2020 durch optisches Absuchen mit dem Fernglas auf Höhlen und Spalten sowie Vogelnester kontrolliert, erkennbare Hohlräume wurden mit einem Endoskop näher untersucht.

³³ Drachenfels, Olaf. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotope in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016.

Zur Erfassung und Bewertung der Umweltschutzgüter sowie zur Eingriffsbilanzierung wurden die Ausführungen des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Verden (2008) zur Eingriffsregelung herangezogen.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Weiterhin erfolgte eine Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:

- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
- Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008)

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

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische Baubegleitung).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Inhalte und Ziele

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neugestaltung ihrer Ortsmitte zu schaffen. Konkret plant die Gemeinde Oyten die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Miet- und Eigentumswohnungen und die Umsiedlung des am Wehlaacker ansässigen Discounters in das Plangebiet. Der Discounter soll als Einkaufsmagnet und Frequenzbringer die Ortsmitte stärken. Außerdem sollen ergänzende Dienstleistungen angesiedelt werden. Zusätzliche Parkplätze sollen direkt an der Hauptstraße errichtet werden. Großzügige Grünflächen mit integrierten Wasserflächen tragen zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei und bieten Aufenthaltsqualitäten. Die nördliche Grünfläche dient auch als Platz für Veranstaltungen und Feste.

Insgesamt zielt die Planung auf eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität in der Ortsmitte ab. Die bisher minder genutzten Flächen in zentraler Lage sollen einer hochwertigen Folgenutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Oyten, unmittelbar an bzw. südlich der Hauptstraße. Es umfasst einen Teil der Hauptstraße und der Stader Straße sowie Parkplätze.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches liegen Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 45 I und seine 1. Änderung vor. Hier sind Mischgebiete und Kerngebiete festgesetzt sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz und Spielplatz“ sowie Verkehrsfläche.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,5 ha. Der Bebauungsplan setzt auf ca. 0,6 ha Allgemeine Wohngebiete, auf ca. 0,3 ha Mischgebiete sowie auf ca. 0,6 ha ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ fest. Weiterhin werden auf ca. 0,4 ha Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung sowie auf 0,1 ha Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege festgesetzt und auf ca. 0,5 ha öffentliche Grünflächen.

Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Aufgrund der Entfernung der NATURA 2000-Gebiete sowie den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder –objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG. Bei den nächst gelegenen Schutzgebieten handelt es sich um die Landschaftsschutzgebiete „Königsmoor“ (LSG VER 49) sowie „Baggersee Oyten“ (LSG VER 39) in ca. 900-1.000 m Entfernung. Weitere Schutzgebiete (Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile) befinden sich in über 1,4 km Entfernung. Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der Auswirkungen des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu prognostizieren.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Die sonstigen Ziele des Umweltschutzes sind in den allgemeinen Fachgesetzen und Fachplanungen verankert und werden hier in erster Linie im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Bestand und Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Oyten. Es umfasst einen Teil der Hauptstraße und der Stader Straße sowie Parkplätze. Zum Zeitpunkt der Begehung befanden sich an der Hauptstraße noch Gebäude (ehemaliger Discounter), die mittlerweile abgerissen wurden. Weiterhin gehören neuzeitliche Ziergärten im nördlichen Teil des Geltungsbereiches zum Plangebiet. Im zentralen Teil des Plangebietes befindet sich eine Grünanlage mit einer größeren Rasenfläche, einer Zierhecke sowie Baumreihe des Siedlungsbereiches. Weiterhin befindet sich im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ein Baumbestand des Siedlungsbereiches, bestehend aus Eichen und Linden. Daran grenzt zu Jahnstraße eine Ruderalflur.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches liegen Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 45 I und seine 1. Änderung vor. Hier sind Mischgebiete und Kerngebiete festgesetzt sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz und Spielplatz“ sowie Verkehrsfläche.

In Bezug auf die Fauna wurden die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume auf dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen untersucht. Im Ergebnis kommen die Bäume als Winterquartiere für Fledermäuse nicht in Frage; ein Potenzial für Sommer- oder Balzquartiere von Fledermäusen wurde nicht ausgemacht. In Bezug auf Vögel wurden drei ältere Vogelnester, vermutlich von Ringeltauben, vorgefunden. Weiterhin wurde ein Elsternest in einer Buche im Westen erfasst.

Das Plangebiet ist derzeit bis auf die bestehende Straßenverkehrsfläche, den Bereich des mittlerweile abgerissenen Gebäudes an der Hauptstraße sowie Parkplätze unversiegelt. Der Geltungsbereich stellt eine Fläche von ca. 2,5 ha dar. Als Bodentyp ist gem. der Bodenkarte Niedersachsen 1:50.000 mittlerer Pseudogley-Podsol angegeben. In den Bereichen der bestehenden Versiegelungen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr gegeben. Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes, für welches eine Erlaubnis zum Aufsuchen von Bodenschätzen (hier: Kohlenwasserstoffe) vorliegt. Es handelt sich um das Bergbauerlaubnisfeld „Unterweser“ der Wintershall DEA Deutschland AG. Die Berechtigung läuft bis 31.07.2021. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, für den eine Bewilligung für den Abbau bergfreier Rohstoffe vorliegt (hier Eisenerz). Es handelt sich das Bergwerksfeld „Schaphusen 8“ der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH mit unbefristeter Laufzeit. Nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans liegt das Plangebiet zum Teil im Bereich eines Salzstocks.

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene Oberflächengewässer befindet sich in über 600 m Entfernung (Oyter Triftgraben).

Das Plangebiet ist bereits von allen Seiten von Bebauung eingeschlossen. Daher ist das Plangebiet lokalklimatisch dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Hinsichtlich des Ortsbildes befindet sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches von Oyten und ist von vollständiger Bebauung umgeben. Zwar dienen die öffentlichen Freiflächen Spaziergängen oder dem Hundeauslauf, jedoch bestehen keine Möglichkeiten für eine längere Verweildauer durch ein Angebot von Bänken oder Spazierwege zur Lenkung des Spaziergängers. Eine besondere Bedeutung für die Erholungseignung nicht abgeleitet werden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wohn- und Arbeitsstätten vorhanden. Die nächstgelegenen Wohn- und Arbeitsstätten befinden sich unmittelbar östlich und westlich des Plangebietes an der Hauptstraße. Störfallbetriebe sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden bzw. bekannt.

Das überplante Gelände ist umgeben von prähistorischen Fundstellen, die zeigen, dass dies ein bevorzugtes Siedlungsgebiet des vorgeschichtlichen Menschen war. Deswegen mussten im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens archäologische Probegrabungen stattfinden, um den Sachverhalt zu klären. Diese haben ein ausgedehntes archäologisches Denkmal nachgewiesen. Eine Überbauung ist denkmalrechtlich nur zulässig, wenn das Denkmal vorher fachgerecht ausgegraben wird (§ 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Als sonstige Sachgüter sind die Gartenflächen sowie die öffentliche Grünfläche zu nennen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre zunächst von einem unveränderten Fortdauern des Umweltzustandes zu rechnen.

Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

- Festsetzung von Wohngebieten (GRZ von 0,4 mit zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen bis auf 0,8), Mischgebieten (mit GRZ von 0,6) und einem Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GRZ 0,8 mit zulässiger Überschreitung bis GRZ 0,9) auf bislang als Kerngebiet (GRZ 0,3 bzw. 0,4) sowie öffentlicher Grünfläche festgesetzten Flächen,
- Festsetzung von Wohngebieten (GRZ von 0,4 mit zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen bis auf 0,8) und einem Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GRZ 0,8 mit zulässiger Überschreitung bis GRZ 0,95) auf bislang unversiegelten Flächen,
- Festsetzung von Grünflächen auf bislang versiegelten und mit Baurechten versehenen Flächen.

Mit der Neuversiegelung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden.

Für die Planungen liegt eine Schallimmissionsprognose vor. Anhand der Berechnungen wurden die durch den Betrieb der geplanten gewerblichen Nutzungen und eines öffentlichen Parkplatzes innerhalb des angestrebten Geltungsbereiches an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen verursachten Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus wurden die durch Kfz-Verkehre auf der Hauptstraße sowie der Jahnstraße bedingten Geräuschimmissionen im Plangebiet ermittelt und beurteilt. Im Ergebnis stehen unter Berücksichtigung der Festsetzung eines Lärmpegelbereiches immissionsschutzrechtliche Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Die entlang der Jahnstraße befindlichen Bäume sowie einzelne Bäume im Südosten des Geltungsbereiches werden zur landschaftlichen Eingrünung und Durchgrünung sowie als Erhalt wertvoller Biotopstrukturen dauerhaft erhalten. Auch die parallel zur Jahnstraße vorhandene Buchenhecke wird überwiegend zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Im zentralen Teil des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit Wasserspiel als Grünachse und Aufenthaltsqualitäten vorgesehen. Zum Schutz vor Lärm wird der Lärmpegelbereich II für das nördliche und südliche Plangebiet festgesetzt und passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 und dem Mischgebiet die Dachflächen von den Hauptgebäuden oberhalb des obersten Geschosses durchgehend mit Pflanzen zu begrünen. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind die Gärten als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Kies-, Stein- oder Schotterschüttungen sind nicht zulässig ebenso wie eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig ist.

Eingriffsregelung und Kompensation

Mit der Planung werden im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ca. 630 m² Ruderalfläche (Wertstufe III gem. Empfehlungen zur Eingriffsregelung im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden) dauerhaft versiegelt. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu werten.

In Bezug auf das Schutzgut Boden und Wasser ergibt sich mit der Planänderung im Vergleich zu den Ursprungsplänen eine zusätzliche versiegelte Fläche von 11.295 m². Bei der Inanspruchnahme von Böden ohne besondere Werte ist ein Ausgleich im Flächenverhältnis von 1:0,5 erforderlich, so dass sich ein Kompensationsbedarf von 5.648 m² ergibt.

Als Maßnahmen zur Kompensation wird für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften die Anlage eines Nassgrünlands auf dem Flurstück 75/27 der Flur 45 in der Gemarkung Oyten angerechnet. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Oyten. Die Maßnahme ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 105 vorgesehen. Von den 9.510 m² Kompensationsüberschuss werden 630 m² dem Bebauungsplan Nr. 99 zugeordnet.

Als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden ist auf dem Flurstück 41/6 der Flur 18 in der Gemarkung Bassen eine dauerhafte Sukzession vorgesehen, d.h. eine ungestörte natürliche Entwicklung, wodurch eine natürliche Bodenentwicklung gefördert wird. Die Fläche ist 10.134 m² groß und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Oyten. Von der Maßnahme werden 5.648 m² als Kompensation für das Schutzgut Boden dem Bebauungsplan Nr. 99 zugeordnet. Der verbleibende Kompensationsüberschuss kann anderen Vorhaben der Gemeinde Oyten als Ausgleich für das Schutzgut Boden zugeordnet werden.

Die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser im Sinne der Eingriffsregelung können durch die Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten: Bei dem Bebauungsplan Nr. 99 handelt es sich um eine Innenentwicklung und eine Nachverdichtung. Die Ziele der Planung sind bereits vor ca. 10 Jahren im Rahmen eines Architektenwettbewerbs herausgearbeitet worden: Schaffung von verdichteten Wohnformen, Ansiedlung eines Einkaufsmarktes, Errichtung eines Parkplatzes und öffentlicher Flächen mit Aufenthaltsqualitäten. Lediglich die damals angedachte

Ansiedlung von kleineren Ladeneinheiten ist aufgrund der schwierigen Einzelhandelssituation derzeit nicht realisierbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Bäume und ein Heckenabschnitt dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Im zentralen Teil des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit Wasserspiel als Grünachse und Aufenthaltsqualitäten vorgesehen. Insofern bieten sich keine anderweitigen Planungsalternativen an.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrskonzept zur Erschließung der „Neuen Mitte“ in Oyten, Hannover im Februar 2019
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008)
- NWP Planungsgesellschaft mbH (2020): Artenschutzrechtliche Baumkontrolle zum Bebauungsplan Nr. 99, Gemeinde Oyten; Stand 15.01.2020
- Schrödter, W; Habermann-Nieße, K; Lehmborg, Frank (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn
- Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 der Gemeinde Oyten, Bremerhaven, 03.03.2021

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurde das Niedersächsische Bodeninformationssystem³⁴ ausgewertet.

³⁴ NIBIS@Kartenserver, Abfrage November 2019.

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Mit der Planänderung werden im Vergleich zum Ursprungsplan zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung in das Schutzgut Boden dar. Weiterhin werden Biotoptypen der Wertstufe III überplant und somit erhebliche Beeinträchtigungen für Biotoptypen geschaffen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Planung sind zusätzliche Neuversiegelungen verbunden, durch die sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Für die Planungen liegt eine Schallimmissionsprognose vor. Anhand der Berechnungen wurden die durch den Betrieb der geplanten gewerblichen Nutzungen und eines öffentlichen Parkplatzes innerhalb des angestrebten Geltungsbereiches an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen verursachten Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus wurden die durch Kfz-Verkehre auf der Hauptstraße sowie der Jahnstraße bedingten Geräuschimmissionen im Plangebiet ermittelt und beurteilt. Im Ergebnis stehen immissionschutzrechtliche Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Während der Bauphase ist verstärkt mit Abgas-, Lärm-, Staub-, Lichtemissionen, Erschütterungen und Bewegungen durch den Baubetrieb und -verkehr zu rechnen. Da diese zeitlich begrenzt sind, sind diese nicht als erheblich einzuschätzen.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Erhebliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Risiken auf die menschliche Gesundheit sind nicht ersichtlich; Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierende Wirkungen mit benachbarten Plangebieten sind nicht bekannt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Auswirkungen in Bezug auf das Klima sind durch das Vorhaben nicht abzuleiten. Aufgrund der Innenverdichtung wird weiterhin Siedlungsklima bestehen, gleichzeitig werden weiterhin Freiflächen (Grünflächen) vorhanden sein.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	o	X	Durch die zusätzliche Versiegelung bislang unversiegelter Fläche wird Lebensraum von Tieren entzogen.
Pflanzen	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	o	X	Durch die Schaffung von Baurechten und die damit verbundene Versiegelung ergeben sich relevante Auswirkungen auf Pflanzen und Biotope.
Fläche	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	o	X	Durch die Schaffung von Baurechten und die damit verbundene Versiegelung ergeben sich relevante Auswirkungen auf bisher unversiegelter Fläche.
Boden	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	o	X	Die Planung lässt eine Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen zu.
Wasser	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	o	X	Künftig versiegelte Flächen stehen für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll in die geplanten Teiche im Plangebiet eingeleitet und zwischengespeichert werden.
Luft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Die Emission verkehrsbürtiger Luftschadstoffe wird sich durch den Kfz-Verkehr erhöhen. Allerdings handelt es sich bei dem Betrieb der Fahrzeuge generell um zulässige Nutzungen, deren Regulierung nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt.
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Relevante Auswirkungen in Bezug auf das Klima sind durch das Vorhaben nicht abzuleiten. Aufgrund der Innenverdichtung wird weiterhin Siedlungsklima bestehen, gleichzeitig werden weiterhin Freiflächen vorhanden sein.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist mit der Planung keine wesentliche Änderung des Ortsbildes zu erwarten.
biologische Vielfalt	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Mit der Schaffung von Baurechten ist mit Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu rechnen.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Für die Planungen liegt eine Schallimmissionsprognose vor. Anhand der Berechnungen wurden die durch den Betrieb der geplanten gewerblichen Nutzungen und eines öffentlichen Parkplatzes innerhalb des angestrebten Geltungsbereiches an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen verursachten Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus wurden die durch Kfz-Verkehre auf der Hauptstraße sowie der Jahnstraße bedingten Geräuschimmissionen im Plangebiet ermittelt und beurteilt. Im Ergebnis stehen immissionschutzrechtliche Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Im Zuge von archäologischen Probegraben wurde ein ausgedehntes archäologisches Denkmal nachgewiesen. Eine Überbauung ist

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	denkmalrechtlich nur zulässig, wenn das Denkmal vorher fachgerecht ausgegraben wird (§ 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Der Verlust der Grünfläche und Ziergärten stellen einen Verlust an Sachgütern dar. Mit der Planung werden weiterhin Sachgüter vorhanden sein (öffentliche Grünfläche, Wohnbauflächen, Mischgebiet).
e) Vermeidung von Emissionen sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Mit der Planung werden keine erneuerbare Energien verstärkt. Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) werden für das Plangebiet Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung (Wertstufe II) angegeben. Gem. Landschaftsrahmenplan wird für das Plangebiet die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter als Ziel angegeben. Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht angegeben. Grundlegende Konflikte mit dem Landschaftsrahmenplan sind nicht erkennbar.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions- schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luft- qualität in Gebieten, in denen EU- festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein solches Gebiet ist nicht betroffen.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.