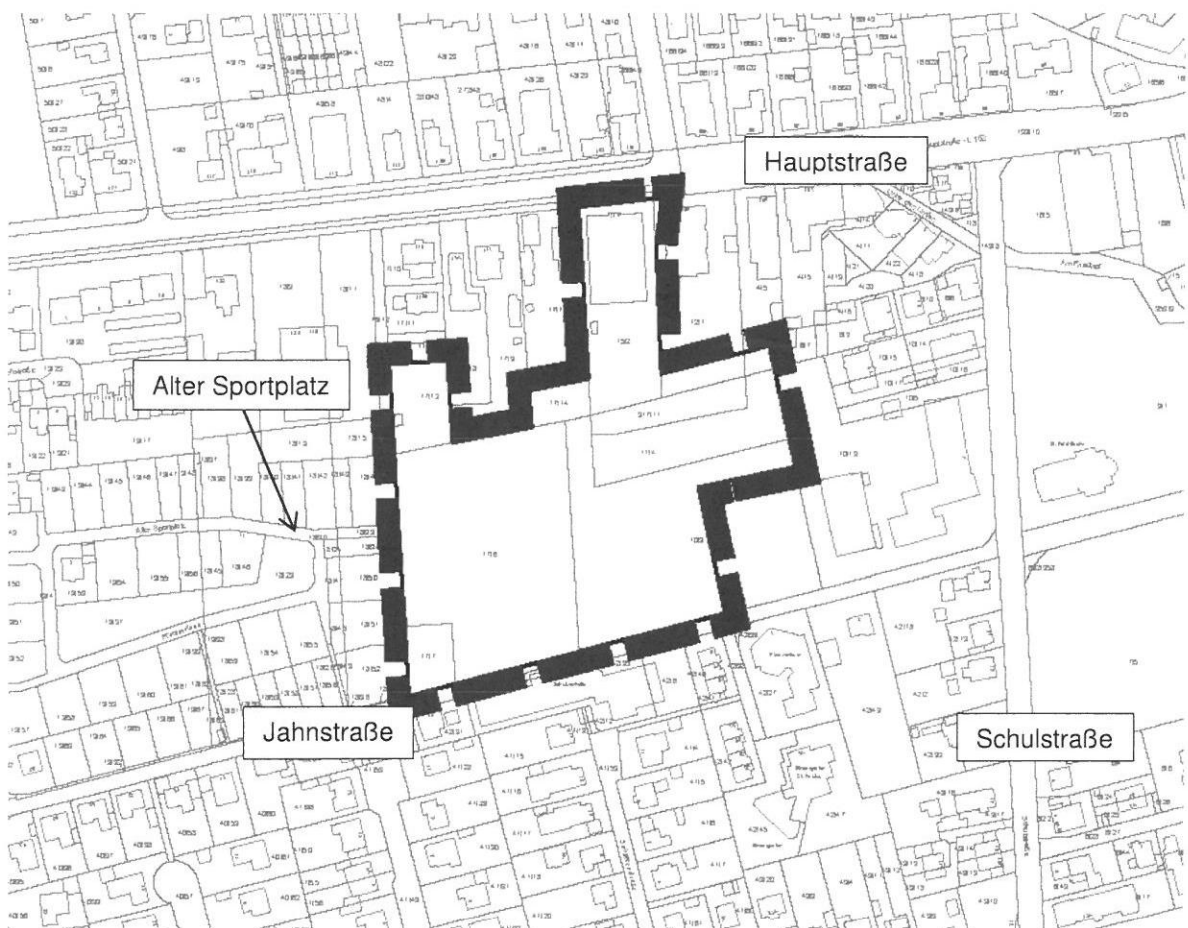


Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

30. Änderung des Flächennutzungsplanes



Urschrift

Mai 2021

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon
Telefax

E-Mail
Internet

0441 97174 -0
0441 97174 -73

info@nwp-ol.de
www.nwp-ol.de



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

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Rechtsgrundlagen	5
1.3	Beschreibung des Änderungsbereiches	5
1.4	Geltungsbereich der Änderung	6
1.5	Belange der Raumordnung	6
1.5.1	Landesraumordnung	6
1.5.2	Regionale Raumordnung	7
2.	Ziele und Zwecke der Planung	11
2.1	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	13
2.2	Bedarfsermittlung	13
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	15
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	15
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	15
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	17
3.1.3	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	18
3.1.4	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	18
3.2	Raumordnerische Einschätzung und Auswirkungen auf die Stadtstruktur	19
3.2.1	Einzelhandelskonzept und 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes	19
3.2.2	Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung des Discounters	21
3.2.3	IMAGE Verfahren	21
3.2.4	Stellungnahme des Landkreises Verden	22
3.3	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	22
3.4	Belange des Lärmschutzes	25
3.4.1	Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschemissionen	26
3.4.2	Durch das Plangebiet bedingte Verkehrsgeräuschemissionen	26
3.4.3	Geräuschemissionen durch gewerbliche Nutzungen	26
3.5	Verkehrliche Anbindung / Stellplätze	27
3.6	Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, Baugrund	29
3.7	Klimaschutz	29
3.8	Altlasten/ Bodenschutz	30
3.9	Belange des Richtfunks	30

3.10	Belange des Flughafens	30
3.11	Belange der archäologischen Denkmalpflege	30
3.12	Kampfmittel	31
4.	Größe und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	31
5.	Ergänzende Angaben	31
5.1	Daten zum Verfahrensablauf	31

Teil II: Umweltbericht

1.	Einleitung	33
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	33
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	34
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	39
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet	41
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	41
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	42
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	43
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	43
2.1.2	Fläche und Boden	45
2.1.3	Wasser	47
2.1.4	Klima und Luft	47
2.1.5	Landschaft	48
2.1.6	Mensch	48
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	49
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	49
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	50
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	51
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	51
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	52
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	52
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	53
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	53
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	55
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	55
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	55

2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	55
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	57
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	58
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	59
3	Zusätzliche Angaben	59
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	59
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	60
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	60
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	64

Anlagen:

- Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 der Gemeinde Oyten, Bremerhaven, 18.05.2020
- 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
- protze + theiling GbR und akp Stadtplanung + Regionalentwicklung: Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Verden, Teilbericht Gemeinde Oyten, Stand 22.02.2018
- NWP Planungsgesellschaft mbH (2020): Artenschutzrechtliche Baumkontrolle zum Bebauungsplan Nr. 99, Gemeinde Oyten; Stand 15.01.2020.

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

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Neugestaltung und qualitative Aufwertung ihrer Ortsmitte planungsrechtlich vorzubereiten. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung entsprechend des städtebaulichen Wettbewerbs im Jahr 2010.

Dazu werden zum einen im westlichen und zentralen Änderungsbereich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und ergänzenden Dienstleistungen, Restaurant/ Café und Praxen dargestellt. Mit der Darstellung der Wohnbauflächen soll der nach wie vor vorhandenen großen Nachfrage nach Wohnungen in der Gemeinde nachgekommen werden.

Zum anderen wird im östlichen Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des am Wehlacker ansässigen Discounters in das Plangebiet geschaffen werden. Der Discounter soll als Einkaufsmagnet und Frequenzbringer die Ortsmitte stärken. Außerdem sollen im nördlichen Änderungsbereich zusätzliche Parkplätze im Bereich der dargestellten Verkehrsflächen geschaffen werden. Die dargestellte Grünfläche soll als Platz für Veranstaltungen und Feste dienen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oyten 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) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Änderungsbereiches

Die Flächen im nördlichen Änderungsbereich, 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. Der nordwestliche Änderungsbereich umfasst eine rückwärtige Fläche eines an der Hauptstraße gelegenen Wohngebäudes. Diese Flächen werden derzeit als Garten genutzt. Hier sind zum Teil dichte Gehölzbestände insbesondere am südlichen Grundstücksrand vorhanden.

Das zentrale Plangebiet stellt sich derzeit als Scherrasen dar. Diese Flächen waren in der Vergangenheit als Fußballplatz/ Bolzplatz genutzt. Der westliche Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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 den Änderungsbereich an.

Südlich des Änderungsbereiches liegen eingeschossige Einfamilienhäuser sowie die Schützenhalle, ein Kindergarten und das Pfarrzentrum. Südöstlich schließt der Bolzplatz der Grundschule an den Änderungsbereich an. Östlich des Änderungsbereiches, an der Schulstraße, liegen die Grundschule der Gemeinde Oyten sowie Wohngebäude, die sich als zweigeschossige Mehrfamilienhäuser darstellen. Nordwestlich des Änderungsbereiches ist ein Discounter ansässig.

An der Hauptstraße nordwestlich des Änderungsbereiches sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, eine Bäckerei und ein Fotostudio vorhanden. An der Hauptstraße nordöstlich des Änderungsbereiches 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.

1.4 Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Oyten. Das Plangebiet wird im Norden durch die Hauptstraße und im Süden durch die Jahnstraße begrenzt. In westlicher Richtung schließt das derzeit in Realisierung befindliche Baugebiet Alter Sportplatz an. Die östliche Grenze wird im Wesentlichen durch das Schulgelände der Grundschule Oyten gebildet.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5 Belange der Raumordnung

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.

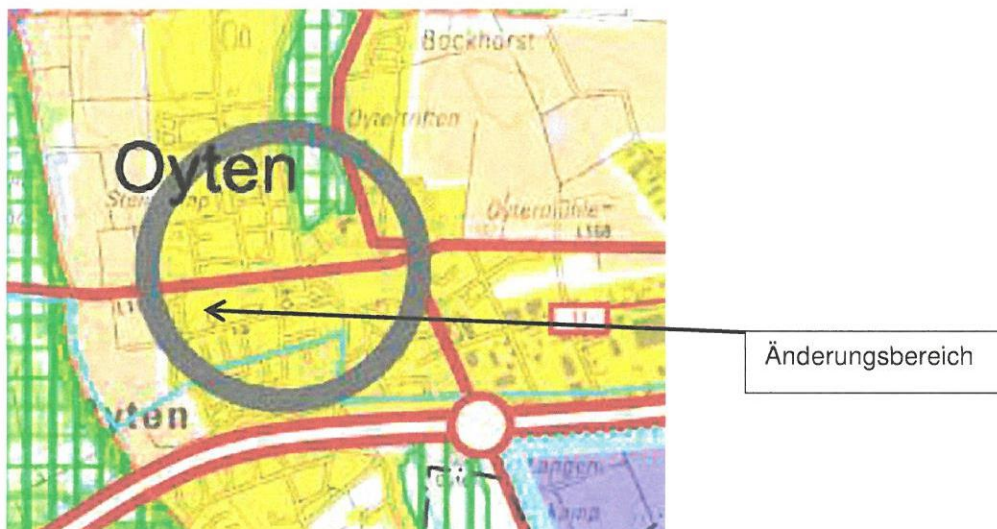


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Verden 2016

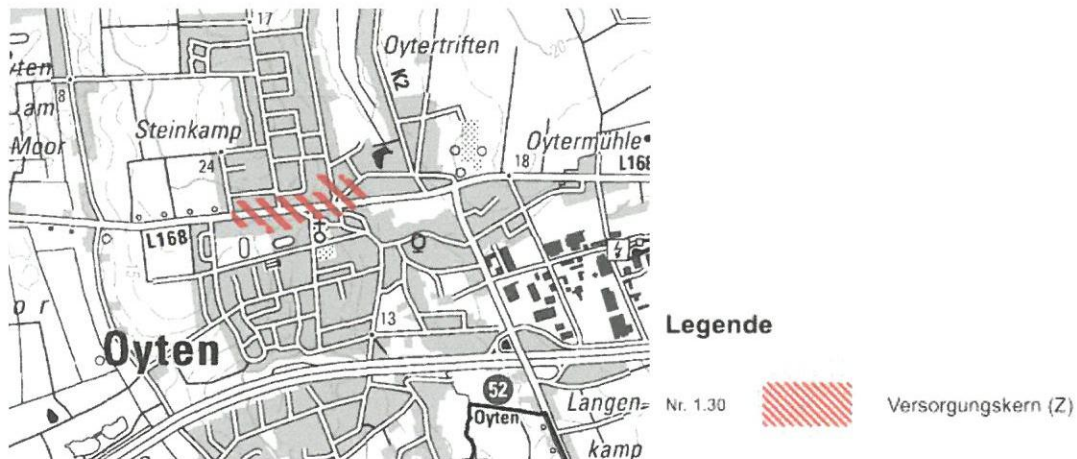
Begründung zu 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels:

Zentrale Versorgungsbereiche, Regionales Einzelhandelskonzept

Leitvorstellung der Raumordnung ist ein attraktiver und leistungsfähiger Handelsplatz "Innenstadt". Bei Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsgroßprojekten sollen Schädigungen der Innenstädte durch Leerstände vermieden werden. Vor diesem Hintergrund sind die fünf Planungsprinzipien für die räumliche Steuerung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels zu beachten: Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot.

Der Landkreis Verden hat aktiv am Projekt "Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept" (REHK) des Kommunalverbund Bremen/Niedersachsen 2008-2013 mitgearbeitet. Das Konzept dient u.a. dazu, nähere Angaben darüber zu erhalten, wie viel Einzelhandel an welchen Standorten verträglich ist, unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion. Wesentliches Ziel des Konzeptes ist eine Stärkung der Ortskerne und Innenstädte bei der Funktion "Einkaufen". Das Konzept bietet Hilfestellung für zukünftige Strategien im Hinblick auf eine gezieltere Ansiedlungspolitik von Einzelhandelsgroßprojekten im Raum Bremen, mit dem Hintergrund einer langfristigen Versorgungssicherheit im Einzelhandelsbereich.

Für die Beikarte 1 wurden die Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches aus dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept bzw. aus den konkretisierenden Einzelhandelskonzepten entnommen. Die Festlegung der Versorgungskerne in Beikarte 1 soll zukünftig dazu beitragen, in den Innenstädten und Ortskernen die raumordnerische Prüfung von Einzelhandelsgroßprojekten zu erleichtern und das Verfahren zu beschleunigen. Danach kann in den Versorgungskernen das Integrationsgebot als erfüllt angesehen werden:



Beikarte 1 des RROP 2016

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

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten wird der Änderungsbereich im nördlichen Teil als gemischte Baufläche, im Südosten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und im Südwesten als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmung „Kommunale Bedarfsfläche: Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz, Spielplatz und Parkplatz“ dargestellt. Für das Plangebiet wird eine querende Richtfunktrasse nachrichtlich dargestellt.

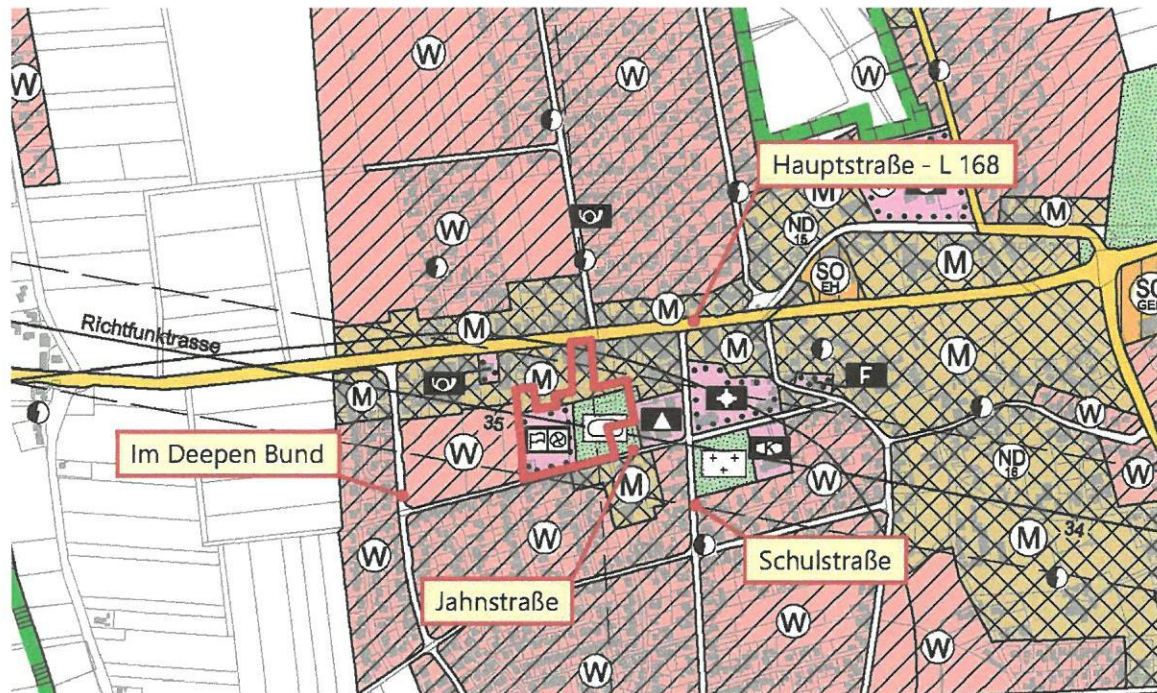
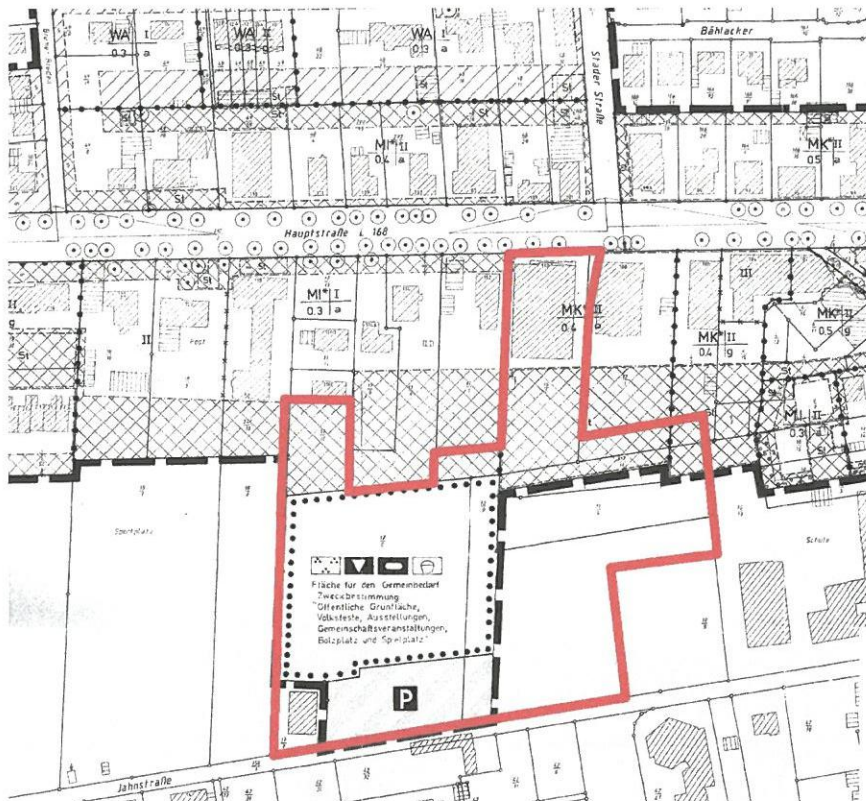


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 30. Flächennutzungsplanänderung

Bebauungsplan

Für Änderungsbereich liegt zum überwiegenden Teil der Bebauungsplan Nr. 45 I „Ortsmitte West“ und seine 1. Änderung vor. 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 Gemeinbedarfsläche 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“ mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 30. Flächennutzungsplanänderung

Für den Bebauungsplan Nr. 45 I wurde ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. Dies ist für diese 30. Flächennutzungsplanänderung nicht relevant.

Der südöstliche Änderungsbereich ist 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 die 30. Flächennutzungsplanänderung 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.

Für den Bebauungsplan Nr. 98 wurden mehrere Änderungsverfahren durchgeführt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Änderungsbereich befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Oyten, unmittelbar südlich der Hauptstraße. Ziel der 30. Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer Neugestaltung und qualitativen Aufwertung der Ortsmitte von Oyten. Das im nördlichen Änderungsbereich 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 Änderungsbereich werden derzeit überwiegend als Scherrasen und als öffentliche Grünfläche genutzt. Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Aufwertung der minder genutzten Flächen in zentraler Lage vorbereitet. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung entsprechend des städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2010. Zusätzlich wird auch die rückwärtige Grundstücksfläche einer Bebauung an der Hauptstraße in den Änderungsbereich einbezogen.

Im Rahmen der 30. Änderung werden Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 0,9 ha und gemischte Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 0,4 ha dargestellt. Mit der Darstellung soll der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen werden. Zur Zeit steht im Hauptort Oyten keine ausreichende Anzahl an Grundstücken für den Wohnungsbau zur Verfügung. Für die Zukunft bzw. die nächsten Jahre erwartet die Gemeinde eine anhaltende Nachfrage insbesondere nach zentral gelegenen Wohnungen. Ein für die Gemeinde Oyten vorliegendes Wohnraumversorgungskonzept geht für die Jahre 2021 -2025 von einem Bedarf von 90 Wohneinheiten aus (s. Kap. 2.2). Zusätzlich soll innerhalb der gemischten Bauflächen auch die Errichtung eines Geschäftshauses mit Restaurant/ Café, Dienstleistungen und Praxen planungsrechtlich ermöglicht werden. Damit soll die Ortsmitte auch als Einkaufs- und Erlebnisort gestärkt werden.

Außerdem wird im südöstlichen Änderungsbereich der Gebäudeneubau für einen Lebensmittel-discounter durch die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ planungsrechtlich vorbereitet. Der Discounter soll als Einkaufsmagnet und Frequenzbringer die Ortsmitte stärken. Es handelt sich dabei nicht um eine Neuansiedlung in der Gemeinde, sondern um eine Standortverlagerung. Der am Standort „Wehlacker“ ansässige Discounter hat am bestehenden Standort keine Erweiterungsoption mehr und beabsichtigt seine Standortverlagerung in den Änderungsbereich hinein.

Im nördlichen Änderungsbereich wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Grünfläche wird eine besondere städtebauliche Qualität in der Ortsmitte darstellen. Sie soll dem Verweilen in der Ortsmitte und der Aufwertung des Plangebietes dienen. Die Grünfläche soll zudem ausreichend Platz für Veranstaltungen und Feste bieten.

Die bauliche Entwicklung des Änderungsbereiches bietet sich aus den folgenden Gründen besonders an:

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen:

- Der Änderungsbereich liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Oyten. Zahlreiche Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Ein Kindergarten und die Grundschule liegen in direkter Umgebung zum Plangebiet. Zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten sollen im Plangebiet selber geschaffen werden.

- In der jüngeren Vergangenheit wurde mit der Entwicklung des westlich angrenzenden Baugebietes Alter Sportplatz bereits eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet. Mit den Darstellungen im Rahmen dieser 30. Änderung kann der gesetzte Siedlungsschwerpunkt und die Aufwertung des Areals fortgesetzt werden. Die bestehenden Strukturen können aufgegriffen werden.
- Die Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen können sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Es wurden zwei verkehrstechnische Untersuchungen erarbeitet und in die Planunterlagen eingearbeitet. Es wurde der Nachweis einer leistungsfähigen Erschließung erbracht.
- Die geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen liegen im Einwirkungsbereich von verkehrlichen Immissionen durch die Hauptstraße und die Jahnstraße sowie von gewerblichen Immissionen durch den geplanten Lebensmitteldiscounter. Es wurde daher eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung des Lärmpegelbereiches II keine Belange des Immissionsschutzes der Planung entgegenstehen.

Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

- Die Errichtung des Discounters ist in der Ortsmitte und im Plangebiet richtig verortet. Der geplante Discounter kann zu einer Belebung der Ortsmitte und zu einer Stärkung des Einzelhandels in der Ortsmitte beitragen.
- 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. Das Konzentrations- und Integrationsgebot werden eingehalten. Es wurde zudem gutachterlich der Nachweis erbracht, dass das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.
- Das geplante Sonstige Sondergebiet kann über die Hauptstraße erschlossen werden. Es wurde eine verkehrstechnische Machbarkeitsstudie erstellt. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Knotenpunkt Hauptstraße/ Zufahrt Plangebiet/ Stader Straße als vierarmige Kreuzung signalgeregelt mit einer ausreichenden Verkehrsqualität der Stufe D betrieben werden kann.
- Der von dem geplanten Discounter ausgehende Gewerbelärm wurde gutachterlich betrachtet. Demnach ist eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung gegeben.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 99 „Neue Ortsmitte“ aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 ist im Wesentlichen identisch mit dem Änderungsbereich dieser 30. Flächennutzungsplanänderung, in den Bebauungsplan wird allerdings ein Abschnitt der Hauptstraße und der Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Stader Straße aufgenommen.

Die Gemeinde Oyten ändert derzeit parallel zur 30. Flächennutzungsplanänderung und zur Aufstellung des 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.

2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

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

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. 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 ist eine rückwärtig gelegene Fläche, 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 der Planung um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Auf Bebauungsplanebene sollen Festsetzungen getroffen werden, die das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden umsetzen. Es soll in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Oyten eine relativ hohe, aber der Örtlichkeit angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden.

2.2 Bedarfsermittlung

Für die Gemeinde Oyten bzw. für den Landkreis Verden liegt ein Wohnraumversorgungskonzept vor.¹ Darin wurden u.a. die für den Landkreis Verden und für die Gemeinde Oyten vorliegenden

¹ protze + theiling GbR und akp Stadtplanung + Regionalentwicklung: Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Verden, Teilbericht Gemeinde Oyten, Stand 22.02.2018

Wohnungsbedarfsprognosen ausgewertet. Demnach rechnet die NBank mit einer Schrumpfung der Bevölkerung. Im Jahr 2030 werden etwa 15.350 Personen in Oyten leben. Die Bertelsmann-Stiftung rechnet mit knapp über 16.000 Einwohnern und der Kommunalverbund mit fast 16.200 Personen. Die Prognosen rechnen mit einer Spanne bzw. Abweichung von 850 Einwohnern im Jahr 2030, die höchste Prognose (Kommunalverbund) liegt somit etwa 5,5 % höher als die Niedrigste (NBank).

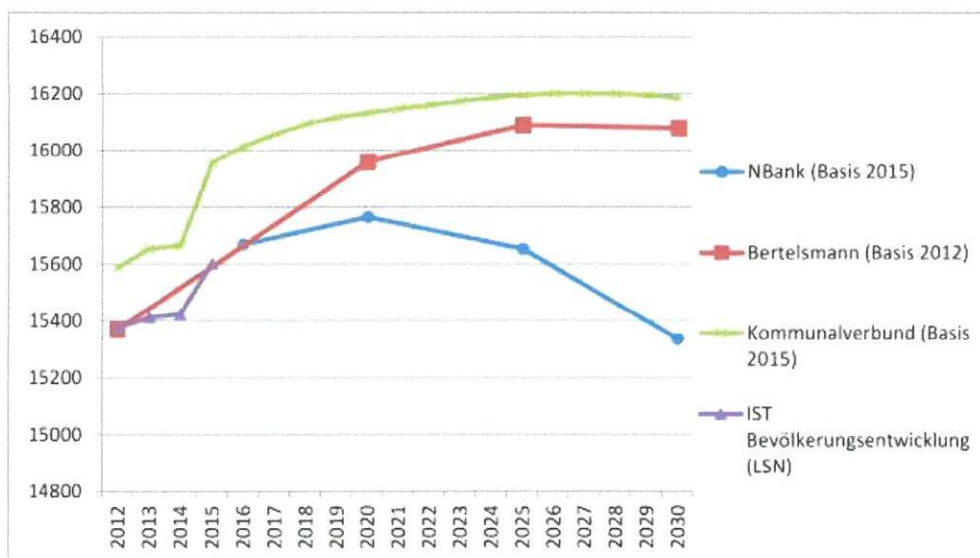


Abbildung 8: Zusammenstellung der Bevölkerungsprognosen des Wohnraumversorgungskonzepts, Teilbericht Oyten

Für die Gemeinde Oyten wird eine steigende Zahl der Privathaushalte bis zum Jahr 2030 erwartet. Von 2016 bis 2030 wird ein Wachstum von 123 Haushalten prognostiziert. Nach 2030 schlägt dann der angenommene langfristige Bevölkerungsrückgang auch auf die Zahl der Privathaushalte durch. Die positive Entwicklung der Anzahl der Haushalte macht sich in Oyten vor allem durch ein Wachstum der 2-Personenhaushalte bemerkbar, obwohl die Bevölkerungszahl nur bis 2020 wachsen soll.

Die Analyse der Baugenehmigungen der letzten 10 Jahre zeigt eine kontinuierliche Genehmigung oder Anzeige sowohl von Einfamilienhäusern als auch Mehrfamilienhäusern. Im Jahr 2008 bestand ein Höhepunkt bei der Genehmigung von Einfamilienhäusern.

Im preiswerten Segment bestehen in Oyten keinerlei belegungsgebundene Wohnungen mehr, d.h. einkommensschwache Haushalte sind vollständig auf preisgünstige Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt angewiesen.

Die Gutachter gehen insgesamt für die Gemeinde Oyten von folgendem Bedarf aus:

Gesamtergebnis

	2017 - 2020	2021-2025	2026-2030
Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt	112	90	55

Von 2021 bis 2025 liegt der Gesamtbedarf bei 90 Wohneinheiten (55 WE Eigentum, 35 WE Mietsektor, davon 10 preisgünstig).

Der Änderungsbereich ist geeignet, einen Teil des errechneten Bedarfs zu decken. Zusätzlich sind im Baugebiet Rosengarten derzeit noch ca. 30 freie Grundstücke vorhanden. Im Baugebiet Imhof stehen noch drei Grundstücke zur Verfügung. Das Baugebiet Rosengarten liegt im östlichen Teil der Gemeinde und ist in erster Linie auf den Bau von Einfamilienhäusern ausgerichtet. Der Bebauungsplan Nr. 99 liegt zentral und soll der Schaffung von Mehrfamilienhäusern dienen. Insofern weisen die Baugebiete unterschiedliche Profile auf und decken unterschiedliche Bedarfe. Die Gemeinde Oyten ist damit in der Summe gut aufgestellt, um die bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

- 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 ist 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 Wehla-cker) 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.

Im Rahmen der vorgesehenen Bauleitplanung und dem Image-Verfahren des Kommunalverbundes wird das Abstimmungsgebot eingehalten. Der Kommunalverbund hat 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 nachgefragt, was mit dem Standort Wehlacker passieren solle. Die zu dem Bebauungsplan Wehlacker festgestellten Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden seien bisher immer noch nicht umgesetzt worden.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 werden anstelle eines Lebensmitteldiscounters - mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm – nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Oyter Liste mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 befindet sich derzeit im Verfahren. Die Kompensation zum Bebauungsplan Nr. 78 ist nicht Gegenstand dieser Flächennutzungsplanänderung.

- 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.

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 werden 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 30. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des 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 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 wurden 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).

- 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.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

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

Schriftliche Stellungnahmen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht eingegangen.

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

- Der Landkreis Verden hat nachgefragt, ob die Sondergebietsdarstellung am Standort Wehlacker bleiben solle oder geändert werde.

Der Einzelhandelsstandort am Wehlecker ist im Bebauungsplan Nr. 78 als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt. Die Sondergebietsfestsetzung soll auch im Rahmen der derzeit aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 nicht angetastet werden. Der vorhandene Vollsortimenter soll planungsrechtlich abgesichert bleiben. Außerdem sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sein. Weiterhin bleiben ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 560 qm und Fachshops (z.B. Bäcker, Blumen) mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 100 qm zulässig. Insofern verbleibt es auch auf Flächennutzungsplanebene bei der Darstellung des Sondergebietes.

- Der Landkreis Verden hat mit Bezug zum Schutzgut Boden angemerkt, dass Aussagen zu möglichen Zwischenlager-Flächen und zu Flächen, auf denen der anfallende Oberboden zur Bodenverbesserung eingebaut werden kann, fehlen würden.

Die Aussagen beziehen sich auf die Ausführungsebene. Ergänzungen sind auf Flächennutzungsplanebene nicht sinnvoll möglich.

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

Die Ergebnisse der Probegrabungen werden in der Begründung ergänzt. Es werden großflächige Grabungen durchgeführt.

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

Entsprechende Ausführungen waren in der Begründung bereits enthalten.

- Die GASCADE und die Gasunie haben beide auf Erdgasleitungen auf den externen Ausgleichsflächen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht.

Entsprechende Ausführungen zur Leitung waren im Umweltbericht der Entwurfsfassung bereits enthalten. Die Leitungen werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt. Für eine Freihaltung der Schutzstreifen sind alle 3 Jahre die innerhalb des Schutzstreifens aufkommenden Gehölze vollständig zu entfernen. Die Einrichtung eines unversiegelten Fahrstreifens zum Erreichen der Schutzstreifen ist zulässig.

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

- Bürger haben das Investorenkonzept kritisiert. Es sei absehbar, dass dieses mit dem Bebauungsplan kollidiere. Als Problembereich werden die Zuwegung zur Tiefgarage von Gebäude B und die Abstände zu den Bäumen 25 und 35 genannt. Die Planungen des Investors seien unrealistisch positiv. Es werde eine nicht vorhandene Weite vorgetäuscht und

am südwestlichen Rand seien dichte, hohe Bäume eingezeichnet, die so dicht aber gar nicht vorhanden seien. Durch Entfernung der hohen Sträucher würde die kleine grüne Oase weiter reduziert.

Die Aussagen beziehen sich auf den konkretisierenden Bebauungsplan und sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung).

3.2 Raumordnerische Einschätzung und Auswirkungen auf die Stadtstruktur



3.2.1 Einzelhandelskonzept und 1. Fortschreibung 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 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



-  Abgrenzung
-  Potenzialfläche

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

Die Einbeziehung der geplanten neuen Fläche in den zentralen Versorgungsbereich 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.

3.2.2 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.⁴ 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:

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.

Beeinträchtigungsverbot

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

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

- Der geplante Discounter 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.

3.2.3 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.

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

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. Am Ergebnis des Moderationsverfahrens vom 20.11.2019 zum Vorhaben ändere sich durch die vergrößerte Verkaufsfläche nichts. 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. 3.2.2).

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 Versorgungsbereiches. Der Standort befindet sich zudem in integrierter Lage sowie innerhalb des Siedlungsgebietes gemäß RROP des Landkreises Verden. Das 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 grundlegende 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. Das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot stehen daher nach Auffassung der Gemeinde Oyten der Planung nicht entgegen.

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

Auch die geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sind aus raumordnerischer Sicht im Änderungsbereich richtig angesiedelt. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. 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 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten wird der Änderungsbereich im nördlichen Teil als gemischte Baufläche, im Südosten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und im Südwesten als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmung „Kommunale Bedarfsfläche: Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz, Spielplatz und Parkplatz“ dargestellt.

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 Elsternnest in einer Buche im Westen erfasst.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes werden geändert, so dass mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzliche Versiegelungen vorbereitet werden. Aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes lassen sich Biotoptypen ableiten, die gem. der Ausführungen des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Verden (2008) zur Eingriffsregelung Biotoptypen der Wertstufe I und II zuzuordnen sind. 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 mit der vorliegenden Planänderung vorbereitete Überplanung von Biotoptypen stellt demnach keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für Biotope dar.

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes werden erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens durch zusätzliche Versiegelung vorbereitet. Dies ist erheblich im Sinne der Eingriffsregelung. Für die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist die Entsiegelung auf gleicher Flächengröße erforderlich, d.h. in einer überschlägigen Größenordnung von ca. 4.100 m². Sofern dies nicht möglich ist, ist auch die Aus-der-Nutzungnahme des entsprechenden Bodentyps in entsprechender Größe als Ausgleich zu betrachten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter wurden berücksichtigt. Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Auf Bebauungsplanenebene sollen Festsetzungen getroffen werden, die das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden umsetzen. Es soll in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes im

Siedlungszusammenhang der Gemeinde Oyten eine relativ hohe, aber der Örtlichkeit angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden. Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zur Durchgrünung dargestellt.

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. Die Fläche wird vollständig und dauerhaft aus der Nutzung genommen. Die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser im Sinne der Eingriffsregelung können durch die Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Der verbleibende Kompensationsüberschuss kann anderen Vorhaben der Gemeinde Oyten als Ausgleich für das Schutzgut Boden zugeordnet 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.⁵ 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. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden nachstehend wiedergegeben:

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 Gebäuden Hauptstraße Nr. 106 und Nr. 108 wurde der Schutzanspruch eines Kerngebietes beigemessen. Die Nutzungen an der Jahnstraße, die westlich an das Plangebiet angrenzenden geplanten Nutzungen sowie die Immissionsorte im nördlichen Plangebiet (zwischenzeitlich nicht mehr im Änderungsbereich gelegen) wurden mit dem Schutzanspruch von Allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt. Für die Nutzungen im zentralen und südlichen Änderungsbereich wurden die Schutzansprüche angesetzt, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 ergeben (Allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete).

⁵ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 der Gemeinde Oyten, Bremerhaven, 18.05.2020

3.4.1 Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschimmissionen

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass in den geplanten **Wohnbauflächen** der Orientierungswert der DIN 18005 in allen betrachteten Höhen tags und nachts überwiegend eingehalten wird. Lediglich im nördlichen Randbereich zur Landesstraße 168 hin im südlichen Randbereich an der Jahnstraße **wurden tags und nachts geringfügige Überschreitungen** der Orientierungswerte ermittelt. Auf den geplanten **gemischten Bauflächen werden die Orientierungswerte** in allen betrachteten Höhen **zur Tag- und Nachtzeit unterschritten**. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in allen geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen unterschritten.

Die Lärmgutachter haben Lärmpegelbereiche berechnet. Für den nördlichen und südlichen Änderungsbereich wurde der Lärmpegelbereich II, für den zentralen Bereich der Lärmpegelbereich I berechnet.

3.4.2 Durch das Plangebiet bedingte Verkehrsgeräuschimmissionen

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

Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

- Der geltende Immissionsrichtwert tags wird an den Immissionsorten IO 1a EG bis IO 6, IO 9 EG, IO 10 bis IO 14 und IO 15b 1OG bis IO 23 um mindestens 10 dB unterschritten. Insofern befinden sich diese Immissionsorte tags nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage.
- An den Immissionsorten IO7, IO8, IO 9 OG, IO 9 DG, IO 15a und IO 24 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 1a EG bis IO 7 und IO 10 bis IO 24 um mindestens 11 dB unterschritten. Insofern befinden sich diese Immissionsorte nachts nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage.
- An den Immissionsorten IO 9 EG, IO 9 OG und IO 9 DG werden die Immissionsrichtwerte nachts um 4 dB und am Immissionsort IO 8 um 3 dB unterschritten.

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 (Verkehrslärm und Gewerbelärm) der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

Für die zwischenzeitlich bereits vollzogene Erweiterung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Lebensmitteldiscounters wurde im Jahr 2016 ebenfalls ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Gutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass am östlichen Rand des Discountgrundstückes 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 erwartet daher auf den geplanten Wohnbauflächen keine unzulässigen Geräuschimmissionen.

Der vorhandene Bolzplatz der Grundschule liegt östlich des Änderungsbereiches und damit angrenzend an das geplante Sonstige Sondergebiet. Die Entfernung des Bolzplatzes zur geplanten Wohnbaufläche beträgt ca. 80 Meter. Zwischen Bolzplatz und Wohnbaufläche liegen die geplanten gemischten Bauflächen und das geplante Sonstige Sondergebiet. Die Gebäude wirken schallabschirmend. Die Gemeinde Oyten geht daher nicht von unzulässigen Schallimmissionen auf den geplanten Wohnbauflächen aus.

3.5 Verkehrliche Anbindung / Stellplätze

Der Änderungsbereich 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 gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen soll im Wesentlichen über die Jahnstraße und nur zum untergeordneten Teil über die westlich befindliche Straße Am Sportplatz erfolgen. Die Erschließung des Discounters soll aus nördlicher Richtung über die Hauptstraße erfolgen. Die geplante Erschließungssituation wurde in zwei Gutachten betrachtet und beurteilt.

Die Erschließung der geplanten Mehrfamilienhäuser (6 Wohnhäuser) wurde gutachterlich untersucht.⁶ Die Gutachter haben verschiedene Varianten durchgerechnet. In Variante 1 ist zugrunde gelegt, dass alle Mehrfamilienhäuser über die Jahnstraße erschlossen werden, in den Varianten 2 und 3 werden jeweils 1 bzw. 2 Mehrfamilienhäuser über die Straße Am Sportplatz erschlossen. 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.

⁶ Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrskonzept zur Erschließung der „Neuen Mitte“ in Oyten, Hannover im Februar 2019

Die Gutachter halten fest, dass die Wohnbebauung in der geplanten Form erschlossen werden kann.

Die bereits aus dem Jahr 2015 vorliegende verkehrstechnische Machbarkeitsstudie wurde aktualisiert und an die nun vorliegende Vorhabenplanung angepasst.⁷

Für den Knoten Hauptstraße (L 168)/ Stader Straße/ Neue Mitte wurde die Leistungsfähigkeit mit Lichtsignalanlage geprüft. Eine Prüfung ohne Lichtsignalanlage (Vorfahrtsgeregelt) 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 Fahrrichtungen 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 verkehrsplanerischer 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 Änderung des Flächennutzungsplanes 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. RAST 06 mit den Schenkellängen 3 m/70 m vorzusehen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

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.

⁷ Zacharias Verkehrsplanungen: Aktualisierung der verkehrstechnischen Machbarkeitsstudie zu geplanten Nutzungsänderung im Ortszentrum der Gemeinde Oyten, Hannover, 16.04.2020

3.6 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, 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.

Das durch die Versiegelung anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück gefasst und bewirtschaftet. Ein Ziel der geplanten Erschließung ist die Schaffung von Wohnraum am Wasser. Durch die Planung einer 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“ abgelenkt. Der Anschluss des Änderungsbereiches wurde hier bereits berücksichtigt.

Aufgrund der topografischen Randbedingungen kann nicht das gesamte anfallende Oberflächenwasser des Änderungsbereiches 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.

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.

Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an die bestehenden Wohngebiete an und liegt innerhalb der Ortsmitte 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.

Auf Bebauungsplanebene sollen Festsetzungen getroffen werden, die das Mikroklima positiv beeinflussen (z.B. Dachbegrünung, Vorgartengestaltung, Anlegen von Wasserflächen). Das Erschließungskonzept soll die Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik und eine gute Belichtung und Besonnung ermöglichen.

3.8 Altlasten/ Bodenschutz

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

Auch 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. Die Darstellung der Richtfunktrasse wird in diese 30. Änderung nachrichtlich übernommen.

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. Die Darstellung des Bauschutzbereichs wird in diese 30. Änderung nachrichtlich übernommen.

3.11 Belange der archäologischen Denkmalpflege

Das Plangebiet ist umgeben von prähistorischen Fundstellen, die zeigen, dass dies ein bevorzugtes Siedlungsgebiet des vorgeschichtlichen Menschen war.

Auf dem Gelände hat eine Probegrabung stattgefunden, die ein ausgedehntes archäologisches Denkmal nachgewiesen hat. Eine großflächige Grabung wird durchgeführt. 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. Größe und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonstiges Sondergebiet sowie nach § 5 (2) Nr. 5 BauGB als Grünfläche und nach § 5 (2) Nr. 3 BauGB als Verkehrsfläche dargestellt.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,4 ha. Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen	0,9 ha
Gemischte Baufläche	0,4 ha
Sonstiges Sondergebiet	0,7 ha
Verkehrsflächen	0,2 ha
Grünflächen	0,2 ha

5. Ergänzende Angaben

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (VA)	23.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	25.10.2019
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)	07.11.2019
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	18.11.2019
Entwurfsbeschluss (AUGE)	17.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	26.06.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	06.07. – 10.08.2020
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	25.06.2020
Feststellungsbeschluss (Rat)	31.05.2021

Oyten, den

Die Bürgermeisterin

Die Begründung hat dem Feststellungsbeschluss zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 31. Mai 2021 zugrunde gelegen.

Oyten, den 29.07.2021

Die Bürgermeisterin

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. B. H.', written in a cursive style.

Teil II: 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 30. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Neugestaltung und qualitative Aufwertung ihrer Ortsmitte planungsrechtlich vorzubereiten. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung entsprechend des städtebaulichen Wettbewerbs im Jahr 2010.

Dazu werden zum einen im westlichen und zentralen Änderungsbereich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und ergänzenden Dienstleistungen, Restaurant/ Café und Praxen dargestellt. Mit der Darstellung der Wohnbauflächen soll der nach wie vor vorhandene großen Nachfrage nach Wohnungen in der Gemeinde nachgekommen werden.

Zum anderen wird im östlichen Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des am Wehlacker ansässigen Discounters in das Plangebiet geschaffen werden. Der Discounter soll als Einkaufsmagnet und Frequenzbringer die Ortsmitte stärken. Außerdem sollen im nördlichen Änderungsbereich zusätzliche Parkplätze im Bereich der dargestellten Verkehrsflächen und Grünflächen geschaffen werden. Die dargestellte Grünfläche soll auch als Platz für Veranstaltungen und Feste dienen.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,4 ha. Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen	0,9 ha
Gemischte Baufläche	0,4 ha
Sonstiges Sondergebiet	0,7 ha
Verkehrsflächen	0,2 ha
Grünflächen	0,2 ha

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 99 „Neue Ortsmitte“ aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 ist im Wesentlichen identisch mit dem Änderungsbereich dieser 30. Flächennutzungsplanänderung, in den Bebauungsplan wird allerdings ein Abschnitt der Hauptstraße und der Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Stader Straße aufgenommen.

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 Änderungsbereich einbezogen. Bei der Flächennutzungsplanänderung 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

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt⁸. 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

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 müssen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens archäologische Probegrabungen stattfinden, um den Sachverhalt zu klären.

⁸ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 der Gemeinde Oyten, Bremerhaven, 18.05.2020.

Dafür ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Ergebnis der Probegrabung kann eine flächendeckende archäologische Ausgrabung notwendig machen.

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

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 der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um eine Planung zur Innenentwicklung und Nachverdichtung. Auf Bebauungsplanebene sollen Festsetzungen getroffen werden, die das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden umsetzen. Es soll in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Oyten eine relativ hohe, aber der Örtlichkeit angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden. 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 Flächennutzungsplanänderung bereitet im Vergleich zu den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes eine Neuversiegelung vor. 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*

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet im Vergleich zu den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zusätzliche Bodenversiegelungen vor. Von der Flächeninanspruchnahme sind hauptsächlich Biotoptypen der Wertstufen I und II betroffen gem. den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans Landkreis Verden (2008).

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

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

Auf Ebene des Bebauungsplanes 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 wird. Lediglich im nördlichen Randbereich der zwei zur L 168 hin gelegenen Baufenster und im südlichen Randbereich der direkt an der Jahnstraße gelegenen Baufenster wurden tags und nachts 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 unterschritten. Die Lärmgutachter haben daher Lärmpegelbereiche berechnet.

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 Berechnungen ergeben, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unterschritten 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

⁹ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 der Gemeinde Oyten, Bremerhaven, 18.05.2020

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 Flächennutzungsplanänderung bereitet eine Neuversiegelung von Böden vor. 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 Änderungsbereiches. 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 Änderungsbereich 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 (Wertstufe 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.

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.

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

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.

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 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.*

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.

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.

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 Tötungsverbotes 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)

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

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 Parkplätze (OVP). Zum Zeitpunkt der Begehung befanden sich an der Hauptstraße noch Gebäude (ehemaliger Discounter, OI), die mittlerweile abgerissen wurden. Weiterhin gehören neuzeitliche Ziergärten (PHZ) im nördlichen Teil des Änderungsbereiches 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).

Weiterhin befindet sich im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches eine 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*).

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



Abb. 1: Änderungsbereich

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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten wird der Änderungsbereich im nördlichen Teil als gemischte Baufläche, im Südosten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und im Südwesten als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmung „Kommunale Bedarfsfläche: Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz, Spielplatz und Parkplatz“ dargestellt. Aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes lassen sich Biotoptypen ableiten, die gem. der Ausführungen des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Verden (2008) zur Eingriffsregelung Biotoptypen der Wertstufe I und II zuzuordnen sind.

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 Elsternnest 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

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

Nährstoffkreisläufen. Weiterhin dient er als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für 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 den Bereich des mittlerweile abgerissenen Gebäudes an der Hauptstraße sowie Parkplätze unversiegelt. Der Änderungsbereich stellt eine Fläche von ca. 2,4 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 Änderungsbereich 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 Luftbildauswertung 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.

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.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches. 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 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 an den Änderungsbereich angrenzenden Straßen „Hauptstraße“ und „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.

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.

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 Jahresmittelwert von 30 µg/m³ davon auszugehen, dass der Grenzwert von 35 erlaubten Überschreitungstagen, an denen der Grenzwert über 50 µg/m³ 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

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 Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Das Plangebiet weist Freiflächen mit Rasenfläche, Gehölzen und Ziergärten auf, die jedoch vollständig von umgebender Bebauung eingerahmt sind.

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 vor²⁷. 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

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.

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 Städtetag (Hrsg.), Bonn.

²⁷ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 der Gemeinde Oyten, Bremerhaven, 18.05.2020.

ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose sind in Kap. 2.2.6 dargestellt.

Die öffentlichen Freiflächen dienen Spaziergängen oder dem Hundauslauf. 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.

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 Plangebiet ist umgeben von prähistorischen Fundstellen, die zeigen, dass dies ein bevorzugtes Siedlungsgebiet des vorgeschichtlichen Menschen war.

Auf dem Gelände hat eine Probegrabung stattgefunden, die ein ausgedehntes archäologisches Denkmal nachgewiesen hat. Eine großflächige Grabung wird durchgeführt. 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:

- Darstellung von Wohnbauflächen anstatt der bisherigen Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf (mit den Zweckbestimmungen „Kommunale Bedarfsfläche: Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz, Spielplatz und Parkplatz) sowie anstelle von gemischten Bauflächen,
- Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel anstelle der bisherigen Darstellung von Grünflächen (Zweckbestimmung Sportplatz),
- Darstellung von gemischten Bauflächen anstatt der bisherigen Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf,
- Darstellung von Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage) und Straßenverkehrsfläche anstatt der bisher dargestellten gemischten Bauflächen.

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 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes werden geändert, so dass mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzliche Versiegelungen vorbereitet werden. Aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes lassen sich Biotoptypen ableiten, die gem. der Ausführungen des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Verden (2008) zur Eingriffsregelung Biotoptypen der Wertstufe I und II zuzuordnen sind. 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 mit der vorliegenden Planänderung vorbereitete Überplanung von Biotoptypen stellt demnach keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für Biotope dar.

Ausgehend von dem realen Bestand gehen mit der Planung Versiegelungen einher, wodurch auch Lebensraum für Tiere verloren geht.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Planung bereitet im Vergleich zu den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Neuversiegelungen vor. 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 mit der Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen sind daher als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu werten.

Bestand		Versiegelung	
		[%]	m ²
rechtswirksamer Flächenutzungsplan			
Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz und Spielplatz	10.462	30	3.139
gemischte Baufläche (M), gem. BauNVO Obergrenze Maß baulicher Nutzung für Mischgebiet: GRZ 0,6 zzgl. Nebenanlagen	5.643	80	4.514
Grünfläche	7.583	0	0
	23.688		7.653

Planung (30. Flächennutzungsplanänderung)	Versiegelung		
	m ²	[%]	m ²
Wohnbauflächen (W) mit gem. BauNVO Obergrenze Maß baulicher Nutzung für Wohngebiete: GRZ 0,4 zzgl. Nebenanlagen	9.271	60	5.563
gemischte Bauflächen (M), gem. BauNVO Obergrenze Maß baulicher Nutzung für Mischgebiet: GRZ 0,6 zzgl. Nebenanlagen	4.097	80	3.278
Sonderbauflächen, gem. BauNVO Obergrenze Maß baulicher Nutzung für Sondergebiet: GRZ 0,8	6.718	80	5.374
Straßenverkehrsflächen (anzunehmende Versiegelung von 90%, unversiegelte Randbereiche 10%)	1.840	90	1.656
Grünflächen	1.762	0	0
	23.688		15.871

Differenz versiegelter Fläche zwischen Bestand und Planung:

8.218

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes werden erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens durch zusätzliche Versiegelung auf ca. 8.218 m² vorbereitet. Dies ist erheblich im Sinne der Eingriffsregelung.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Künftig versiegelte Flächen stehen für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung. Das durch die Versiegelung anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück gefasst und bewirtschaftet. Das im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser soll in Teiche innerhalb des Änderungsbereiches 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 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. 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 Siedungsklima

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

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Mit der Planung ist im Vergleich zu den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes eine weitere Innenverdichtung zu prognostizieren, die sich jedoch in das bestehende Ortsbild einfügt. Wesentliche Änderungen des Ortsbildes sind daher nicht 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 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. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden nachstehend wiedergegeben:

Die Lage der für die Beurteilung herangezogenen Immissionsorte in 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 Gebäuden Hauptstraße Nr. 106 und Nr. 108 wurde der Schutzanspruch eines Kerngebietes beigemessen. Die Nutzungen an der Jahnstraße, die westlich an das Plangebiet angrenzenden geplanten Nutzungen sowie die Immissionsorte im nördlichen Plangebiet (zwischenzeitlich nicht mehr im Änderungsbereich gelegen) wurden mit dem Schutzanspruch von Allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt. Für die Nutzungen im zentralen und südlichen Änderungsbereich wurden die Schutzansprüche angesetzt, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 ergeben (Allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete).

Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschimmissionen

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass in den geplanten Wohnbauflächen der Orientierungswert der DIN 18005 in allen betrachteten Höhen tags und nachts überwiegend eingehalten wird. Lediglich im nördlichen Randbereich zur Landesstraße 168 hin im südlichen Randbereich an der Jahnstraße wurden tags und nachts geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt. Auf den geplanten gemischten Bauflächen werden die Orientierungswerte in allen betrachteten Höhen zur Tag- und Nachtzeit unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in allen geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen unterschritten.

²⁸ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 der Gemeinde Oyten, Bremerhaven, 18.05.2020.

Die Lärmgutachter haben Lärmpegelbereiche berechnet. Für den nördlichen und südlichen Änderungsbereich wurde der Lärmpegelbereich II, für den zentralen Bereich der Lärmpegelbereich I berechnet.

Durch das Plangebiet bedingte Verkehrsgeräuschimmissionen

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.

Geräuschimmissionen durch gewerbliche Nutzungen

Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

- Der geltende Immissionsrichtwert tags wird an den Immissionsorten IO 1a EG bis IO 6, IO 9 EG, IO 10 bis IO 14 und IO 15b IOG bis IO 23 um mindestens 10 dB unterschritten. Insofern befinden sich diese Immissionsorte tags nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage.
- An den Immissionsorten IO7, IO8, IO 9 OG, IO 9 DG, IO 15a und IO 24 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 1a EG bis IO 7 und IO 10 bis IO 24 um mindestens 11 dB unterschritten. Insofern befinden sich diese Immissionsorte nachts nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage.
- An den Immissionsorten IO 9 EG, IO 9 OG und IO 9 DG werden die Immissionsrichtwerte nachts um 4 dB und am Immissionsort IO 8 um 3 dB unterschritten.

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.

Für die zwischenzeitlich bereits vollzogene Erweiterung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Lebensmitteldiscounters wurde im Jahr 2016 ebenfalls ein schalltechnisches Gutachten erstellt. 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. Es ist daher auf den geplanten Wohnbauflächen nicht mit unzulässigen Geräuschimmissionen zu rechnen.

Der vorhandene Bolzplatz der Grundschule liegt östlich des Änderungsbereiches und damit angrenzend an das geplante Sonstige Sondergebiet. Die Entfernung des Bolzplatzes zur geplanten Wohnbaufläche beträgt ca. 80 Meter. Zwischen Bolzplatz und Wohnbaufläche liegen

die geplanten gemischten Bauflächen und das geplante Sonstige Sondergebiet. Die Gebäude wirken schallabschirmend. Die Gemeinde Oyten geht daher nicht von unzulässigen Schallimmissionen auf den geplanten Wohnbauflächen aus.

Erholung

Negative Auswirkungen auf eine Erholungseignung des Plangebietes können durch die Planänderung nicht abgeleitet werden. Mit der Planänderung wird weiterhin Grünfläche dargestellt, die eine Erholungseignung ermöglicht.

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.

Auf dem Gelände hat eine Probegrabung stattgefunden, die ein ausgedehntes archäologisches Denkmal nachgewiesen hat. Eine großflächige Grabung wird durchgeführt. Eine Überbauung ist denkmalrechtlich nur zulässig, wenn das Denkmal vorher fachgerecht ausgegraben wird (§10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)²⁹.

Der mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Verlust der Flächen für den Gemeinbedarf sowie Reduzierung Grünflächen stellt einen Verlust an Sachgütern dar. Mit der Planänderung werden weiterhin Sachgüter vorhanden sein (Grünfläche, Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sondergebiet mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel).

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:

²⁹ 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.

- Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Auf Bebauungsplanebene sollen Festsetzungen getroffen werden, die das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden umsetzen. Es soll in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Oyten eine relativ hohe, aber der Örtlichkeit angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden.
- Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zur Durchgrünung dargestellt.

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:

- 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

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, werden mit der 30. Flächennutzungsplanänderung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet.

Die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt überschlägig auf Grundlage der im Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden (2008) beschriebenen Anforderungen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Mit der Planänderung ist eine im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine zusätzliche versiegelte Fläche von rechnerisch 8.218 m² zu prognostizieren (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 erforderlich³⁰:

Zusätzlich versiegelte Fläche	Flächenverhältnis für Ausgleich	Ausgleichsbedarf (gerundet)
8.218 m ²	1:0,5	4.109 m ²

Für die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist die Entsiegelung auf gleicher Flächengröße erforderlich, d.h. in einer Größenordnung von ca. 4.109 m². Sofern dies nicht möglich ist, ist auch die Aus-der-Nutzungnahme des entsprechenden Bodentyps in entsprechender Größe als Ausgleich zu betrachten³¹.

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 (Ackereinsaat). Auf der Ausgleichsfläche wird die Nutzung vollständig und dauerhaft eingestellt.

Auf der Fläche verläuft die Erdgasleitung RHG DN 800 (Rheden-Hamburg-Gasleitung) mit einem Schutzstreifen von beidseitig 4 m. Weiterhin verläuft im südöstlichen Teil der Fläche eine Erdgasleitung DN 1400 (Abbandorf-Achim) mit einem Schutzstreifen von beidseitig 10 m. Für eine Freihaltung der Schutzstreifen sind alle 3 Jahre die innerhalb des Schutzstreifens aufkommenden Gehölze vollständig zu entfernen. Die Einrichtung eines unversiegelten Fahrstreifens zum Erreichen des Schutzstreifens ist zulässig.

Der verbleibende Kompensationsüberschuss kann anderen Vorhaben der Gemeinde Oyten als Ausgleich für das Schutzgut Boden zugeordnet werden.

³⁰ Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden (2008), Kap. 5.4. Umsetzung des Zielkonzeptes

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



Abb. 1: Lage der Ausgleichsfläche

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

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Auf Bebauungsplanebene sollen Festsetzungen getroffen werden, die das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden umsetzen. Es soll in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang der

Gemeinde Oyten eine relativ hohe, aber der Örtlichkeit angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden.

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 Niedersachsen³² 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.

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)

³² 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.

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 30. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Neugestaltung und qualitative Aufwertung ihrer Ortsmitte planungsrechtlich vorzubereiten. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung entsprechend des städtebaulichen Wettbewerbs im Jahr 2010.

Dazu werden zum einen im westlichen und zentralen Änderungsbereich Wohnbauflächen auf ca. 0,9 ha und gemischte Bauflächen auf ca. 0,4 ha für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und ergänzenden Dienstleistungen, Restaurants/ Cafés und Praxen dargestellt. Mit der

Darstellung der Wohnbauflächen soll der nach wie vor vorhandenen großen Nachfrage nach Wohnungen in der Gemeinde nachgekommen werden.

Zum anderen wird im östlichen Änderungsbereich auf ca. 0,7 ha ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des am Wehlacker ansässigen Discounters in das Plangebiet geschaffen werden. Der Discounter soll als Einkaufsmagnet und Frequenzbringer die Ortsmitte stärken. Außerdem sollen im nördlichen Änderungsbereich zusätzliche Parkplätze im Bereich der auf ca. 0,2 ha dargestellten Verkehrsflächen geschaffen werden. Die dargestellte Grünfläche mit einer Größe von ca. 0,2 ha soll als Platz für Veranstaltungen und Feste dienen.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 99 „Neue Ortsmitte“ aufgestellt.

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 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten wird der Änderungsbereich im nördlichen Teil als gemischte Baufläche, im Südosten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und im Südwesten als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung

„Kommunale Bedarfsfläche: Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz, Spielplatz und Parkplatz“ dargestellt.

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 den Bereich des mittlerweile abgerissenen Gebäudes an der Hauptstraße sowie Parkplätze unversiegelt. Der Geltungsbereich stellt eine Fläche von ca. 2,4 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 Hundauslauf, 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 Plangebiet ist umgeben von prähistorischen Fundstellen, die zeigen, dass dies ein bevorzugtes Siedlungsgebiet des vorgeschichtlichen Menschen war. Auf dem Gelände hat eine Probegrabung stattgefunden, die ein ausgedehntes archäologisches Denkmal nachgewiesen hat. Eine großflächige Grabung wird durchgeführt. 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 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes werden geändert, so dass mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzliche Versiegelungen vorbereitet werden. Aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes lassen sich Biotoptypen ableiten, die gem. der Ausführungen des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Verden (2008) zur Eingriffsregelung Biotoptypen der Wertstufe I und II zuzuordnen sind. 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 mit der vorliegenden Planänderung vorbereitete Überplanung von Biotoptypen stellt demnach keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für Biotope dar.

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes werden erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens durch zusätzliche Versiegelung vorbereitet. Dies ist erheblich im Sinne der Eingriffsregelung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Auf Bebauungsplanebene sollen Festsetzungen getroffen werden, die das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden umsetzen. Es soll in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Oyten eine relativ hohe, aber der Örtlichkeit angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zur Durchgrünung dargestellt.

Eingriffsregelung und Kompensation

In Bezug auf das Schutzgut Boden und Wasser ergibt sich mit der Planänderung im Vergleich zu den Ursprungsplänen eine zusätzliche versiegelte Fläche von 8.220 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. 4.100 m² ergibt.

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. Sie wird vollständig aus der Nutzung genommen. 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 das Schutzgut Boden und Wasser im Sinne der Eingriffsregelung können durch die Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten: Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Auf Bebauungsplanebene sollen Festsetzungen getroffen werden, die das Ziel des sparsamen Umgangs

mit Grund und Boden umsetzen. Es soll in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Oyten eine relativ hohe, aber der Örtlichkeit angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden. Insofern bieten sich keine anderweitigen Planungsalternativen an.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- 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; Lehmberg, 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, 18.05.2020.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurde das Niedersächsische Bodeninformationssystem³³ ausgewertet.

³³ 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 rechtskräftigen Flächennutzungsplan zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung in das Schutzgut Boden dar.
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 werden zusätzliche Neuversiegelungen vorbereitet, durch die erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter zu prognostizieren sind.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. 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 (Verkehrslärm und Gewerbelärm) der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Be-seitigung 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 Plangebietes 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 Plangebietes 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 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	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch die Planänderung werden im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Damit geht ein Entzug von Lebensraum von Tieren einher.
Pflanzen	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes werden geändert, so dass mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzliche Versiegelungen vorbereitet werden. Die mit der vorliegenden Planänderung vorbereitete Überplanung von Biotoptypen stellt gem. den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans Verden (2008) zur Eingriffsregelung keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für Biotope dar.
Fläche	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	o	X	Durch die Planänderung werden im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Es ergeben sich relevante Auswirkungen auf bisher unversiegelter Fläche.
Boden	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	o	X	Durch die Planänderung werden im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Es ergeben sich relevante Auswirkungen.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch die Planänderung werden im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Das im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser soll in Teiche innerhalb des Änderungsbereiches 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

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	
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das überplante Gelände ist umgeben von prähistorischen Fundstellen, die zeigen, dass dies ein bevorzugtes Siedlungsgebiet des vorgeschichtlichen Menschen war. Auf dem Gelände hat eine Probegrabung stattgefunden, die ein ausgedehntes archäologisches Denkmal nachgewiesen hat. Eine großflächige Grabung wird durchgeführt. Eine Überbauung ist denkmalrechtlich nur zulässig, wenn das Denkmal vorher fachgerecht ausgegraben wird (§10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Verlust der Flächen für den Gemeinbedarf sowie Reduzierung von Grünflächen stellt einen Verlust an Sachgütern dar. Mit der Planänderung werden weiterhin Sachgüter vorhanden sein.
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 Biototypen mit einer geringen Bedeutung (Wertstufe II) angegeben. Gem. Landschaftsrahmenplan wird für das Plangebiet die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell

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	
													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.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions- schutzrecht u.a.)	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	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	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.