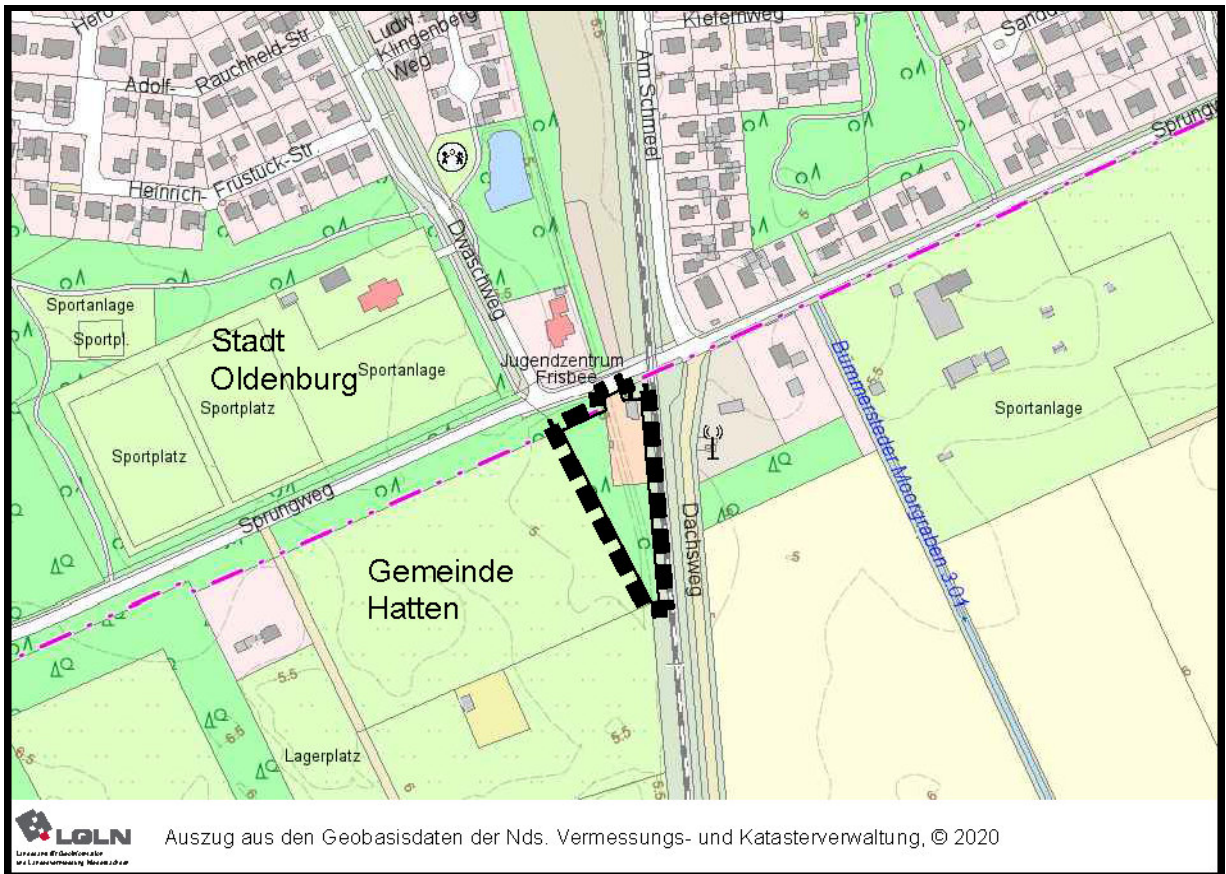


GEMEINDE HATTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8
„Sprungweg 43a/ Tweelbäke-Ost“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	3
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	3
	A.2 Örtliche Situation.....	3
	A.3 Planungsvorgaben.....	4
	A.3.1 Raumordnung	4
	A.3.2 Flächennutzungsplanung.....	5
	A.3.3 Planungsrechtliche Situation	6
	A.3.4 sonstige Planungen	6
B	INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES.....	7
	B.1 Vorhaben- und Erschließungsplan	7
	B.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	7
	B.2.1 Art der baulichen Nutzung	7
	B.2.2 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Fläche	7
	B.3 Grünordnerische Festsetzungen	8
	B.4 Verkehr.....	8
	B.5 Immissionsschutz	9
	B.5.1 Vorhandene Situation	9
	B.5.2 Planerische Auswirkungen	10
	B.6 Natur und Landschaft	11
	B.6.1 Artenschutz	13
	B.7 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur.....	16
	B.8 Altlasten/Kampfmittel	17
C	UMWELTBERICHT	18
	C.1 Einleitung.....	18
	C.1.1 Kurzdarstellung der Planung	18
	C.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung	19

C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	20
C.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt	20
C.2.2	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	27
C.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	28
C.2.4	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	29
C.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
C.2.6	Wechselwirkungen	29
C.2.7	Kumulierung	30
C.2.8	Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	30
C.2.9	Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	30
C.2.10	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	30
C.2.11	Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen	31
C.3	Zusätzliche Angaben	31
C.3.1	Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	31
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	31
C.3.3	Zusammenfassung.....	31
C.3.4	Referenzliste	32
D	DATEN	33
D.1	Städtebauliche Werte	33
D.2	Verfahrensvermerke	33

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Mitte der 1990er Jahre wurde im nordwestlichen Gemeindegebiet in unmittelbarer Nähe zum Oldenburger Stadtteil Bümmerstede am Sprungweg ein privater Marktplatz errichtet, auf dem mehrmals wöchentlich ein Markt stattfand, auf dem frische Lebensmittel verkauft wurden. Für diese Nutzung wurde eine größere Fläche befestigt und ein Gebäude an am Sprungweg errichtet. Vor einigen Jahren wurde diese Nutzung jedoch aufgegeben. Seitdem ist dieser Bereich überwiegend ungenutzt.

Nun beabsichtigt der neue Eigentümer, diese Brache bzw. Leerstand einer anderen Nutzung zuzuführen. Der Eigentümer betreibt ein Veranstaltungsunternehmen, welches große Hochzeiten, Feiern und Events organisiert, wozu auch die Bewirtung der Gäste gehört. Auf Grund der guten Anbindung des Plangebiets plant der Eigentümer die Errichtung einer Gewerbehalle, in der die Lebensmittel gelagert und das Catering für die Veranstaltungen vorbereitet werden können. Zusätzlich ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohngebäudes geplant.

Eine Nachnutzung der seit Jahren brachfallenden Fläche hat in der Gemeinde Hatten Zustimmung gefunden. Die Umsetzung dieses Vorhabens ist jedoch auf Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben für das Plangebiet bisher nicht möglich. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gemeinde wählt das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um die Bebauung und Nutzung hier am Rande des Außenbereiches auf einem einzelnen Grundstück auf ein bestimmtes Vorhaben zu begrenzen.

A.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet in direkter Nähe zum Oldenburger Stadtteil Bümmerstede. Die südliche Grenze des Sprungweges ist zugleich die Grenze zwischen der Gemeinde Hatten und der Stadt Oldenburg (Odb).

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wurde Mitte der 90er Jahre ein befestigter privater Marktplatz sowie ein dazugehöriges Sanitär- und Betriebsgebäude errichtet. Diese Nutzung des Plangebietes wurde jedoch bereits vor einigen Jahren aufgegeben. Der übrige Teil des Plangebietes ist mit heimischen Gehölzen bewachsen. Der bisher baulich genutzte Bereich scheint in der Vergangenheit zum Teil durch Aufschüttung entstanden zu sein. Diese Annahme beruht darauf, dass das Plangebiet zur vorhandenen südlichen und westlichen Umgebung unvermittelt abfällt und auf den gepflasterten Bereichen bis vor wenigen Jahren zum Teil noch große Mengen Erdaushub gelagert wurden.

Das Plangebiet wird östlich von der Bahnlinie Oldenburg-Osnabrück begrenzt. Die Bebauung der Stadt Oldenburg reicht von Norden bis an den Sprungweg heran. Westlich der Bahngleise befinden sich dort ein Jugendfreizeitzentrum sowie ein Sportplatz mit Vereinsgebäuden und östlich der Gleise liegt ein Wohngebiet. Südlich des Sprungweges befindet sich auf dem Hatter Gemeindegebiet eine lockere Wohnbebauung, aber auch ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung. Die Umgebung westlich und südlich des Plangebietes ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.



Abb. 1: Luftbild LGLN Abfrage August 2023 (ohne Maßstab)

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbestimmenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 für den Landkreis Oldenburg nicht mehr rechtswirksam. Derzeit befindet sich ein neues RROP für den Landkreis Oldenburg in Aufstellung. Daher ist derzeit für die vorliegende Planung das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen LROP 2017/2022 zu beachten.

Das LROP sieht für den sehr kleinen, betroffenen Bereich keine konkreten Zielaussagen vor. In der zeichnerischen Darstellung zum LROP 2017/2022 ist die östlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse Oldenburg- Osnabrück als Vorranggebiet Hauptbahnstrecke dargestellt. Die Strecke ist danach zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Zudem sind die Voraussetzungen für eine Elektrifizierung zu schaffen und bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die im Folgenden in Auszügen wiedergegeben Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur sind zu berücksichtigen.

2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

- 01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.
- 02 Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert bzw. angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hatten wurde das Plangebiet im Jahr 1996 als Sondergebiet „Marktplatz“ dargestellt. Hierdurch wurde seinerzeit die Errichtung eines privaten Marktplatzes ermöglicht, wo mehrmals wöchentlich Markt stattfand und frische Lebensmittel verkauft wurden.

Zielsetzung war, die Vermarktung von in der Region produzierten Lebensmitteln zu fördern. Nachdem sich zeigte, dass die erzielbaren Umsätze den erforderlichen Personaleinsatz wirtschaftlich nicht zu tragen vermochten, wurde der Marktbetrieb eingestellt und der Platz wurde zwischenzeitlich als ROKKERTREFFPUNKT genutzt. Diese Entwicklung widersprach der Zielsetzung der Gemeinde, so dass sie sich um eine Nachnutzung im Bereich der Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte bemühte. Der nun gefundene Cateringbetrieb entspricht diesem Ziel. Er kauft Rohprodukte ein, bereitet diese am Standort verzehrfertig zu und liefert sie an seine Kunden aus. Dieses Geschäftskonzept erfordert Gebäude mit Kühlräumen und Arbeitsstätten wie auch die nächtliche Präsenz der Betriebsleitung am Standort.

Die mit der Darstellung Sondergebiet „Marktplatz“ verfolgte Zielsetzung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt damit unverändert. Dementsprechend ist dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Es bedarf der Aufstellung des Bebauungsplanes, um die Errichtung der nun erforderlichen Gebäude für die Betriebsstätte und das Wohnen der Betriebsleitung zu ordnen.

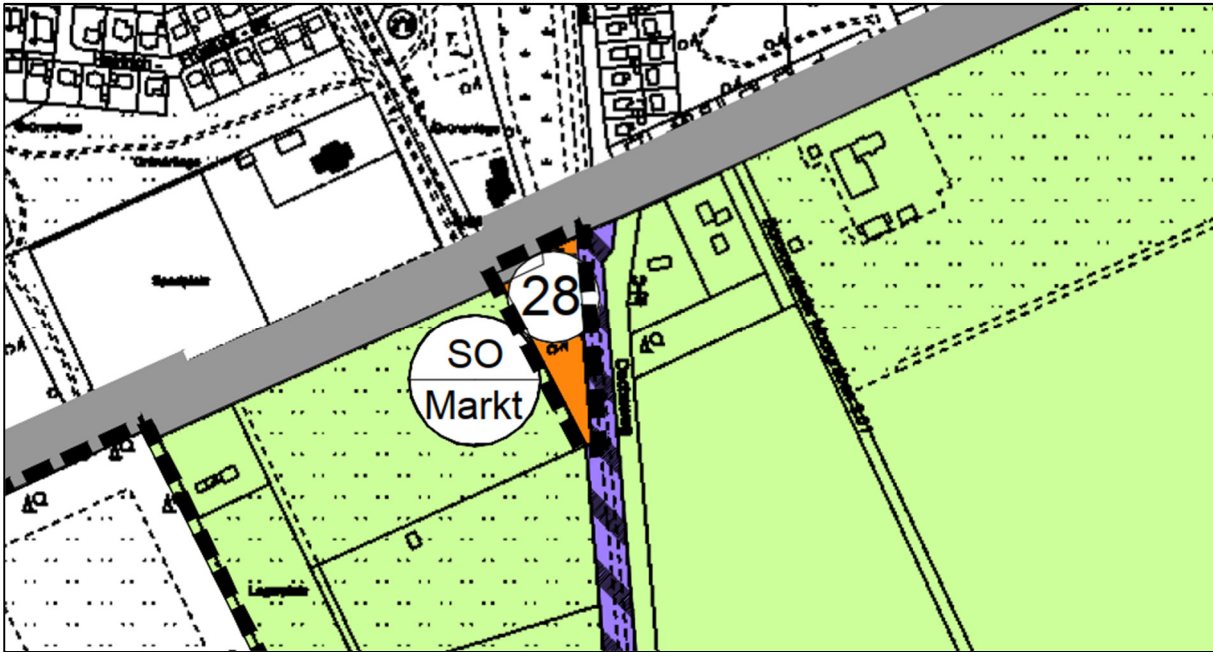


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

A.3.3 Planungsrechtliche Situation

Bei den bisher unbebauten Flächen im Plangebiet handelt es sich um Außenbereiche im Sinne des § 35 BauGB, auf denen bisher nur sehr eingeschränkte Baurechte vorliegen. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan konnte bis vor wenigen Jahren dort ein privater Obst- und Gemüsemarkt betrieben werden.

A.3.4 sonstige Planungen

Auf Oldenburger Stadtgebiet liegen nördlich des Sprungweges drei rechtskräftige Bebauungspläne vor

Nr.	Rechtskräftig seit	Inhalt der nächstgelegenen Flächen
S-673	1995	Fläche für Gemeinbedarf „Jugendfreizeitstätte“
457	1979	Allgemeines Wohngebiet
S-5671	1990	Sondergebiet Sportanlagen

B INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

B.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Plangebiet wird die Ansiedlung eines Catering-Betriebes mit Betriebsleiterwohnen mit Erschließung über die bestehende Ein-/Ausfahrt am Sprungweg ermöglicht.

- ❖ Errichtung einer Gewerbehalle und Lager
 - Lagern und Kühlen von Lebensmitteln und Getränken
 - Zubereitung der Speisen für das Catering
 - Das Beladen des für den Transport erforderlichen Kleinlastwagen erfolgt innerhalb der Gewerbehalle.
- ❖ Errichtung eines Wohngebäudes
 - ein Vollgeschoss
 - mit Staffelgeschoss
 - max. 1 Wohnung
- ❖ Weiternutzung des bestehenden Gebäudes mit Sanitäreinrichtungen und Gewerberaum
- ❖ Stellplätze im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung
- ❖ Lärmschutzwand zwischen Bestandsgebäude und Gewerbehalle
- ❖ Schutz der erhaltenswerten Bäume und Gehölze

B.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

B.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelverarbeitender Betrieb“ festgesetzt. Über die textliche Festsetzung Nr. 2 und den Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Nutzung als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb mit sog. betriebsbezogenen Wohnen für den Betriebsleiter (hier über die textliche Festsetzung Nr. 5 mit nur 1 Wohnung) definiert. Der Gemeinde ist hier insbesondere wichtig, dass es sich nicht um eine alleinige Wohnnutzung, sondern um die Nachnutzung des ehemaligen Marktplatzes für ein geeignetes, im weitesten Sinne im Bereich „Lebensmittel“ tätigen Unternehmens, an einem bisher im Außenbereich gelegenen Standort geht. Ausdrücklich klar gestellt wird, dass Vergnügungsstätten nicht zulässig sind, da es sich um einen Lagerhaltung und Verarbeitung von Lebensmitteln mit betriebsbezogenem Wohnen handeln soll. Damit ist auch eine Gaststättennutzung nicht vorgesehen.

B.2.2 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Fläche

Das Sondergebiet mit den überbaubaren Flächen und dem Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen am Bestand der Bebauung/versiegelten Flächen. Es waren daneben die im Gebiet vorhandenen Leitungen als beschränkende Faktoren für die Bebaubarkeit des Grundstückes zu berücksichtigen, aufgrund derer etwa die Mitte und der westlichen Rand der Fläche nicht für Hochbauten zu nutzen ist. Daran hat sich der Entwurf für das Vorhaben mit dem baulich nutzbaren Bereich orientiert.

Für die drei entsprechend angeordneten Hauptgebäude ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in dem festgesetzten Sondergebiet als Bezugsgröße ausreichend. Die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Nebenanlage usw. erfordert dann aber ein höheres Maß, als die sonst zulässigen 50%. Da die Zufahrt vom Sprungweg, sowie erforderliche Stellplätze, Rangierbereiche vor der Halle erforderlich sind, wird eine GRZ2 von 0,6 zugelassen.

Am Rand des Außenbereiches gelegen, konnte zum Schutz des Landschaftsbildes die zulässige Höhe für die relativ kleine Gewerbebauten und ein Wohnhaus auf max. 9 m beschränkt werden.

B.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind in den Randbereichen erhaltenswerte natürliche Strukturen vorhanden. Auf diesen wertvolleren Bestand wurde so weit wie möglich bei der Planung Rücksicht genommen und durch Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen erfolgt eine Sicherung eines großen Teils des Bestandes.

Im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein dichter Gehölzbewuchs. Diese Gehölze sollen soweit möglich erhalten bleiben und der Bereich soll auch zukünftig von baulicher Nutzung freigehalten werden. Daher wird der Bereich als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist in dem Bereich eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm, Heister, Obstbaum oder Strauch zu pflanzen.

Im Bereich der Einfahrt in das Plangebiet ist eine Buche vorhanden, die neben ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung auch ortsbildprägend ist und die daher als zu erhalten festgesetzt wird.

Eine ehemals von einem Binsen – Simsenried bedeckte Fläche im Nordwesten des Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Mit der Zielsetzung, dass sich dort die bereits begonnene natürliche Entwicklung eines Gehölzbestandes fortsetzen darf.

B.4 Verkehr

Das Grundstück des Plangebietes ist direkt über eine Ein- und Ausfahrt an den Sprungweg verkehrlich erschlossen. Bei dem Sprungweg handelt es sich um eine städtische Straße mit innerörtlicher Erschließungs- und Verbindungsfunktion für die anliegenden nördlichen Siedlungsbereiche, aber auch für die südlich gelegene Einzelbebauung bzw. landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde Hatten.

Die Erschließung des Sondergebietes soll über die vorhandenen Ein- und Ausfahrt erfolgen. Die private Zuwegung wird zwischen dem kleinen Bestandsgebäude und der Buche nach Süden auf den Hof mit der Gewerbehalle und dem Wohnhaus geführt. Hieran gliedern sich 2 Stellplätze neben dem Wohnhaus und 7 Stellplätze am Ostrand des Plangebietes. Festsetzungen im Bebauungsplan sind dazu nicht erforderlich, da sich diese Anordnung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt. Die Zufahrtsbreite wird auf 6 m auf etwa den Bestand beschränkt, so dass im Zufahrtsbereich ein uneingeschränkter Begegnungsverkehr möglich ist.

Kundenverkehr ist bei dem hier zulässigen Gewerbebetrieb nicht zu erwarten. Es erfolgt ein Betrieb mit Transportern um Waren zur Verarbeitung zu bringen und die fertigen Speisen auszuliefern. Aufgrund der Beschreibung des Vorhabens ist mit einer überschaubaren Anzahl von täglichen Zu- und Abfahrten zu bzw. von dem Grundstück auszugehen. Bei einer Hallengröße von 370 m² und 7 Stellplätzen für Gewerbefahrzeuge ist nicht mit einem erheblichen Verkehr zu rechnen, der nicht von der Straße mit einer Qualität des Sprungweges bewältigt werden kann. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf dem Sprungweg ist daher nicht zu erwarten.

B.5 Immissionsschutz

B.5.1 Vorhandene Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes selbst befinden sich derzeit keine emittierenden Nutzungen.

Durch die Lage des Planungsgebietes neben der Bahnstrecke sind mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen aus Verkehrslärm zu prüfen, die auf das Plangebiet einwirken. Dazu wurde ein Schallgutachten [1] erstellt, in dessen Berechnungen auch der Verkehrslärm ausgehend vom Sprungweg einbezogen wurde.

Als Eingangsdaten für die Emissionsquellen wurden für den Sprungweg DTV-Daten der Stadt Oldenburg hochgerechnet auf eine Prognose für das Jahr 2035 genutzt. Für die Bahn wurden Verkehrsprognosedaten der Deutschen Bahn AG für das Jahr 2030 in die Berechnung eingestellt.

Berücksichtigt wurden die geplanten Gebäude und das vorhandene Gebäude mit Abschirmeffekten, aber auch als Immissionsorte, die es in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen gilt. Einbezogen wurde auch eine geplante 4 m hohe Wand, die die Lücke entlang der Bahn zwischen dem Bestandsgebäude und dem geplanten Gewerbegebäude schließen wird und die damit zur Lärmabschirmung beitragen wird. Beurteilt wurden Immissionshöhen von 2,0 m, 4,8 m und 7,6 m. Da bei der Vorhabenplanung Höhen von 7,6 m als relevante Immissionsorte nicht geplant sind, werden zur vorliegenden Beurteilung die Ergebnisse in 4,8 m Höhe herangezogen.

In der Tabelle 1 des Gutachtens [1] werden die Orientierungswerte genannt, die zur Beurteilung der Lärmemissionen herangezogen werden, da sowohl gewerbliche als auch betriebsbezogenes Wohnen zulässig ist.

Tabelle 1: Orientierungswerte für Verkehrsgeräuschimmissionen auf dem Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum in Sondergebieten (SO) nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 [3].

Beurteilungszeiträume	Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 [3] für verkehrliche Geräuschimmissionen		
	in Sondergebieten (SO) ¹ je nach Nutzungsart	in Mischgebieten (MI)	in Gewerbegebieten (GE)
tagsüber 6:00 Uhr – 22:00 Uhr	45 - 65 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)
nachts 22:00 Uhr – 6:00 Uhr	35 - 65 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)

Die Orientierungswerte für Mischgebiet werden tags an der Nordseite des Betriebsleiterwohnhaus und an der Süd- und Ostseite der Gewerbehalle überschritten werden. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete werden nur an der Ostseite der Halle überschritten, aber am geplanten Wohnhaus allen Fassadenseiten eingehalten.

B.5.2 Planerische Auswirkungen

Verkehrslärm

Die Gemeinde möchte diese teilweise bereits baulich genutzte Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuführen. In ihrer planerischen Abwägung hat die Gemeinde zu prüfen, ob Lösungen zur Vermeidung oder Minimierung der Lärmbelastungen möglich sind. Ein Verzicht auf Nutzung des Plangebietes für die geplanten Zwecke aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt nicht, da mit den geplanten Minimierungsmaßnahmen die vorgesehene Nutzung möglich ist. Ein größerer Abstand zur Lärmquelle ist aufgrund der örtlichen Gegebenheit nicht möglich. Für das hier geplante Vorhaben kann eine Abschirmwirkung durch bauliche Anlagen entlang der Bahn erzielt werden, in dem vom Bestandgebäude im Norden eine 4 m hohe Lärmschutzwand zu dem im Süden geplanten, gewerblich zu nutzenden Gebäudekomplex gezogen wird. Hier ist eine hohe Abschirmwirkung zu erwarten, da die Anlagen relativ nah, soweit die Einhaltung der Grenzabstände dies zulässt, an der Emissionsquelle der Bahn errichtet werden müssen. Außerdem wird im Plangebiet nur in sehr eingeschränktem Umfang Wohnnutzung vergleichbar dem sog. betriebsbezogenen Wohnen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen, die im Vergleich zu allgemeiner Wohnnutzung als weniger stöempfindlich eingestuft werden kann. Die Wohnnutzung kann in den empfindlicheren Teilen (z. B. Außenwohnbereiche) zu den lärmabgewandten Seiten ausgerichtet werden.

Im Gutachten wurden aufgrund des ermittelten maßgeblichen Auslärmpegels nachts Lärmpegelbereiche für die Immissionshöhen 4,8 m und 7,6 m abgegrenzt, mit denen das Erfordernis der Dämmwirkung von Außenbauteilen angegeben wird, um in den Innenräume die erforderliche Wohnruhe zu erreichen. Insbesondere der Lärmpegelbereich VII betrifft die Ostfassaden der Gewerbegebäude an der Bahn, für die keine Öffnungen geplant sind, so dass hier eine ausreichende Dämmwirkung über die geschlossene Wand erreicht werden kann. Für die nur gewerblich und zwar tags genutzten Gebäude muss der im Gutachten erhobene „Nachzuschlag“ von 10 dB(A) außerdem nicht in Ansatz gebracht werden, so dass von den kartenmäßig dargestellten Lärmpegelbereichen für diese Nutzung der zwei Stufen niedrigere Lärmpegelbereich zur Ermittlung der Dämmwirkung der Außenbauteile angesetzt werden kann.

Für das Wohnhaus, wo auch einen Nachtnutzung mit erhöhtem Schutzerfordernis stattfinden wird, sind die Lärmpegelbereiche III-IV anzunehmen, die in der textlichen Festsetzung Nr. 13 angegeben sind. Freisitze sind an der Westseite des Wohngebäudes geplant, die dann im Schallschatten des Gebäudes ohne erhebliche Beeinträchtigung genutzt werden können.

Als Voraussetzung für dieses Vorgehen müssen die Gewerbehalle und die Lärmschutzwand, die den Bahnlärm abschirmen, wirksam errichtet sein, bevor das Wohngebäude zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen (siehe dazu textliche Festsetzung Nr. 13).

Tabelle 4: Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume (falls geplant)
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45
VII	> 80	^b	50

^b Die Anforderung sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gewerbelärm

Innerhalb des Sondergebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht der Störwirkung eines Mischgebietes, so dass bei der nächstgelegenen Wohnnutzung (östlich der Bahnstrecke in ca. 80 m Entfernung) nicht mit erheblichen Beeinträchtigung durch Gewerbelärm zu rechnen ist. Über die Vorhabenbeschreibung, die Teil des Durchführungsvertrages wird, werden zudem die Transport- und Lieferzeiten für das geplante Vorhaben so geregelt, dass nur ein Betrieb am Tage zwischen 6 Uhr und 22 Uhr stattfinden darf. Nachtverkehr wird damit ausgeschlossen.

B.6 Natur und Landschaft

Zur Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Juli 2016 eine Biotoptypenkartierung [2a] erstellt, die im Jahr 2022 aktualisiert wurde [2b]. Außerdem wurden im März 2017 die potenziellen Auswirkungen der Planrealisierung auf Biotope, Amphibien, Vögel und Fledermäuse fachgutachterlich beurteilt [3a). Auch hierzu erfolgt eine Überprüfung im Jahr 2022 [3b). Dazu liegen Gutachten vor, aus denen die Aussagen in diesem Kapitel und im Umweltbericht zusammenfassend entnommen wurden. Hinweise zur Methodik sind dort zu entnehmen.

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft liegt ein Umweltbericht vor (siehe Kap. C). Darin befinden sich eine detaillierte Beschreibung des Bestandes und der zu erwartenden Auswirkungen sowie die Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen sowie die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

In der Begründung werden an dieser die Inhalte zusammengefasst, um die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Die folgende Tabelle gibt stichwortartig die Betroffenheit der natürlichen Schutzgüter wieder. Weitere Ausführungen dazu befinden sich im Umweltbericht.

Geschützte Arten oder geschützte Landschaftsbestandteile wurden nicht festgestellt. Landschaftsschutzgebiete oder FFH-Gebiete befinden sich auch nicht unmittelbarer Nähe.

Bestand	Auswirkungen	Vermeidung/Verringerung	Kompensation
Arten und Biotope			
Befestigte Flächen Ruderalflächen, Pioniergehölzaufwuchs, Siedlungsgehölz, Gebüsch	1.363 m ² Bebauung und ca. 909 m ² neue Gartenflächen im SO Entfernung von Gehölzen, Verringerung von natürlichem Lebensraum, Verlust ca. 1.149m ²	Erhalt und Sicherung von Gehölzen, Nutzung eines vorbelasteten Bereiches Gehölzerhalt auf ca. 60% der Fläche	Als externe Ersatzmaßnahme werden 1.100 m ² Aufforstung auf dem Flurstück 11/3 der Flur 51 in der Gemarkung Hatten dem Vorhaben zugeordnet. Die Maßnahme wird von den Nds. Landesforsten durchgeführt. Zuvor wurde diese Fläche als Acker genutzt.
Boden/Fläche			
Befestigte Flächen und Gebäude ca. 1.123 m ²	240 m ² neue zusätzliche Bodenversiegelung, Reduzierung Bodenfunktionen	Bebauung eng begrenzt auf das Vorhaben, Nutzung vorbelasteter Bereich	--
Wasser - nicht betroffen			
Klima/Luft			
Ortsrandlage, Plangebiet geringer Größe	Bebauung, Versiegelung, kleinräumige Klimaveränderungen	Erhalt und Sicherung von Gehölzen	--
Landschaftsbild			
Ortsrandlage, Plangebiet geringer Größe	Stärkere bauliche Prägung des Ortsrandes	Erhalt und Sicherung von Gehölzen, Höhenbeschränkung für Gebäude max. 9 m	--

Nach der Berechnung gem. Kompensationsmodell des Nds. Städtetages 2013 (siehe Tabelle im Umweltbericht) hat die Fläche nach der Umsetzung der Planung einen um 3250 Einheiten geringeren Wert. Dieses Defizit kann durch Aufforstung einer bisherigen Ackerfläche nördlich der Sandkruger Straße am Sandweg auf dem ehemals ackerbaulich genutzten Flurstück 11/3 der Flur 51 in der Gemeinde Hatten kompensiert werden. Insgesamt umfassen die Aufforstungsflächen, die sich im Eigentum der Niedersächsischen Landesforsten befinden, rund 13 Hektar. Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Sprungweg 43a / Tweelbäke – Ost“ werden davon 1.100 m² des Flurstücks 11/3 zugeordnet, womit das externe Kompensationserfordernis erfüllt wird. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt mittels Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger und vertragliche Vereinbarung zwischen diesem und den Niedersächsischen Landesforsten als Grundstückseigentümerin und Durchführungsverantwortliche für die Aufforstung, die Entwicklung und den Erhalt des neu begründeten Waldbestandes.

B.6.1 Artenschutz

Rechtliche Ausgangslage

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Ein Scheitern der Umsetzung des Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen ist nur dann gegeben, wenn dem Vorhaben nicht im Rahmen der Baugenehmigung durch Auflagen zur Realisierung verholfen werden kann. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten, können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Prüfung der Verbotstatbestände

Im Jahr 2017 wurde aufgrund einer Biotoptypenkartierung und einer Begehung die Auswirkungen aus artenschutzrechtlicher Sicht beurteilt [3a]. Das Brutvogelartenspektrum in den Gehölzen des Untersuchungs- bzw. Plangebietes wurde nach den vorhandenen Biotoptypen abgeschätzt. Die Heranziehung im Rahmen dieses Fachbeitrags basiert auf Erfahrungswerten zu Vogelvorkommen in ähnlichen Habitats im Landkreis Oldenburg, wie sie im betrachteten Gebiet und in seiner Nachbarschaft gewöhnlich vorkommen. Im Jahr 2022 erfolgte eine Überprüfung und Ergänzung der Untersuchung [3b].

Am 13.02.2017 wurden keine Lurche gesichtet und im Jahr 2022 wurden keine Reptilien nachgewiesen.

In den nachfolgenden Tabellen wird zusammengefasst, inwieweit die o.g. Verbotstatbestände berührt werden und welche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ggf. zu ergreifen sind.

Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG

Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)		
relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Tötung von Individuen bei Entfernung von Gehölzbeständen	Keine Gehölzbeseitigung vom 01.03. bis 30.09.
Fledermäuse	Tötung von Individuen bei Baumfällungen	Altbäume ab Durchmesser 30 cm, Gebäude vor Beseitigung auf Quartiere überprüfen
weitere Arten z.B. Amphibien, Insekten, Kriechtiere	--	--

Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG

Verbot der *erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)		
[*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	ggf. Verlust bei Entfernung von Gehölzbeständen, keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten	nicht erforderlich
Fledermäuse	keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten	nicht erforderlich
weitere Arten z.B. Amphibien, Insekten, Kriechtiere	--	--

Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) [Ein Verstoß liegt für die in § 44(5) BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	ggf. Verlust bei Entfernung von Gehölzbeständen	keine Gehölzbeseitigung während der Brutzeit (1.3. - 30.9.) bzw. Prüfung, ob Höhlen Weide/Buntspecht betroffen sind, wenn ja, Ersatzhöhlen vor Baumfällung erforderlich
Fledermäuse	ggf. Verlust bei Entfernung von Bäumen > 50 cm Durchmesser	Prüfung, ob Höhlen/Quartiere betroffen sind, wenn ja, Ersatzhöhlen vor Entfernung erforderlich
weitere Arten	--	---

Folgerungen für das Planverfahren

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, soweit folgende Hinweise umgesetzt werden :

- Altbäume/Gebäude vor Beseitigung auf Fledermaus-Quartiere und Nisthöhlen von Vögeln überprüfen
- Bei Verlust des Höhlenbaums (Weide) vor Beseitigung **je 2 Ersatzhöhlen** für Vögel bzw. Fledermäuse im Plangebiet an dauerhaft zu erhaltendem Baumbestand anbringen
- keine Gehölzbeseitigung während der Vogelbrutzeit (1.3. - 30.9.)

B.7 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Sprungweg und damit über die in der Stadt Oldenburg tätigen Versorgungsträger.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das Netz in der Stadt Oldenburg vorhandene Wasserversorgungsnetz gesichert. Für die Wasserversorgung in der Stadt Oldenburg ist die Verkehr und Wasser GmbH (VWG) zuständig.

Im Plangebiet verlaufen zwei Trinkwasserleitungen. Die Leitungen werden im Bebauungsplan durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Die vom Sprungweg kommende in östlicher Richtung abknickende untergeordnete Leitung kann ggf. durch Zufahrten und Stellplätze überbaut werden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer aus dem Plangebiet werden zentral entsorgt. Für die Abwasserbeseitigung in der Stadt Oldenburg ist der Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) zuständig.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers soll durch Einleitung in den Regenwasserkanal im Sprungweg erfolgen.

Gas- und Stromversorgung

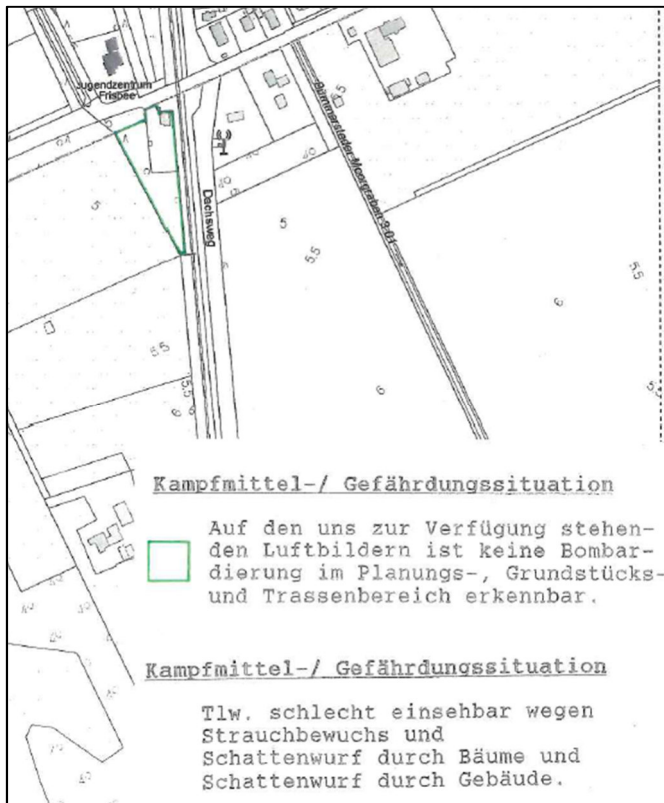
Die Gas- und Stromversorgung des Planungsgebietes wird durch Anschluss an das vorhandene Gas- und Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

Das Plangebiet wird von einer Gas-Mitteldruckleitung gequert. Diese verläuft vom Sprungweg kommend in südliche Richtung, knickt dann gen Osten ab und quert die Bahnlinie Oldenburg-Osnabrück. Nach Auskunft der EWE kann diese Leitung bei Bedarf mit Zufahrten und Stellplätzen überbaut werden.

Alle Leitungen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung unterirdischer Leitungen begleitet von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert.

B.8 Altlasten/Kampfmittel

Im Jahr 2017 erfolgte eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ohne Befund.



C UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

In der Gemeinde wird im nordwestlichen Gemeindegebiet an der Grenze zur Stadt Oldenburg ein ehemals als privater Markplatz genutztes Grundstück zukünftig als Sondergebiet „Lebensmittelverarbeiten der Betrieb“ festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt vom Sprungweg.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 4.135 m² und ist durch die frühere Nutzung bereits teilweise baulich geprägt. Die nun geplante zusätzliche Bebauung konzentriert sich im Wesentlichen auf die bisher bereits bebauten bzw. versiegelten Teile des Plangebietes, während die Bereiche mit einem umfangreichen Gehölzbestand weitgehend erhalten bleiben. Das Sondergebiet umfasst insgesamt ca. 2.272 m². Die übrige Fläche wird der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen. Die mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft führen zu einem Defizit von 3.250 Werteinheiten nach dem Modell des Nds. Städtetages von 2013.

Da Maßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht sinnvoll umsetzbar sind, erfolgt eine externe Kompensation auf einem Teil des Flurstücks 11/3, Flur 51, Gemarkung Hatten, welches bislang als Acker genutzt wurde. Diese Fläche liegt nördlich der Sandkruger Straße am Sandweg. Durchgeführt wird die Kompensationsmaßnahme von den Niedersächsischen Landesforsten, die auch Grundeigentümer der Aufforstungsfläche sind. Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Sprungweg 43a / Tweelbäke – Ost“ wird eine Teilfläche von 1.100 m² zugeordnet.

Zum Schutz vor negativen Auswirkungen des Schienen- und Straßenverkehrslärms werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

C.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
BauGB Menschenwürdige Umwelt sichern, natürliche Lebensgrundlagen schützen, Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der Inanspruchnahmen von Fläche für bauliche Nutzung, Vermeidung von Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, Vermeidung von Emissionen, Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Schutz von Kultur und Sachgütern	Ausnutzung bereits baulich genutzter Flächen Konzentration der Bebauung auf überwiegend bereits baulich genutzte Bereiche und Erhalt vorhandener Gehölze und wertvoller Biotoptypen Nur geringfügige Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeiten um ca. 240 m ² Externe Kompensationsmaßnahmen sind geplant
BImSchG inkl. Verordnungen Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Festsetzungen von aktiven und passiven Maßnahmen zu Schallschutz vor Lärmemissionen ausgehend vom Sprungweg und der Bahntrasse
BNatSchG - NAGBNatSchG Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft, Berücksichtigung des Artenschutzes	Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege schützenswerter Biotopstrukturen Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen
BBodSchG - BBodSchV Schutz und Wiederherstellung des Bodens in seiner Funktion im Naturhaushalt, Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen	Konzentration der Bebauung auf überwiegend bereits versiegelte Bereiche
WHG Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, Umgang mit Niederschlagswasser, Schutz der Überschwemmungsgebiete	Begrenzung von Versiegelung, Erhalt von Gehölzen
NWG Gewässerschutz zur Sicherung der ökologischen Funktion	Gewässer sind nicht betroffen
NWaldLG Wald ist zu schützen, zu mehren, nachhaltige Bewirtschaftung (Schutzfunktion, Nutzfunktion, Erholungsfunktion), Ordnung der Nutzung der freien Landschaft	Wald ist nicht betroffen
NDSchG Schutz, Pflege und Erforschung von Denkmälern, Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit	Baudenkmäler sind nicht betroffen Bodendenkmäler sind nicht bekannt
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (Natura 2000)	sind nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nördlich des Sprungweges endet das NSG WE 00230 Bahndammgelände Krusenbusch Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu befürchten, da die Zäsur des Sprungweges und die Belastungen durch die vorhandene Bebauung und die Bahnlinie hier stärker wirken
Landschaftsschutzgebiete	sind nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, geschützte Biotope	sind nicht betroffen

Landschaftsrahmenplan

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und dem Maßstab des Entwurfs des Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (2021) sind kaum relevant Aussagen in Bezug auf die vorliegende Planung aus dem LRP zu entnehmen.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt

C.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Biotoptypenkartierung

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte am 22.09.2016 [2a] und erneut am 20.05.2022 [2b] (Methodik und Zuordnungen: v. Drachenfels 2016). In der Karte Biotoptypen, die als Anlage zum Bebauungsplan und zum Umweltbericht vorliegt, ist die neuere Kartierung dargestellt.

In einem Teil des Plangebietes wurde Mitte der 90er Jahre ein privater Marktplatz (OFZ) sowie ein Sanitär- und Betriebsgebäude (OYS) errichtet. Die übrigen Teile des Plangebietes waren 2016 überwiegend mit Bäumen und Sträuchern (BRS) und zum Teil auch Ziergehölzen (BZE/BZN) bewachsen. Auf einem Teil der gepflasterten Fläche lagerte Bodenaushub, der ebenso, wie auf angrenzenden Flächen gelagerter Boden, mit einer Ruderalflur (UR) bedeckt war.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wurden 2016 die Reste eines Binsen- und Simsenriedes nährstoffarmer Standorte (NSB) kartiert. Dieser nach § 30 BNatSchG geschützte Biotoptyp hatte hier ehemals eine deutlich größere Ausdehnung. Weite Teile des Riedes waren jedoch schon 2016 mit Birken und Weiden bewachsen, so dass sie 2016 dem sonstigen naturnahen Sukzessionsgebüsch (BRS) zugeordnet wurden, das einen großen Teil des Geltungsbereiches einnahm. Auch in dem damals verbliebenen NSB waren bereits Brombeeren, Erlen und Weiden festzustellen. Im kartierten Zustand handelte es sich zu diesem Zeitpunkt bei dem Binsen- und Simsenried nicht mehr um einen nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop; auch aufgrund der geringen verbliebenen Größe war dieser Schutzstatus nicht mehr gegeben. Dieser Bereich war 2022 als Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte (BFR) anzusprechen. Hierfür waren maßgeblich: a) die außerordentliche Trockenheit des Bodens am Standort und b) die Artenarmut in der Krautschicht (hier nur *Rubus spec.*, *Juncus effusus* und *Deschampsia cespitosa*) verantwortlich. Beides führte dazu, dass die Beibehaltung des ursprünglichen Biotoptyps (NSB) nicht mehr gegeben war. Das BFR ist kein gesetzlich geschütztes Biotop.

Mit der Nachkartierung erfolgte für die gesamte Fläche eine differenzierte Aufnahme, die ein dichtes Nebeneinander von Resten von baulichen Nutzungen, Ruderalfluren, Gebüsch und Gehölzen zeigt. Die beiden unter der Rubrik „Wälder“ eingeordneten Biotoptypen – WPS und WPW/WPB – sind allerdings keine Wälder i. S. des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG), da die jeweiligen Teilbereiche wegen ihrer geringen Ausdehnung und der daher auf sie einwirkenden Umgebung über kein eigenes Binnenklima verfügen. Hervorzuheben ist eine Weide, in der Höhlen (vermutlich vom Buntspecht) gesichtet wurden.

Etwaige andere (neue) Biotopeinordnungen gegenüber der früheren Erfassung (Sept. 2016) sind auf die Sukzessionsvorgänge auf dem Grundstücken zurückzuführen. Auf das sonstigen naturnahen Sukzessionsgebüsch (BRS) folgen nun noch junge Pioniergehölze, in denen sich Birken, Weiden und Ahorn durchsetzen.

Es gab jeweils keine Hinweise auf besonders oder streng geschützte Pflanzenarten. Für den betrachteten Bereich ist nicht davon auszugehen, dass Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vorhanden sind.

Fauna

Im Februar 2017 fand eine Begehung des Geländes statt, die folgende Einschätzung zum faunistischen Bestand erbracht hat.

Allgemein dominieren in den Gehölzen weit verbreitete Brutvogelarten mit Anpassungen an von Menschen besiedelte Lebensräume, also besiedelte Bereiche. Insgesamt wird die Brutvogelfauna als typisch für Ortsrandlagen mit kleinflächigen Gehölzen/Gebüsch eingestuft. Weil größere Gehölzflächen fehlen sowie aufgrund der Lärmbelastung durch die nördliche Straße und die benachbarte Gleisanlage, wird nicht mit einem Brutvorkommen von Eulen gerechnet. Das Plangebiet ist zudem als Jagdgebiet für verschiedene Fledermausarten wie z. B. Breitflügelfledermaus, Abendsegler, Zwergfledermaus und Myotis-Arten geeignet. An Altbäumen im Plangebiet sowie an der bestehenden Bebauung gibt es potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse.

Im Untersuchungsgebiet selbst sind keine Gewässer vorhanden, daher bestehen keine Reproduktionsmöglichkeiten für Lurche. Der Gehölzbestand im Plangebiet kommt nach gutachterlicher Einschätzung derzeit höchstens kurzzeitig als Sommerlebensraum für bspw. Grasfrosch in Betracht, der nicht dauerhaft besiedelt ist. Potenziell vorkommende Amphibienarten sind Teichmolch, Grasfrosch, und Erdkröte.

Bei der Nachkartierung im Mai 2022 wurde das potentielle Artenspektrum um den Buntspecht ergänzt, während 3 Vogelarten nicht mehr gelistet wurden. Bei der Begehung 2022 wurden keine Frei-Nester gefunden. In einer Weide wurden aber sechs Höhlen (vermutlich durch Buntspecht) gefunden. Reptilien konnten bei der Begehung nicht nachgewiesen werden.

Boden / Fläche

Es sind ca. 1.100 m² bisher versiegelter Fläche und 3.000 m² bisher unbebauter Fläche von der Planung betroffen.

Das Geländeniveau liegt etwa zwischen ca. 4,5 m bis 5,5 m ü. NN. Aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Aufschüttungen fällt das Gelände westlich des Plangebietes deutlich ab. Nach Süden fällt die Fläche ebenfalls geringfügig ab.

Laut dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) liegen keine wertvollen Böden mit besonderen Schutzansprüchen vor. Das Bodengutachten [4] hat Schichten von Mutterboden, künstlicher Auffüllung, Torf (0,5m) und Sand ergeben.

Grundwasser

Das Bodengutachten [4] hat im Oktober 2022 bei dem nördlichen Bohrpunkt Grundwasser bei 1,05 m uGOK und für den südlichen (höher gelegenen) Bohrpunkt bei 2,5 m unter GOK vermerkt. Der maximale Grundwasserstand ist vermutlich etwa 0,5 m höher anzunehmen.

Der bisher baulich genutzte Bereich scheint in der Vergangenheit zum Teil durch Aufschüttung entstanden zu sein. Diese Annahme beruht darauf, dass das Plangebiet zur vorhandenen südlichen und westlichen Umgebung unvermittelt abfällt und auf den gepflasterten Bereichen zum Teil große Mengen Erdaushub gelagert wurden. Auch das Bodengutachten weist auf diesen Zustand hin.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Luft/Klima

Das relativ kleine Plangebiet liegt nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg in der Klimaökologische Region Küstennaher Raum. Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsrahmenplan weder in einem Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft noch in einem Bereich mit beeinträchtigter/ gefährdeter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft. Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich auch keine Leitbahnen für den Luftaustausch. Vielmehr können die vorhandenen Gehölzstrukturen zur Reduzierung der Windgeschwindigkeiten beitragen.

Landschaft

Der Geltungsbereich stellt sich zum Teil als brachgefallene gepflasterte Freifläche mit Nebenanlagen, die der Nutzung durch den ehemaligen privaten Marktplatzes dienen, dar. Daneben prägen insbesondere den westlichen und südlichen Teil des Plangebietes vorhandene Gehölzbestände. Das Landschaftsbild ist durch den Übergang der nördlich des Plangebietes gelegenen Siedlungsbereiche von Oldenburg in die offene Landschaft südlich und westlich des Plangebietes sowie durch den Verlauf der östlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse geprägt.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg weist das Plangebiet und dessen Umgebung eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Bei dem Landschaftsbildtyp handelt es sich demnach um eine walddreiche Geestlandschaft. Aufgrund der ehemaligen Nutzung und der Lage am Siedlungsrand trägt das Plangebiet allerdings wenig zu diesem Charakter bei. Das Plangebiet hat keine Erholungsfunktion für Menschen aus den angrenzenden Siedlungsbereichen.

Vorbelastung

Das Plangebiet ist durch Reste der bisherigen Nutzung und dem temporären Aufenthalt von Menschen sowie durch die Nähe zum vorhandenen Siedlungsbereich und die im Osten verlaufende Bahntrasse vorbelastet. Da die vorhandenen Gehölze zum Teil neben versiegelten Flächen und entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen, sind diese durch die Verdichtung der Böden und durch das Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen belastet. Darüber hinaus ist die Nähe zum Siedlungsraum sowie die nördlich und östlich verlaufenden Verkehrswege und die dadurch entstehende Scheuchwirkung als Vorbelastung für das Schutzgut Tiere zu bewerten.

C.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich aus der zeitlich begrenzten Nutzung insbesondere durch die Baustelleinrichtung und Lagerflächen sowie Bauaktivitäten durch Maschinen und Fahrzeuge. Während der Bauphase sind Belastungen angrenzender Lebensräume in den vorhandenen Gehölzstrukturen durch Abgase und Stäube zu prognostizieren. Visuelle und akustische Störreize sowie Erschütterungen durch den Baubetrieb können zu Störungen, Beunruhigung und Vergrämung von Tieren führen. Es besteht die Gefahr des temporären Verlustes von Reproduktions- und Nahrungshabitaten. Das Plangebiet ist jedoch durch Straße, Bahn und den Aufenthalt von Menschen derart vorbelastet, dass die zeitlich begrenzte Bauphase keine wesentlichen zusätzlichen Störungen erwarten lässt.

Biotope

Durch das Vorhaben werden versiegelte Flächen, Ruderalflächen, Gebüsche und Sukzessionsflächen mit Gehölzen dauerhaft in Anspruch genommen. Von dem ca. 2.272 m² großen Sondergebiet können 60% der Fläche durch die geplante Bebauung sowie die dazugehörigen Nebenanlagen genutzt werden. Davon betroffen sind aber überwiegend bereits versiegelte Flächen, aber auch das etwa mittig liegende Siedlungsgehölz u.a. aus Birken und Ahorn sowie Rubus-/Lianengestrüpp. Die übrigen Flächen des Sondergebietes werden, insbesondere im Bereich des Wohnhauses, als neuzeitlicher Ziergarten angelegt.

Die südlich und nördlich liegenden Gehölzbestände/Biotope werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. In einem kleinen tiefer liegenden Teil im Nordwesten des Plangebietes soll der natürlichen Sukzession eines feuchten Gehölzbestandes weiterhin unverändert Raum gegeben werden, weshalb dieser Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird.

Fauna

Brutplätze (Fortpflanzungs- od. Niststätten) in den Gehölzen inkl. in Höhlen können ggf. durch das Vorhaben beschädigt und zerstört (beseitigt) werden. Die Brutvogelarten wären jedoch nur dann direkt und somit auch erheblich betroffen, wenn Gehölzbeseitigungen während der Brutzeit erfolgten. Gehölzbeseitigungen während der Brutzeit, also in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09., sind demnach auszuschließen. Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass sich ein Teil der in den Gehölzen brütenden Vogelarten von dort zurückziehen werden: Hier dürften sich Vertreibungswirkungen durch menschliche Anwesenheit, Lärm, Licht und Reflexionen auf dem Bau-Grundstück auswirken. Jedoch weist der Standort schon jetzt hohe Lärm- und Lichtemissionen durch den Straßenverkehr am Sprungweg und den Bahnlärm auf. Im Falle der Entnahme der Weide, die mehrere Höhlen aufweist, sind Ersatz-Höhlen zu beschaffen und nah am Eingriffsort aufzuhängen. Da sich die Baumaßnahmen auf das Plangebiet beschränken, sind Brutvögel der Umgebung (auf Nachbarflächen) von dem Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht betroffen. Es sind keine nennenswerten, also erheblichen Fernwirkungen zu erwarten.

Möglicherweise vorhandene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von in den Gehölzen des Plangebietes vorkommenden Fledermaus-Arten würden bei Gehölzentnahmen zerstört werden. Altbäume (ab Brust-

höhendurchmesser von 30 cm) sind daher vor ihrer Beseitigung auf das Vorhandensein von Fledermaus-Quartieren zu überprüfen. Auch an zu entfernender Bebauung (ehemalige Kühlzelle) können Fledermaus-Quartiere zerstört werden. Bei Verlust der Weide mit den Höhlen sind auch hier vorsorgend vor der Entfernung Ersatzhöhlen im Plangebiet anzubringen. Die Beeinträchtigung potentieller Fledermaus-Jagdbereiche im Luftraum über dem Plangebiet ist nicht als erheblich zu werten, da keine anhaltend negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen prognostiziert werden.

Boden / Fläche /Boden-Wasserkreislauf

Durch Bodenaustausch und Versiegelung verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen. Die natürliche Bodenzusammensetzung wurde bereits durch Aufschüttungen im Zusammenhang mit dem Bau der baulich genutzten Flächen verändert.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass es nur in geringem Umfang von 240 m² zu zusätzlichen Versiegelungen kommen wird, da sich die zukünftige Bebauung vorwiegend auf die bereits versiegelten Bereiche des Plangebietes konzentrieren wird.

Oberflächenwasser

Nicht betroffen

Luft/Klima

Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Klima sind unwahrscheinlich, da große Teile der Gehölze erhalten werden und das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe wenig Auswirkung auf das Klima hat.

Landschaft

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung wird ein bereits baulich vorbelasteter Bereich in Stadtrandlage stärker baulich geprägt. Es handelt sich um ein relativ kleines Plangebiet, in dem nur das geplante Wohnhaus stärker in der Landschaft in Erscheinung treten wird. Durch den Erhalt eines großen Teils der vorhandenen Gehölze, werden die übrigen Neubauten kaum in Erscheinung treten. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft ist nicht zu erwarten.

C.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung/Verringerung

Aus der Sicht der Ortsentwicklung handelt es sich hinsichtlich der Lage und des natürlichen Zustandes sowie der zu erwartenden geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes um einen geeigneten Standort für das Sondergebiet, da bereits eine gewisse Vorbelastung aufgrund der bisherigen Nutzung, der Bahnlinie und der direkten Nähe zum Siedlungsgebiet der Stadt Oldenburg vorliegt.

Durch das Vorhaben werden vorwiegend bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen.

Das Maß der zulässigen Versiegelung wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Höhenbeschränkung für die Gebäude, dient dazu die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Im Geltungsbereich werden die vorhandenen, erhaltenswerten Grünstrukturen so weit wie möglich als zu erhalten festgesetzt. Etwa 65% der Flächen des Plangebiets dürfen nicht baulich genutzt werden.

Eingriffsbilanzierung

Sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Um zu ermitteln, im welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, erfolgt eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das Modell des Nds. Städtetages. Darin werden den im Gebiet vorkommenden bzw. zu erwartenden Biotopen Wertstufen zugewiesen und mit den entsprechenden Flächengrößen multipliziert. Die Summen des Bestandes und der Planung werden bilanziert. Bei einer negativen Bilanz sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu bestimmen.

Biotoptyp (Bestand: 2022)		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
	Bezeichnung	m²	WF	WE
OYS	Sonstige Bauwerke	124	0	0
OFZ	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	402	0	0
GRR	Artenreicher Scherrasen	19	1	19
UHT	Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte	169	3	507
BFR	Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte	180	4	722
BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	29	1	29
HEA	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	449	3	1.348
WPW/WPB	Weiden-Pionierwald mit Birken- und Zitterpappel-Pionierwald	608	4	2.433
WPS	Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald	1.105	4	4.418
HBE	Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe	4	3	12
BRR	Rubus-/Lianengestrüpp	448	3	1.344
OFL/UHT	Lagerplatz mit Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte	597	1	597
	Summe	4.135		11.429

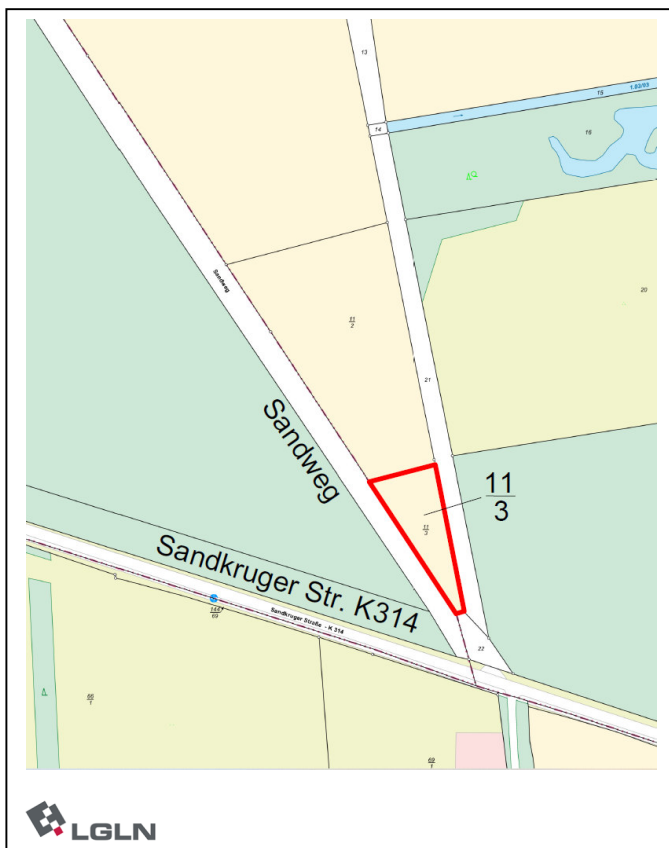
Wertfaktor 0	ohne Bedeutung
Wertfaktor 1	sehr geringe Bedeutung
Wertfaktor 2	geringe Bedeutung
Wertfaktor 3	mittlere Bedeutung
Wertfaktor 4	hohe Bedeutung
Wertfaktor 5	sehr hohe Bedeutung

Biotop- / Nutzungstypen Planung		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
	Bezeichnung	m ²	WF	WE
	Gebäude/Versiegelte Fläche (60 % des SO)	1.363	0	0
	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)(40% des SO)	909	1	909
	Maßnahmenfläche	182	3	546
	Grünfläche /Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	1.681	4	6.724
	Summe	4.135		8.179

Bei der Umsetzung der Planung ist also trotz der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen eine um **3.250 Werteinheiten** geringere, natürliche Wertigkeit des Plangebietes zu erwarten, die durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss, da im Plangebiet dafür keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Externe Kompensation

Das nach Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet zu erwartende Defizit wird durch Aufforstung von Laubwald nördlich der Sandkruger Straße am Sandweg kompensiert. Dort haben die Niedersächsischen Landesforsten Teile des ehemaligen Flurstücks 11 erworben. Die Niedersächsischen Landesforsten haben die Absicht, diese Flächen mit Laubwald aufzuforsten. Die Kosten für diese Maßnahme sollen durch Veräußerung der damit verbundenen Aufwertungen für Natur, Landschaft und Boden an Träger von kompensationsbedürftigen Vorhaben refinanziert werden. Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Sprungweg 43a / Tweelbäke – Ost“ werden von dem neu gebildeten Flurstück 11/3 der Flur 51 in der Gemarkung Hatten (siehe nebenstehende Abbildung) 1.100 m² zugeordnet.



Die Kompensationsmaßnahme wird in unmittelbarem Anschluss an ein ausgedehntes Waldgebiet durchgeführt, so dass wildlebende Tier- und Pflanzenarten des Waldes rasch in die hinzukommenden Flächen einwandern werden. 1.100 m² Laubwald auf ehemaliger Ackerfläche stellen damit einen angemessenen Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet dar.

Rechtlich gesichert ist die Maßnahme mittels eines Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger und einem Dienstleistungsvertrag zur Durchführung der erforderlichen Kompensationen durch Aufforstung eines

Das nach Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet zu erwartende Defizit wird durch Aufforstung von Laubwald nördlich der Sandkruger Straße am Sandweg kompensiert. Dort haben die Niedersächsischen Landesforsten Teile des ehemaligen Flurstücks 11 erworben. Die Niedersächsischen Landesforsten haben die Absicht, diese Flächen mit Laubwald aufzuforsten. Die Kosten für diese Maßnahme sollen durch Veräußerung der damit verbundenen Aufwertungen für Natur, Landschaft und Boden an Träger von kompensationsbedürftigen Vorhaben refinanziert werden. Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Sprungweg 43a / Tweelbäke – Ost“ werden von dem neu gebildeten Flurstück 11/3 der Flur 51 in der Gemarkung Hatten (siehe nebenstehende Abbildung) 1.100 m² zugeordnet.

Laubwaldes einschließlich der fachgerechten Entwicklung des Waldrandes zwischen dem Vorhabenträger und den Niedersächsischen Landesforsten.

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

C.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Verkehrslärm

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend von der eingleisigen Bahnstrecke Oldenburg - Osnaabrück im Osten und dem Sprungweg im Norden für die zukünftigen Nutzer im Plangebiet als negative Auswirkung zu betrachten.

Als Eingangsdaten für die Berechnung der Schallimmissionen [1] wurden als Emissionsquellen für den Sprungweg DTV-Daten der Stadt Oldenburg hochgerechnet auf eine Prognose für das Jahr 2035 genutzt. Für die Bahn wurden Verkehrsprognosedaten der Deutschen Bahn AG für das Jahr 2030 in die Berechnung eingestellt.

Berücksichtigt wurden die geplanten Gebäude und das vorhandene Gebäude mit Abschirmeffekten, aber auch als Immissionsorte. Einbezogen wurde auch eine geplante 4 m hohe Wand, die die Lücke entlang der Bahn zwischen dem Bestandsgebäude und dem geplanten Gewerbegebäude schließen wird.

Zur Beurteilung der Bestandssituation wurden schalltechnische Berechnungen gem. RLS 90 durchgeführt. Es wurden Berechnungen für Immissionen in 7,6 m Höhe in Form von Lärmkarten mit Isolindarstellung vorgenommen. An der am stärksten belasteten Nordostfassade des Gebäudes, das auch zum Wohnen genutzt werden darf, wird tags ein Wert von ca. 60 dB(A) und nachts ein Wert von ca. 55 dB(A) erreicht. Die Süd- und die Westfassaden sind deutlich geringer mit Lärm belastet. Die übrigen, nur gewerblich genutzten Gebäude weisen an den Ostfassaden deutlich höhere Wert von tags bis zu 69 dB(A) auf. Relevante Einwirkorte in dieser Höhe sind aber nicht geplant. Daher wird im Folgenden die Berechnung für eine Immissionshöhe von 4,8 m bei dem geplanten Vorhaben als realistisch angesehen, bei der für die Hofsituation und die Fassaden ein deutlich weniger belastetes Bild zeigen.

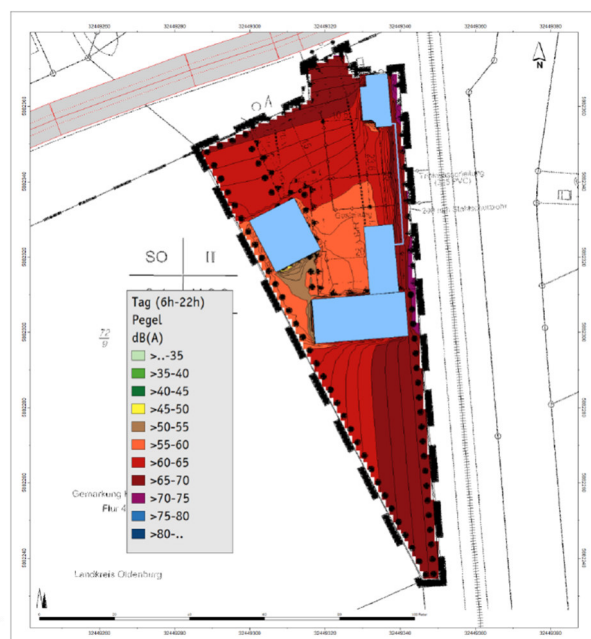


Abbildung A.3: Rasterberechnung der Beurteilungspegel tagsüber, erstes Obergeschoss (1. OG) relative Höhe 4,80 m für das Prognosejahr 2035.

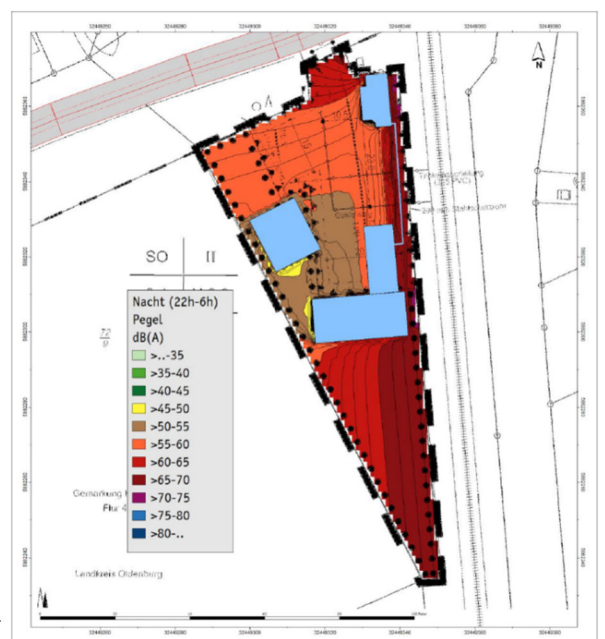


Abbildung A.4: Rasterberechnung der Beurteilungspegel nachts, erstes Obergeschoss (1. OG) relative Höhe 4,80 m für das Prognosejahr 2035.

Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist. Die zuvor hier ausgeübte Nutzung des „Marktplatzes“ wird seit einiger Zeit nicht mehr betrieben und war auch nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden, so dass vom Plangebiet zur Zeit keine Lärmemissionen ausgehen.

C.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Während der Bauphase ist temporär u. a. mit Baulärm durch Maschineneinsatz und Baufahrzeuge, Erschütterungen durch Tiefbauarbeiten sowie das damit einhergehende Aufkommen von Stäuben innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind als insgesamt nicht erheblich einzustufen. Es ist zudem davon auszugehen, dass die einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und die gesetzlich vorgegebenen Ruhezeiten eingehalten werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase zu verzeichnen sind.

Innerhalb des Sondergebietes sind zukünftig nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht der Störwirkung eines Mischgebietes, so dass bei der nächstgelegenen Wohnnutzung (östlich der Bahnstrecke in ca. 80 m Entfernung) nicht mit erheblichen Beeinträchtigung durch Gewerbelärm zu rechnen ist. Über die Vorhabenbeschreibung, die Teil des Durchführungsvertrages wird, werden zudem die Transport- und Lieferzeiten für das geplante Vorhaben so geregelt, dass nur ein Betrieb am Tage zwischen 6 Uhr und 22 Uhr stattfinden darf. Nachtverkehr wird damit ausgeschlossen.

C.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärm durch Bahnverkehr) werden im Bebauungsplan aktive Lärmschutzanlagen bzw. eine geeignete Gebäudeanordnung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 12 und 13).

Dadurch werden Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt. Für die lärmbelasteten Bereiche werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Danach müssen die Außenbauteile von Gebäuden so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen. Als Voraussetzung für dieses Vorgehen müssen die Gewerbehalle und die Lärmschutzwand, die den Bahnlärm abschirmen, wirksam errichtet sein, bevor das Wohngebäude zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nach Informationen der Gemeinde Hatten befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind.

C.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

C.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

C.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Voraussichtlich würde das Plangebiet weiter ungenutzt bleiben; ein Wiederaufleben des ehemaligen Marktbetriebes ist unwahrscheinlich.

C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	Planerische Abwägung
Keine Bebauung im lärmbelasteten Bereich Ausschluss von Wohnnutzung	Eine Nutzung wäre dann mit dem Vorhabenträger nicht möglich, durch aktive und passive Maßnahmen können erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit vermieden werden.
weiterer Erhalt von Gehölzen im Plangebiet	In dem relativ kleinen Plangebiet liegen durch Leitungsverläufe, die Lage an der Bahn und den natürlichen Bestand im Norden starke Nutzungseinschränkungen vor, so einen andere Gebäudeanordnung, bei der mehr Gehölze erhalten werden könnten, nicht möglich ist.

C.2.6 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge abzubilden. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen aufgrund besonderer Umstände in der Planung zusätzliche Aspekte darstellen. So kann z.B. eine Lärmschutzwand aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll sein, hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demgegenüber negativ zu bewerten sein.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Wechselwirkungen, die die bereits beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen verstärken würden und die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

C.2.7 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigen etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

C.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die Nutzung im Plangebiet kann nur zu nicht erheblich belästigenden Emissionen führen. Gewerbliche Abfälle und Abwässer für den relativ kleinen Betriebe können entstehen. Der Vorhabenträger muss für die sichere Entsorgung von Abfällen und Abwässern sorgen.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

C.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Bei dem Vorhaben ist das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf dem Dach der Gewerbehalle vorgeschrieben.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht diese Planung nicht entgegen.

C.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Umsetzung der Planung nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

C.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen

Besondere Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen, die für das Plangebiet relevant sind oder werden können, sind aufgrund der bestehenden, angrenzenden bzw. geplanten Nutzung derzeit nicht bekannt. Durch die Umsetzung der Planung wird weder die Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) für schwere Unfälle und/oder Katastrophen, noch das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/ oder Katastrophen erhöht.

Besondere klimatische oder geologisch bedingte Gefährdungen sind ebenfalls nicht bekannt.

Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Risiken sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für mögliche Katastrophenfälle sind somit nicht erforderlich.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4 c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch unsichere Prognosen oder unvorhersehbare Wirkungen.

Die Gemeinde wird Rahmen ihrer routinemäßigen Arbeiten im Gemeindegebiet (z.B. Gehölzschnitt, Wegearbeiten, Wegeschau) auch auf erhebliche Umweltauswirkungen achten. Sie ist im Übrigen auch auf Hinweise von Fachbehörden oder aus der Bevölkerung angewiesen.

C.3.3 Zusammenfassung

An der Grenze der Gemeinde Hatten zur Stadt Oldenburg am Sprungweg wird innerhalb eines im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten als „Sondergebiet Markt“ dargestellten Bereiches der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Sprungweg 43a / Tweelbäke-Ost“ aufgestellt. Damit werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Niederlassung eines Cateringbetriebes mit Betriebsleiterwohnung geschaffen. Eine Zufahrt zu dem 4.135 m² umfassenden Plangebiet ist von dem mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestatteten Sprungweg vorhanden.

Durch entsprechende Festsetzungen wird der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes weitmöglichst gesichert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch Höhenbegrenzungen für

Bauwerke vermieden. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können im Umfang von 3.250 Werteinheiten nach dem Modell des Nds. Städtetages. Diese Beeinträchtigung wird durch Aufforstung von bisherigem Acker an der Einmündung Sandweg / Sandkruger Straße im Umfang von 1.100 m² kompensiert. Diese Fläche befindet sich innerhalb einer Sammelkompensationsmaßnahme, die von den Nds. Landesforsten im Anschluss an die Waldbestände der Osenberge realisiert wird.

Zum Schutz vor negativen Auswirkungen des Schienen- und Straßenverkehrslärms werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierzu zählt u. a. eine 4 m hohe Lärmschutzwand parallel zur Bahntrasse.

Neben dem Bebauungsplan trägt der mit dem Vorhabenträger geschlossene Durchführungsvertrag zur Absicherung der gemeindlichen Planungsabsichten bei.

C.3.4 Referenzliste

Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS® Kartenserver) auf der Seite <https://nibis.lbeg.de/cardomap3>

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz auf der Seite: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

- [1] Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Sprungweg 43a/ Tweelbäke-Ost“ der Gemeinde Hatten, itap (Institut für technische und angewandte Physik GmbH), Oldenburg, 07.05.2020
 - [2a] Biotoptypenkartierung, Planungsbüro Seidel, Oldenburg, 22. September 2016
 - [2b] Biotoptypenkartierung, Dipl.-Biol. Volker Moritz, Oldenburg, 13. Mai 2022
 - [3a] Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens auf Biotope, Amphibien, Vögel und Fledermäuse, Dipl.-Biol. Volker Moritz, Oldenburg, März 2017
 - [3b] Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens auf Biotope, Amphibien, Vögel und Fledermäuse, Gutachterliche Ergänzung, Dipl.-Biol. Volker Moritz, Oldenburg, August 2022
 - [4] Geomole, Durchführung von In-Situ-Versickerungsversuchen zur Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden Sprungweg 43a/Tweelbäke-Ost Gemeinde Hatten, 11.04.2023
-

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Sondergebiet (SO) „Lebensmittelverarbeitender Betrieb“	2.272
Grünfläche mit Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	1.680
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	183
Σ	4.135

D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 in der Zeit vom 27. 11. 2023 bis zum 29. 12. 2023 öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 27. 09. 2024

L.S.

gez. Heinisch

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hatten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 in der Sitzung am 26. 09. 2024 beschlossen.

Hatten, den 27. 09. 2024

L.S.

gez. Heinisch

Bürgermeister

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift der Begründung mit der vorliegenden Urschrift der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Sprungweg43a / Tweelbäke - Ost“ übereinstimmt.

Hatten, den

Im Auftrag:
