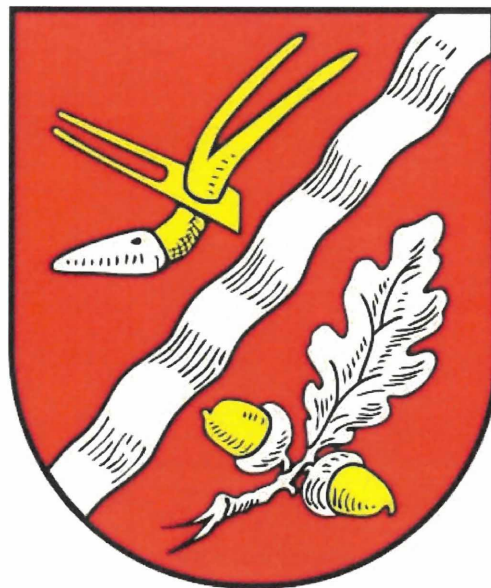


BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 44

„SO – EINKAUFSZENTRUM
ALTE HAUPTSTRASSE“



URSCHRIFT

GEMEINDE OYTEN
LANDKREIS VERDEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG.....	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES	4
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	4
2.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	5
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
3.1 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne	5
3.2 Landes- und Regionalplanung	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	11
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG	11
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	11
4.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	11
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	11
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.2.3 Nebenanlagen	12
4.2.4 Wertstoffcontainer.....	12
4.2.5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	12
4.2.6 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO).....	13
4.3 Hinweise	13
4.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	13
4.3.2 Altlasten.....	13
4.3.3 Denkmalschutz	13
4.3.4 Bauverbotszone.....	14
5. IMMISSIONEN	14
6. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG	14
6.1 Verkehrliche Erschließung	14
6.2 Wasserwirtschaft	15
6.3 Abfallbeseitigung	15
6.4 Energieversorgung.....	16
6.5 Telekommunikation.....	16
7. FLÄCHENBILANZ	16
8. UMWELTBERICHT	16
8.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	16
8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	17
8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	18
8.3.1 Schutzgut Boden und Wasser.....	18
8.3.2 Schutzgut Fläche	18
8.3.3 Schutzgut Klima/Luft.....	19
8.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt	19
8.3.5 Schutzgut Landschaft	20
8.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	20
8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20

8.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	20
8.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	20
8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	21
8.4.1 Ausgleichsmaßnahmen	21
8.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	21
8.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	21
8.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	22
8.8 Ergebnis der Umweltprüfung.....	22
9. ARTENSCHUTZ.....	22
10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	25
11. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN	26
11.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	26
11.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	26
11.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	28
11.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	28
12. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS.....	29
QUELLENVERZEICHNIS.....	30

1. VORBEMERKUNG

In der vorliegenden Begründung wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „SO – Einkaufszentrum Alte Hauptstraße“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplanänderung“ bzw. sein Geltungsbereich als „Planänderungsgebiet“ bezeichnet.

2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Ortskern von Oyten, südlich der Hauptstraße und nördlich der Landesstraße L168 (s. Abb. 1). Es erstreckt sich über die Flurstücke 93/8 und 93/10 der Flur 7 der Gemarkung Oyten.

Die genaue Abgrenzung des Planänderungsgebietes ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 0,72 ha.

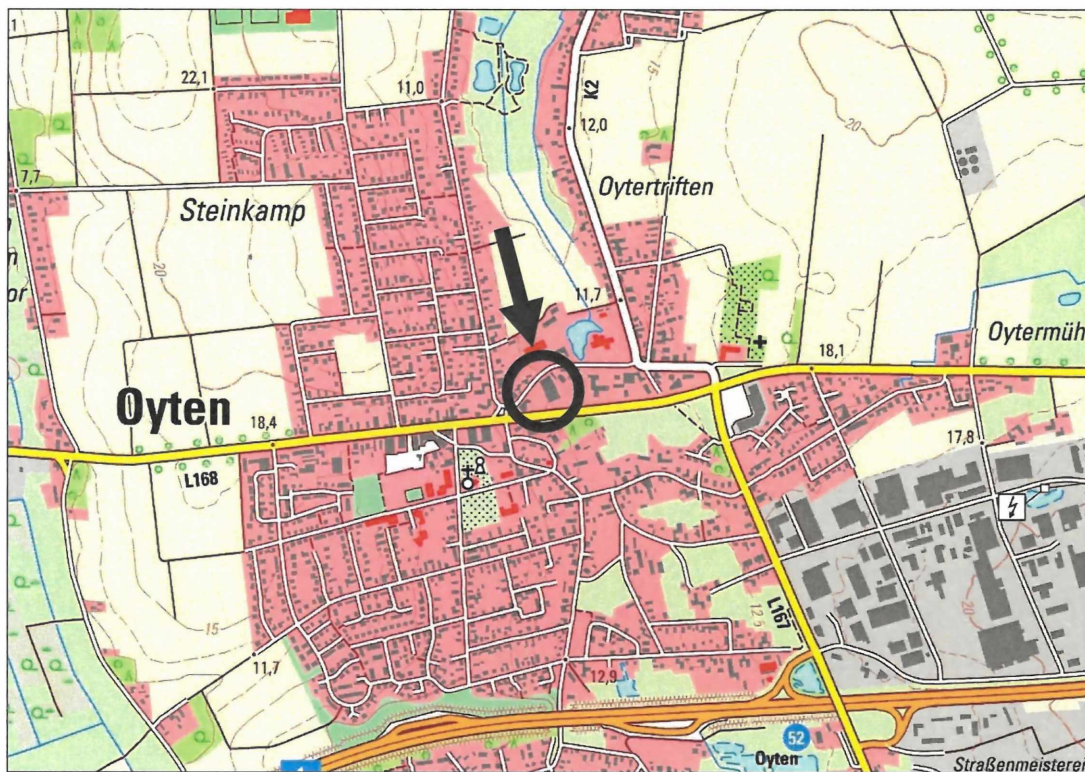


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2022 (ohne Maßstab)

3.2 Landes- und Regionalplanung

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung insofern berücksichtigt, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches bzw. im bauleitplanerisch gesicherten Bereich.

Bei allen großflächigen Ansiedlungen steht die Zulässigkeit grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben für Einzelhandelsgroßprojekte. Das heißt, es ist nachzuweisen, dass die jeweilige Neuplanung das im Landes-Raumordnungsprogramm enthaltene Abstimmungs-, Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhält. Die Bebauungsplanänderung erfüllt die raumordnerischen Vorgaben wie folgt:

Kongruenzgebot

Mit dem Kongruenzgebot sollen die Zentralen Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsgroßprojekte in anderen Zentralen Orten geschützt werden. Das Kongruenzgebot wirkt somit vorsorgend im Vorfeld schädlicher Auswirkungen auf integrierte Versorgungsstandorte und sichert flächendeckend die Tragfähigkeitsvoraussetzungen von Einzelhandelsgroßprojekten in allen Zentralen Orten. In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Durch die Bebauungsplanänderung ist u.a. die Vergrößerung der maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² auf 1.800 m² vorgesehen. Auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes (GMA, 2018) ist, mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit des Marktes, eine Erweiterung um ca. 200 m² vertretbar und zu empfehlen.

Konzentrationsgebot



Abb 3 Auszug aus dem RROP 2016

Das Konzentrationsgebot bezweckt eine angemessene und nachhaltige Bündelung von Einzelhandelsgroßprojekten im zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zur Erzielung positiver Synergieeffekte. Deshalb sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Oyten (siehe Abb. 3).

Integrationsgebot

Leitvorstellung der Raumordnung ist ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz „Innenstadt“ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen zentralen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen. Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit des Handelsplatzes „Innenstadt“ zu wahren und zu stärken.

Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage (siehe Abb. 4), ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden und hat eine gute Pkw-Erreichbarkeit (jeweils ca. 100 m Entfernung zum Busbahnhof und zur Landesstraße).

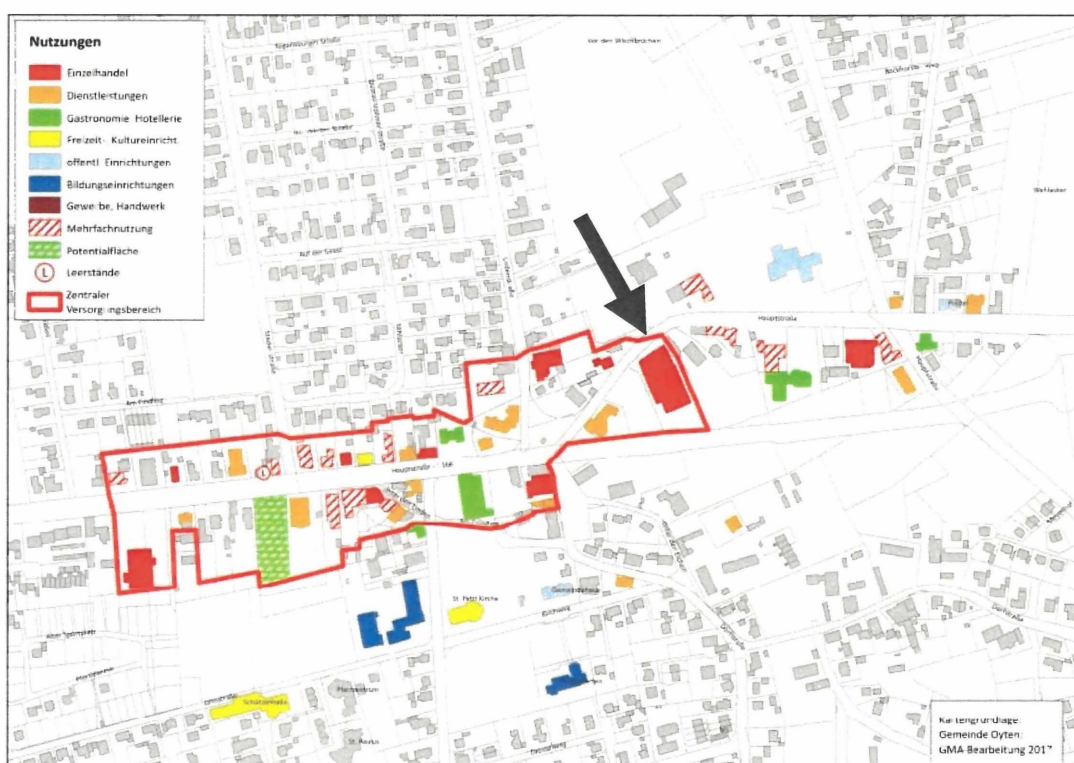


Abb 4 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte (GMA, 2018)

Abstimmungsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen. Die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten muss im Sinne einer umfassenden Betrachtung in den Kontext der regionalen Einzelhandelsentwicklung gestellt und mit den Nachbarkommunen abgestimmt werden.

Gemäß den Vereinbarungen des raumplanerischen Vertrags zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept (RZEHK) ist eine Abstimmung mit dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. erfolgt. Dieser hat mitgeteilt, dass das Vorhaben, in Abstimmung mit der unteren Raumordnung des Landkreises Verden und der Handelskammer Stade, mit dem RZEHK vereinbar ist.

Beeinträchtigungsverbot

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. Insofern erfolgt im Rahmen des Beeinträchtigungsverbotes eine Untersuchung der Konsequenzen der Umsatzumverteilung in Bezug auf einen konkreten benachbarten Zentralen Ort oder Nahversorgungsstandort.

Die Einzelhandelsausstattung fällt in Oyten im interkommunalen Vergleich unterdurchschnittlich aus. Die geringe Verkaufsflächendichte ist dabei der besonderen Lage zwischen den leistungsfähigen Einzelhandelsstandorten von Dodenhof in Posthausen und dem Weserpark in Bremen geschuldet. Durch die Bebauungsplanänderung ist u.a. die Vergrößerung der maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² auf 1.800 m² vorgesehen, Die Versorgung der Bevölkerung in Oyten wird verbessert, ohne die benachbarten Standorte zu beeinträchtigen. Auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes (GMA, 2018) ist, mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit des Marktes, eine Erweiterung um ca. 200 m² vertretbar und zu empfehlen.

Ergänzungen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom Landkreis Verden (Regionalplanung) und der Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser Bedenken vorgebracht. Daraufhin wurde eine ergänzende Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt, mit dem Ergebnis, dass die Planung konform ist und keine inhaltlichen Änderungen erforderlich werden. Sie wird nachfolgende wiedergegeben:

Von der Raumordnung des Landkreises Verden (Aller) und der IHK Elbe-Weser wurden jeweils eine Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Rewe Supermarktes in der Hauptstraße eingereicht. Die Bedenken der Raumordnung beziehen sich auf:

- 1.800 m² Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt,
- 240 m² für zusätzlich Fachgeschäfte bzw. Dienstleistungsbetriebe,
- der Festlegung, dass das Bäckersitzcafé und die Gastronomie nicht als Verkaufsfläche zählen.

Seitens der IHK Elbe-Weser werden Bedenken zur Einhaltung des Kongruenzgebotes für die geplante Erweiterung des Rewe-Marktes geäußert. Zudem wird auf darauf hingewiesen, dass das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Oyten aus 2017 / 2018 nicht mehr aktuell ist.

1. Verkaufsfläche des Rewe-Marktes

Nach der Genehmigungsplanung vom 21.01.2021 weist Rewe selbst eine Verkaufsfläche von 1.659 m² auf. Eine Verkaufsfläche von ca. 142 m² entfällt auf drei Shops in der Vorkassenzzone, davon knapp 21 m² auf die Verkaufsfläche der Bäckerfiliale. Insgesamt liegt eine Verkaufsfläche von 1.801,54 m² vor. Im Rahmen der internen Umstrukturierung soll die Verkaufsfläche für den Rewe Markt um ca. 115 m² erhöht werden, wobei die Vorkassenzzone in der Marktfläche integriert ist. Während die Leergutannahme verkleinert wird, wird der Windfang etwas vergrößert und die Freifläche, z.B. für Pflanzen / Zubehör, berücksichtigt.

Tabelle 1: Zusammensetzung der Verkaufsfläche von Rewe im Bestand und geplant

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²		
	Bestand	Plan	Saldo
Marktfäche / Vorkassenzone	1.592,86	1.720,60	127,74
Windfang	22,63	32,50	9,87
Leergut Rückgabe	43,61	10,00	-33,61
Außenfläche	-	11,00	11,00
Summe Rewe	1.659,10	1.774,10	115,00
Shop 1	61,22	-	-61,22
Shop 2	55,32	-	-55,32
Bäcker-Verkaufstheke	25,90	25,90	-
Summe Shops	142,44	25,90	-116,54
Summe Rewe / Shops	1.801,54	1.800,00	-1,54

Quelle: GMA Zusammenstellung 04/2025 basierend auf der Genehmigungsplanung vom 21.01.2021 und vom 14.11.2022

Da die beiden Shops mit einer Fläche von 116,54 m² nicht mehr belegt werden, kann diese Fläche nunmehr von Rewe selbst genutzt werden.

Der zu Bäckerfiliale gehörende gastronomische Bereich mit Tischen und Stühlen umfasst 26,62 m². Hier findet kein Verkauf statt, vielmehr handelt es sich um den für Bäcker in Vorkassenzonen von Supermärkten üblichen gastronomischen Bereich. Dieser soll zukünftig auf 38,00 m² (+ 11,38 m²) erweitert werden.

Von der Raumordnung des Landkreises Verden (Aller) wird jedoch betont, dass das Bäckersitz Café und die Gastronomie als Verkaufsfläche anzurechnen sind.

„Auf Grundlage der Rechtsprechung ist es außerdem nicht zulässig, dass das Bäckersitzcafé und die Gastronomie nicht als Verkaufsfläche angerechnet werden, da es sich hierbei um ein funktional verschränktes und ergänzendes Angebot handelt, dass die Attraktivität und die Wettbewerbsfähigkeit des Einkaufszentrums „Alte Hauptstraße“ steigert.“

Der für die Bäckerfilialen im Rewe übliche Sitzbereich führt nicht dazu, dass die Attraktivität des Rewe Supermarktes gesteigert werden kann, da ein Sitzbereich üblich ist. Eine gut gehende Bäckerfiliale in einer Vorkassenzone eines Supermarktes weist einen Umsatz von ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auf. Darin ist der Umsatz mit Waren enthalten, welche an der Theke gekauft und anschließend im Sitzbereich verzehrt werden. Der jetzige Sitzbereich des Cafés fällt sehr klein aus, wobei durch die geplante Erweiterung dieser Bereich etwas großzügiger gestaltet wird. Auch wenn das Café dem Kunden der Bäckerfiliale zugänglich ist, handelt es sich um eine gastronomische Fläche ohne einen zusätzlichen Verkauf, so dass dies nicht zur Verkaufsfläche zu rechnen ist.

2. Kaufkraft und Umsatz des Rewe-Marktes:

In der Gemeinde Oyten leben aktuell 16.434 Einwohner. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau fällt mit 105,7 % überdurchschnittlich aus (Bundesdurchschnitt = 100). Bezogen auf den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften) liegt

ein Kaufkraftvolumen von 62,6 Mio. € vor. Diese Sortimente gehören zum Kernsortiment des Rewe-Marktes.

Neben Rewe ist mit Combi ein weiterer Supermarkt in Oyten (Am Wehlacker) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche vertreten. Hinzu kommen die Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi mit großflächigen Einheiten und Penny (2 Einheiten, davon eine in Bassen) mit Einheiten knapp unter der Großflächigkeit. Ergänzt wird das Angebot im periodischen Bedarf durch den Rossmann Drogeriemarkt, Getränkemärkte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Aufgrund der Mehrfachorientierung der Verbraucher und der Wettbewerbssituation in Oyten sowie im benachbarten Sebaldsbrück wird für Rewe eine Kaufkraftabschöpfung von ca. 15 % in Oyten prognostiziert. Einschließlich eines Streuumsatzes bedingt durch Pendler, Besucher und Durchfahrende wird der Umsatz für den Rewe Markt auf knapp 10 Mio. € im periodischen Kernsortiment geschätzt.

Tabelle 2: Umsatzprognose im periodischen Kernsortiment für Rewe

	Einwohner	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
				in Mio. €	in %
Oyten	16.434	62,6	15,0	9,39	95
Streuumsatz	-	-	-	0,50	5
Summe	16.434	62,6	-	9,89	100

Quelle: GMA Berechnungen 04/2025

Das Kongruenzgebot wird eingehalten, da das Kaufkraftvolumen in Oyten ausreichend ist und der Rewe-Markt über 90 % seines Umsatzes aus der Gemeinde Oyten generieren wird.

Zum periodischen Kernsortiment des Rewe-Marktes ist ein Umsatz von ca. 0,4 – 0,5 Mio. € für das aperiodische Randsortiment, u.a. Kleintextilien, Haushaltswaren, Elektroartikel, zu erwarten. Wie im Kernsortiment wird auch im Randsortiment das Kongruenzgebot eingehalten.

Aufgrund der internen Umstrukturierung wird für den Rewe Supermarkt ein Mehrumsatz von ca. 1,3 Mio. € im periodischen Kernsortiment prognostiziert. Dieser Mehrumsatz wird zu Lasten vorhandener Wettbewerber, so insbesondere des Combi-Marktes und der Lebensmitteldiscounter, umverteilungswirksam. Aufgrund der Vielzahl an großflächigen Wettbewerbern ist nicht davon auszugehen, dass dies negative Folgewirkungen in städtebauliche Hinsicht nach sich zieht. Auch das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Umstrukturierung des Rewe-Marktes eingehalten.

3. Aktualität des Einzelhandelskonzeptes

Da sich der Einzelhandel, insbesondere der großflächige Einzelhandel, in Oyten in den letzten Jahren nicht wesentlich geändert hat, werden wesentliche Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes, wie z.B. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte oder die Sortimentsliste, auch nicht verändert.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist somit weiterhin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Bebauungsplanänderung dient der Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarktes zur Stärkung des Ortskerns und des Grundzentrums Oyten. Der Verbrauchermarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m². Mittlerweile ist er an die Grenzen seiner Kapazität gestoßen. Um die Kunden- und Betriebsabläufe zu optimieren ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.800 m² vorgesehen. Darüber hinaus soll eine gestalterische Aufwertung des Gebäudes und des Umfeldes vorgenommen werden. Diese Maßnahmen tragen ebenfalls zur Attraktivitätssteigerung bei. Die Verträglichkeit der geplanten Erweiterungen wurde durch ein Einzelhandelskonzept gutachterlich nachgewiesen (GMA, 2018). Mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit des Verbrauchermarktes ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 200 m² vertretbar und zu empfehlen.

Die Gemeinde Oyten möchte mit der Bebauungsplanänderung ihre Funktion als Grundzentrum stärken und die Versorgung innerhalb der bebauten Ortslage verbessern. Durch die Innenentwicklung wird der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt.

4.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Planänderungsgebiet Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO mit maximal 1 Vollgeschoss bzw. im südlichen Bereich mit maximal 2 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in abweichender Bauweise festgesetzt, in der bauliche Anlagen mit mehr als 50 Metern Länge zulässig sind. Durch die gewählte GRZ soll eine möglichst optimale Ausnutzung dieses zentralen Bereiches ermöglicht werden. Um den umfangreichen Stellplatzbedarf zu berücksichtigen wird für Garagen und Stellplätze (einschließlich Zufahrten) sowie für Nebenanlagen eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,9 eingeräumt. Hieran ist die Bedingung geknüpft, dass diese Anlagen in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt werden müssen. Die ebengenannten Festsetzungen wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 übernommen. Weggefallen sind hingegen konkrete Höhenbeschränkungen und Geschossflächenzahlen, um eine zukunftsfähige Planung zu erhalten, die einen gewissen Gestaltungsspielraum lässt.

Die Verkaufsfläche wird auf maximal 1.800 m² und der Verkaufsflächenanteil im Haushaltswaren- und Non-Food-Bereich weiterhin auf insgesamt 30 % beschränkt. Leergutannahme, sofern räumlich getrennt, Bäckersitzcafé und Gastronomie zählen nicht zu der Verkaufsfläche. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der

Verbrauchermarkt eine wettbewerbsfähige Größenordnung erhält. Zusätzlich wird die Errichtung von Fachgeschäften bzw. Dienstleistungsbetrieben wie z.B. Backshop mit Verzehrecke, Blumenverkauf, Imbiss u.ä. innerhalb einer Flächengröße bis 240 m² festgesetzt.

Innerhalb der Sondergebiete werden neben den der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Nutzungen und Nebenanlagen (wie Lagerräume, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Bäckerverkaufstheke, Bäckersitzcafé und Gastronomie sowie Garagen und Stellplätze) ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen. Bedingung hierfür ist, dass die Wohnungen dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Im vorliegenden Fall lässt sich ein genereller Ausschluss von Wohnnutzungen nicht rechtfertigen, da in unmittelbarer Nachbarschaft des Planänderungsgebietes Wohnnutzungen (separat und in Kombination mit gewerblichen Nutzungen) angesiedelt sind.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt, die eine gezielte Nutzung der Flächen im Planänderungsgebiet auf Grundlage des konkreten Vorhabens ermöglichen und zugleich etwas Spielraum für die exakte Lage der baulichen Anlagen sowie genügend Raum für die Anordnung von Stellplätzen im restlichen Geltungsbereich lassen.

4.2.3 Nebenanlagen

Um eine zukünftige Überdachung von E-Ladesäulen zu ermöglichen, wird diese ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4.2.4 Wertstoffcontainer

Der bisher festgesetzte Standort für einen Wertstoffcontainer wird in der Planzeichnung aufgehoben, um diesen im Rahmen der geplanten Erweiterungen bedarfsgerecht an anderer Stelle platzieren zu können. Die Verpflichtung zur Schaffung bzw. zur Beibehaltung eines Standortes für den Wertstoffcontainer (Textilien) wird zukünftig rein textlich geregelt.

4.2.5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

An der Südseite bleibt zur Abschirmung des Planänderungsgebietes zur Landesstraße hin weiterhin ein Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser soll sich aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Blumen zusammensetzen. Letztere können bei Bedarf gestalterisch eingesetzt werden. In einem Abstand von höchstens 10 m sind hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 10 - 12 cm) zu verwenden.

Südlich der Hauptstraße soll die angepflanzte Baumreihe weiterhin bestehen bleiben. Dafür wurden die Gehölze und Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Die Artenwahl der zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze orientiert sich an der potenziell natürlichen Vegetation bzw. an standortgerechten Laubgehölzen. Mit den Pflanz- und Erhaltungsgeboten wird das Planänderungsgebiet weiterhin landschaftsgerichtet eingefasst und randliche Grünstrukturen über das Gebiet hinaus vernetzt.

4.2.6 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 wurden Örtliche Bauvorschriften erlassen, um die Baukörper am die ortstypische Gebäudestruktur anzupassen. Dieser Gestaltungsrahmen ist nicht mehr zeitgemäß, sodass zukünftig keine Vorgaben mehr über Dachneigung und -farbe sowie zu Fassadenmaterialien gemacht werden. Die Ausführung des konkreten Vorhabens kann in ausreichendem Maße vertraglich gesteuert werden. Somit wird eine zukunftsfähige Planung gewährleistet, die einen Gestaltungsspielraum lässt.

Über Örtliche Bauvorschriften wird zukünftig nur noch geregelt, dass wie bisher je 8 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist und dass das Dachflächenwasser im Planänderungsgebiet zu versickern ist während das Oberflächenwasser der Zufahrten und Stellplätze der zentralen Regenwasserableitung zuzuleiten ist.

4.3 Hinweise

4.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

4.3.2 Altlasten

Dem Landkreis Verden als untere Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem o.g. Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Aktuelle schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.

4.3.3 Denkmalschutz

In der Nähe des Plangebietes befinden sich mehrere eingetragene archäologische Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG. In der Umgebung finden sich noch weitere archäologisch relevante Fundstellen. Bei allen Bodeneingriffen muss mit der Entdeckung von archäologischen Bodendenkmalen gerechnet werden. Daher muss die Kreisarchäologie bei allen Genehmigungs-, und Anzeigeverfahren beteiligt werden. Möglicherweise sind archäologische Voruntersuchungen oder baubegleitende Maßnahmen notwendig.

Ungeachtet der vorstehenden Hinweise gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hinsichtlich unerwarteter Funde.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte entdeckt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Kreisarchäologie (Email: archaeologie@landkreis-verden.de) unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

4.3.4 Bauverbotszone

Die Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG wurde, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nachrichtlich übernommen.

5. IMMISSIONEN

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich hinsichtlich der Immissionen keine wesentlichen Veränderungen.

Durch die Lage des Gebäudes und der Stellplätze wird weiterhin eine abschirmende Wirkung zu dem Wohnhaus im Osten erzielt. Nach Norden und nach Westen befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen, sodass keine zusätzlichen Spannungen zu erwarten sind.

Im bereits abgeschlossenen Baugenehmigungsverfahren (Genehmigung 18.07.2023) wurde der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm mit dem Lärmschutzgutachten zum Umbau und Erweiterung eines REWE-Marktes“, Nr. 23042990 vom 15.06.2023 und Ergänzungen vom 06.07.2023 des Büros für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, erbracht. Die darin beschriebenen Annahmen und Emissionsansätze auf Basis der konkreten Betriebsabläufe sowie der Einzelschallquellen sind einzuhalten. In der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) darf keine Warenanlieferung durch LKWs stattfinden. Als Lärminderungsmaßnahme wird eine 3 m hohe Lärmschutzwand berücksichtigt.

6. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Planänderungsgebiet wird weiterhin von der Hauptstraße aus durch zwei Zufahrten erschlossen. Die westliche Zufahrt mit 10 m Breite dient hauptsächlich dem Kundenverkehr und die östliche Zufahrt mit 7 m Breite ist dem Anlieferverkehr vorbehalten und wird nur als Zufahrt und nicht als Abfahrt genutzt, da die Sichtverhältnisse auf den Verkehr

der Hauptstraße von diesem Punkt aus nicht ausreichend sind. Die Abfahrt für den Anlieferverkehr verläuft über die westliche Zufahrt. Diese Zweckbestimmung wird weiterhin durch eine vertragliche Vereinbarung gesichert.

Eine Erschließung über die Landesstraße L168 ist weiterhin nicht geplant. Entlang der Landesstraße bleibt ein durchgängiger Gehölzstreifen festgesetzt. Darüber hinaus wird aus Verkehrssicherheitsgründen und zur Klarstellung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Auf die gemäß § 24 Abs. 1 NStrG vorgeschriebene Bauverbotszone (20 m) und gemäß § 24 Abs. 2 NStrG vorgeschriebene Baubeschränkungszone (40 m) entlang der Landesstraße wird nachrichtlich hingewiesen.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden weiterhin nicht gesondert festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze können in ausreichender Zahl auf den nicht überbaubaren Flächen angeordnet werden.

6.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Das Planänderungsgebiet ist weiterhin an die zentrale Wasserver- und entsorgung angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinde kann die Löschwasserversorgung weiterhin durch das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz und entsprechende Hydranten sicherstellen. Teiche oder Zisternen sind nicht erforderlich. Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt.

Oberflächenwasserbeseitigung

Nach dem damaligen Bodengutachten ist eine Versickerung des anfallenden unbelasteten Dachflächenwassers möglich und wird daher auch weiterhin festgesetzt.

Das Oberflächenwasser der Stellplatzflächen und der Zufahrten soll aufgrund einer möglichen Schadstoffbelastung nach Mitteilung der Unteren Wasserbehörde nicht versickert werden. Dieses sollte daher der zentralen Oberflächenentwässerung zugeführt werden.

6.3 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Planänderungsgebiet anfallenden Abfälle erfolgt weiterhin entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger weiterhin einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Planänderungsgebietes mit der notwendigen Energie ist weiterhin durch das öffentliche Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

6.5 Telekommunikation

Im Planänderungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden.

7. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Planänderungsgebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Sondergebiete (SO)	0,72	100
<u>Bruttobauland</u>	<u>0,72</u>	<u>100</u>

8. UMWELTBERICHT

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

8.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „SO – Einkaufszentrum Alte Hauptstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Erweiterung der Verkaufsfläche und der Baugrenzen zu schaffen. Eine Verlegung des Standortes stellt keine Alternative dar, da der Standort im Ortszentrum liegt und gut frequentiert wird. Das bestehende Gebäude ist mittlerweile stark sanierungsbedürftig und soll in diesem Zuge an die heutigen Einkaufsverhältnisse angepasst werden.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen der Bauleitplanung wird auf das Kapitel 2 „Anlass und Zielsetzung der Planung“ der Begründung verwiesen.

8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden (2008).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wildlebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NNatSchG enthält einige auf Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Landschaftsrahmenplan

Das Planänderungsgebiet liegt im Siedlungsbereich, ist bereits überplant und bebaut. Nach dem Landschaftsrahmenplan (LRP) bestehen keine besonderen Hinweise auf wertvolle Landschaftsstrukturen.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbesichtigung am 08.06.2022
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>).

8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

8.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Das Planänderungsgebiet ist bereits überplant und bebaut. Die versiegelbare Fläche wird mit der Änderung nicht erweitert, sodass sich auf das Schutzgut Boden und Wasser keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ergeben. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Änderungsgebiet wie gegenwärtig einen Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen beinhalten, entsprechend dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 44. Das anfallende Oberflächenwasser bleibt weiterhin an die zentrale Wasserver- und entsorgung angeschlossen. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Boden und Wasser nicht erforderlich.

8.3.2 Schutzgut Fläche

Das Planänderungsgebiet ist bereits überplant und bebaut. Das Sondergebiet wird wie gegenwärtig einen Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen beinhalten, entsprechend dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 44. Die versiegelbare Fläche wird nicht erhöht. Mit der Änderung werden vorhandene Flächenressourcen ausgeschöpft und Freiflächen nicht in Anspruch genommen. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ergeben sich nicht.

8.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Planänderungsgebiet ist bereits überplant und bebaut. Das Sondergebiet wird wie gegenwärtig einen Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen beinhalten, entsprechend dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 44. Die versiegelbare Fläche wird nicht erhöht. Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft aufgrund der beabsichtigten Änderung ergeben sich nicht.

8.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt

Das Planänderungsgebiet ist bereits überplant und bebaut. Das Sondergebiet wird wie gegenwärtig einen Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen beinhalten, entsprechend dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 44. Die versiegelbare Fläche wird nicht erhöht. Dahingehend kann auf eine detaillierte Biotoptypenkartierung verzichtet werden.

Pflanzen

Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen bleiben im Wesentlichen bestehen, werden nur geringfügig im Wortlaut und Lesbarkeit sowie der Klarstellung zur Pflanzung von Bodendeckern und Blumen zur optischen Aufwertung der Außenanlagen ergänzt. Mit der Erweiterung des Bestandsgebäudes verschiebt sich die Anlieferzone weiter nach Süden wodurch ein kleiner Teilbereich von ca. 30 m² der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen in Anspruch genommen werden muss. In diesem Bereich befinden sich in der Örtlichkeit ausschließlich Bodendecker und keine Bäume und Sträucher, die entfernt werden müssten. Da sich die versiegelbare Fläche zudem insgesamt mit der Änderung nicht erhöht, bleiben weiterhin 10 % der Fläche unversiegelt, wodurch sich in Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange keine erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen ergeben. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Pflanzen nicht erforderlich.

Tiere

Aufgrund der baulichen Anlagen und der menschlichen Präsenz sind die Lebensraumbedeutungen des Planänderungsgebietes als gering zu bezeichnen. Die Störeinflüsse sind als sehr hoch anzusehen. Lediglich die Baumstrukturen könnten von Vogelarten genutzt werden. Dies betrifft jedoch nur ubiquitäre Arten, die auch innerhalb der Ortschaften vermehrt auftreten. Die Artenvielfalt ist aufgrund der deutlichen Überprägung des Planänderungsgebietes als eingeschränkt zu bezeichnen. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen. Der vorhandene Baumbestand bleibt bestehen und wird auch zukünftig einen potenziellen Lebensraum für die Tierwelt darstellen. Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte ausschließen zu können, sind bei Um-, An- oder Neubauten grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes zu berücksichtigen (siehe Kap. 9 Artenschutz). Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Tiere nicht erforderlich.

8.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Planänderungsgebiet ist bereits überplant und bebaut. Das Sondergebiet wird wie gegenwärtig einen Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen beinhalten, entsprechend dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 44. Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen bleiben weiterhin bestehen, sodass mit der Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschaft nicht erforderlich.

8.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld / Immissionen / Erholung

Die Zielstellung des Bebauungsplanes als Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen bleibt auch mit der jetzigen Änderung weiterhin bestehen. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche ergeben sich auf das Wohnumfeld keine nachteiligen Auswirkungen. Nachteilige Auswirkungen durch Immissionen sind mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die vorhandene Erschließungssituation bleibt wie bisher bestehen. Eine Erholungsfunktion ist dem Planänderungsgebiet nicht zugeordnet, sodass hier keine Beeinträchtigungen entstehen.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich auf das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Planänderungsgebietes, bis auf die vorhandene Bebauung, nicht vorhanden. Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

8.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, wodurch sich auch keine zusätzlichen Wechselwirkungen zum jetzigen Bestand herleiten lassen.

8.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Änderungsgebiet wie gegenwärtig eine Sonderbaufläche festsetzen, entsprechend dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 44. Eine bauliche Erweiterung Lebensmittelmarktes wäre nicht möglich.

8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der bereits durch bauliche Anlagen vorbelastet ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine geringe Bedeutung besitzt,
- der vollständig im Siedlungsbereich liegt, und
- der für die Erschließung bereits ausgebaute Wege nutzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen wie der Erhalt von Baumbestand und die Durchgrünung von Stellplatzflächen bleiben weiterhin bestehen.

8.4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „SO – Einkaufszentrum Alte Hauptstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Erweiterung der Verkaufsfläche und der Baugrenzen zu schaffen. Eine Verlegung des Standortes stellt keine Alternative dar, da der Standort im Ortszentrum liegt und gut frequentiert wird. Das bestehende Gebäude ist mittlerweile stark sanierungsbedürftig und soll in diesem Zuge an die heutigen Einkaufsverhältnisse angepasst werden. Dahingehend hält die Gemeinde unter Abwägung aller Belange an diesem Standort fest.

8.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben. Das Planänderungsgebiet wurde in einer Ortsbesichtigung begutachtet.

8.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

9. ARTENSCHUTZ

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende 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 wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bestimmte Artengruppen zu berücksichtigen. Gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG heißt es, „das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben

relevant. 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. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

Säugetiere

Im Planänderungsgebiet kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da mit dem Bestand älterer Gebäude sich grundsätzlich potentiell geeignete Lebensräume vorhanden sind. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten jedoch keine Höhlen, Löcher, Spalten am Gebäude festgestellt werden, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Ein signifikant hohes Fledermausaufkommen kann ausgeschlossen werden. Auch die Bäume im Planänderungsgebiet gaben bei der Begutachtung keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde. Mit einer Untersuchung der Gebäude vor Abriss auf möglichen Fledermausbesatz kann eine Tötung ausgeschlossen werden. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Beim Auffinden von Wochenstuben oder Winterschlafquartieren an den Gebäuden verzögert sich die Baumaßnahme bis zu dem jeweiligen Zeitpunkt, an dem das Quartier nicht mehr von Fledermäusen genutzt wird. Dementsprechend kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Beseitigung von Gehölzstrukturen außerhalb der Brut- und Setzzeit, im Zeitraum vom 16.07. bis 31.03. kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Am Gebäudebestand konnten keine Brutplätze festgestellt werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch dessen Lage im Siedlungsbereich mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräusche (Siedlung und Verkehr) sowie Lichtimmissionen deutlich vorbelastet. Diese Situation wird sich in Bezug auf Fledermäuse nicht wesentlich ändern. Das Planänderungsgebiet wird weiterhin mit baulichen Anlagen bebaut sein. Zudem beinhaltet das Gebiet keinen typischen Lebensraum für Fledermäuse, sodass eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden kann. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Vögel

Mit dem geplanten Vorhaben findet eine innerörtliche Nachverdichtung statt. Die vorhandenen Gehölze können für ubiquitäre Arten einen geeigneten Brutplatz beinhalten. Ein Großteil des Baumbestandes bleibt erhalten und umliegend sind eine Vielzahl von weiteren Gehölzstrukturen vorhanden, sodass die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt bleibt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten)

Säugetiere

Die vorhandenen Gebäude und Bäume gaben bei der Ortsbegehung keine Hinweise auf Quartiere. Mit einem Abriss könnte ein potentiell geeigneter Lebensraum entfernt werden. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Vor Abriss sind die abzureißenden Gebäude auf Quartiere zu untersuchen. Sollten dabei Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Planänderungsgebiet zu kompensieren. Demnach kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen eignen sich für einige Vogelarten als Brutplatz. Mit der Beseitigung wird der Lebensraum verringert. Ein Großteil des Bestandes bleibt jedoch bestehen. Zudem sind umliegend genügend Ausweichlebensräume vorhanden. Somit werden auch zukünftig ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlicher Nähe zum Vorhaben vorhanden sein. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Ortsbesichtigung waren keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Planänderungsgebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass

- die Rodung der Gehölze im Sinne des § 39 BNatSchG innerhalb der Schnittperiode von Oktober bis Februar durchzuführen ist,
- die Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu untersuchen sind
 - o Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen und auswildern durchzuführen. Sollten gebäudebewohnende Arten vor dem Abriss festgestellt werden, ist das Quartier durch eine künstliche Nisthilfe im Planänderungsgebiet zu kompensieren
 - o Beim Auffinden von Wochenstuben oder Winterschlafquartieren an den Gebäuden verzögert sich die Baumaßnahme bis zu dem jeweiligen Zeitpunkt, an dem das Quartier nicht mehr von Fledermäusen genutzt wird

Hinweis

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher 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 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.

10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Bebauungsplanänderung dient der Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarktes zur Stärkung des Ortskerns und des Grundzentrums Oyten. Der Verbrauchermarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m². Mittlerweile ist er an die Grenzen seiner Kapazität gestoßen. Um die Kunden- und Betriebsabläufe zu optimieren ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.800 m² vorgesehen. Darüber hinaus soll eine gestalterische Aufwertung des Gebäudes und des Umfeldes vorgenommen werden. Diese Maßnahmen tragen ebenfalls zur Attraktivitätssteigerung bei. Die Tragfähigkeit der geplanten Erweiterungen wurde durch ein Einzelhandelskonzept gutachterlich nachgewiesen (GMA, 2018). Mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit des Verbrauchermarktes ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 200 m² vertretbar und zu empfehlen.

Die Gemeinde Oyten möchte mit der Bebauungsplanänderung ihre Funktion als Grundzentrum stärken und die Versorgung innerhalb der bebauten Ortslage verbessern. Durch die Innenentwicklung wird der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich hinsichtlich der Immissionen keine wesentlichen Veränderungen. Durch die Lage des Gebäudes und der Stellplätze wird weiterhin eine abschirmende Wirkung zu dem Wohnhaus im Osten erzielt. Nach Norden und nach Westen befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen, sodass keine zusätzlichen Spannungen zu erwarten sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bzw. Umweltauswirkungen aufgrund der Planung sind als Ergebnis der Umweltprüfung mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gem. §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

11.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Es wurden keine Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

11.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

- Der Landkreis Verden (Regionalplanung) hat angeregt, die einzelnen Gebote und Verbote der Raumordnung (Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Beeinträchtungsverbot, Abstimmungsgebot) darzulegen.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Der Landkreis Verden (Immissionsschutz) hat darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich durch die Planung und der damit ggf. verbundenen Ausweitung des Sortiments die Betriebsabläufe und damit die zugrunde zu legenden Emissionsansätze ändern können.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf Basis der konkreten Betriebsabläufe im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

- Der Landkreis Verden (Naturschutz- und Landschaftspflege) hat angeregt, die Bezugnahme auf § 44 Abs. 5 BauGB im Umweltbericht zum besseren Verständnis umzuformulieren. Inhaltlich ergeben sich keine Auswirkungen.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Der Landkreis Verden (Naturschutz- und Landschaftspflege) hat darauf hingewiesen, dass nicht klar sei, ob Gehölzbestände entfernt werden müssen oder nicht.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt, dass einzelne Baumentnahmen nicht ausgeschlossen seien, der Großteil des Baumbestandes jedoch erhalten bleiben soll.

-
- Der Landkreis Verden (Naturschutz- und Landschaftspflege) hat angeregt, auf die Verbotstatbestände des § 39 BNatSchG hinzuweisen.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Der Landkreis Verden (Naturschutz- und Landschaftspflege) hat angeregt, die artenschutzrechtlichen Hinweise auch in die Planurkunde zu übernehmen.

Die Planurkunde wurde entsprechend ergänzt.

- Der Landkreis Verden (Bodenschutz) hat darauf hingewiesen, dass keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt.

- Die Stadtgemeinde Bremen – Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat darauf hingewiesen, dass gemäß den Vereinbarungen des raumplanerischen Vertrags zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept (RZEHK) eine Abstimmung mit dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. erforderlich ist.

Eine Abstimmung mit dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. ist erfolgt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Die Stadt Achim hat angeregt, den Auszug aus dem Einzelhandelskonzept mit der räumlichen Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches mit aufzunehmen.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Der Trinkwasserverband Verden hat angeregt, eine verpflichtende Vorgabe der Niederschlagswasserrückhaltung und -nutzung für Brauchwasserzwecke aufzunehmen.

Dem wurde nicht gefolgt. Die Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 (Dach- und Oberflächenwasser) sieht bereits eine Versickerung bzw. Verrieselung des Dachflächenwassers vor. Dies führt längst zu einer gewissen Rückhaltung auf dem Grundstück, die entsprechend zur Bewässerung genutzt werden könnte. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kann eine zusätzliche Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem Bereich der Zufahrten und Stellplätze jedoch nicht realistisch im Bestand umgesetzt werden.

- Die NLStBV – Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden hat darauf hingewiesen, dass die Festsetzung einer „Baubeschränkungszone“ gem. § 24 Abs. 2 NStrG nicht mehr erforderlich ist. Die Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG soll hingegen weiter bestehen bleiben.

Die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst und die „Baubeschränkungszone“ gem. § 24 Abs. 2 NStrG entfernt.

11.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Es wurden keine Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

11.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

- Der Landkreis Verden (Regionalplanung) hat Bedenken hinsichtlich der textlichen Festsetzung zur max. Verkaufsfläche vorgebracht, insbesondere, dass 240 m² für zusätzliche Fachgeschäfte bzw. Dienstleistungsbetriebe zulässig sind und Bäckersitzcafé und Gastronomie nicht als Verkaufsfläche zählen. Außerdem wurde in Frage gestellt, ob die hierdurch zulässige Überschreitung der Verkaufsfläche noch im Einklang mit dem Kongruenzgebot der Raumordnung steht.

Diesbezüglich wurde eine ergänzende Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt, mit dem Ergebnis, dass die Planung konform ist und keine inhaltlichen Änderungen erforderlich werden. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Der Landkreis Verden (Immissionsschutz) hat darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im abgeschlossenen Baugenehmigungsverfahren bereits nachgewiesen wurden.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Der Landkreis Verden (Kreisarchäologie) hat vorgebracht, dass weitere Ausführungen zur Anzeigepflicht von Bodendenkmalen und entsprechender Genehmigungen erforderlich sind.

Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt.

- Die Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser hat vorgebracht, dass die Einhaltung des Kongruenzgebotes nicht bestätigt werden könne.

Diesbezüglich wurde eine ergänzende Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt, mit dem Ergebnis, dass die Planung konform ist und keine inhaltlichen Änderungen erforderlich werden. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

12. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	28.03.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	04.05.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	28.02.2023 bis 28.03.2023
Auslegungsbeschluss	12.06.2023
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	07.03.2025 bis 08.04.2025
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	07.03.2025 bis 08.04.2025
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	23.06.2025
Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	

Oyten, den 15.10.2025

i.V. Schwöcker
Bürgermeisterin



QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

LANDKREIS VERDEN (2016): Regionales Raumordnungsprogramm, Stand: Oktober 2016.

LANDKREIS VERDEN (2008): Landschaftsrahmenplan 2008. Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege. Landkreis Verden, Juli 2008.

NIBIS (2022): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover - <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2022): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover - <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

NNatSchG – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Gesetz am 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).