

Gemeinde Oyten

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90

„Gewerbegebiet südlich der Hamburger Straße“

nach § 13 BauGB

Begründung

27. Februar 2012



NWP

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

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



Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkung	1
1. Einleitung	1
1.1 Anlass der Planung	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Geltungsbereich der Planung	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes	2
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	2
2. Ziele und Zwecke der Planung	3
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	3
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	3
3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
3.2 Relevante Abwägungsbelange	4
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft, Ortsbild, Eingriffsregelung.....	4
3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange	5
3.2.3 Verkehrliche Belange	6
3.2.4 Belange der Entwässerung	6
3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	6
4. Inhalte der Festsetzungen	7
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2 Grünplanerische Festsetzungen.....	8
5. Ergänzende Angaben	9
5.1 Daten zum Verfahrensablauf.....	9
5.2 Städtebauliche Flächenbilanz.....	9



0. Vorbemerkung

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Im Rahmen dieser 1. Änderung wird lediglich der Erschließungsstich (öffentliche Verkehrsfläche) zurückgenommen und dieser Bereich als Gewerbegebiet überplant. Zudem wird im Leitungs- und Schutzbereich der 110-kV-Leitung die zulässige Gebäudehöhe an die Vorgaben des Leitungsträgers angepasst. Die gemeindliche Zielsetzung, Gewerbe- und Industriegebiete zu entwickeln wird durch diese 1. Änderung nicht berührt. Auch die äußere Anbindung des Plangebietes an das angrenzende Erschließungsstraßennetz wird nicht verändert.

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 90 ist bereits ein flächenintensiver Gewerbebetrieb vorhanden. Der Gewerbebetrieb beabsichtigt, auf den im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes gelegenen Flächen zu erweitern. Daher wird die im Bebauungsplan Nr. 90 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entbehrlich. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird im Rahmen dieser 1. Änderung als Gewerbegebiet überplant. Außerdem sollen die im Leitungs- und Schutzbereich der 110-kV-Freileitung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen an die Anforderungen des Leitungsträgers angepasst und damit ein Übertragungsfehler des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 90 korrigiert werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 90 befindet sich im östlichen Bereich des Hauptortes Oyten, südöstlich der Ortschaft Schaphusen und südlich der Hamburger Straße (L 168). Die 1. Änderung liegt im zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90. Die 1. Änderung wird im Westen durch die Straße „Schwagerdorf“ und im Osten durch die Lindheimer Straße begrenzt. Nördlich schließen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, südlich ein flächenintensiver Gewerbebetrieb der Logistikbranche an.

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



1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich befinden sich die Freiflächen eines Logistikbetriebes. Der Änderungsbereich wird in West-Ost-Richtung durch eine 110 kV-Freileitung gequert. Südlich des Änderungsbereiches liegt eine großflächige Gewerbehalle des Logistikbetriebes.

Westlich an das Plangebiet schließt das bestehende Gewerbegebiet „An der Autobahn/ Schwagerdorf“ an. Nordlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiter nördlich befindet sich die Hamburger Straße (L 168). Sie führt in Richtung Westen in den Ortskern von Oyten und zur L 167. Letztere stellt eine Anbindung an den Autobahnanschluss Oyten zur A1 und zur Anschlussstelle Achim Nord an die A 27 her. In Richtung Osten führt die L 168 nach Bassen bzw. Ottersberg. Südöstlich des Änderungsgebietes liegen freistehende, eingeschossige Wohnhäuser.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 1. Änderung kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für das Gebiet dieser 1. Änderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbegebiet südlich der Hamburger Straße“ vor. Er geht in nördlicher und südlicher Richtung über den Geltungsbereich dieser 1. Änderung hinaus und weist im wesentlichen Gewerbe- und Industriegebiete aus.

Der Bebauungsplan Nr. 90 setzt für den nördlichen Rand dieser 1. Änderung - ausgehend von der Straße „Schwagerdorf“ - eine öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 13 m fest. Sie mündet in einer Wendeanlage. Außerdem wird ebenfalls in West-Ost-Richtung verlaufend eine 110-kV-Leitung mit einem beidseitigen Schutzstreifen dargestellt. Für den südöstlichen Bereich dieser 1. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 90 ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und für den südwestlichen Teil ein Industriegebiet ebenfalls mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Zudem werden maximale Gebäudehöhen und flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Mit Rechtskraft dieser 1. Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90 im Überschneidungsbereich außer Kraft.



Relevante Fachplanungen z.B. Planfeststellungen

Relevante Fachplanungen sind nicht vorhanden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 90 ist bereits seit Ende 2008 rechtskräftig. Im zentralen Bereich des Bebauungsplans ist ausgehend von der Straße „Schwagerdorf“ ein Erschließungsstich festgesetzt. Nördlich und südlich des Stiches werden Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 werden im wesentlichen zwei Ziele verfolgt.

Zum einen soll der im Bebauungsplan Nr. 90 festgesetzte Erschließungsstich als Gewerbegebiet überplant werden. Der Stich ist nicht mehr erforderlich. Der südlich des Stiches ansässige Logistikbetrieb beabsichtigt zu expandieren und benötigt dazu weitere Gewerbeflächen. Diese stehen im nördlichen Teil des Gewerbegebietes zur Verfügung, so dass sich ein großes, zusammenhängendes Grundstück ergibt. Der Stich und eine kleinteilige Parzellierung wird damit entbehrlich. Die Zufahrt zum Logistikbetrieb von der Straße „Schwagerdorf“ aus ist bereits vorhanden. Insofern wird die äußere Anbindung des Plangebietes beibehalten. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der neu überplanten Gewerbegebietsflächen werden aus den angrenzenden Gewerbegebieten übernommen.

Zum anderen werden die zulässigen maximalen Gebäudehöhen im Bereich der 110-kV-Leitung und des Schutzstreifens verändert. Die zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich aus den Vorgaben des Leitungsträgers. Die Höhenfestsetzungen waren im Bebauungsplan Nr. 90 für den westlichen und östlichen Bereich vertauscht worden. Für den westlichen Teil werden die zulässigen Gebäudehöhe im Rahmen dieser 1. Änderung um ca. 4 m erhöht und im östlichen Teil um ca. 4 m verringert. Für den zentralen Teil ergeben sich nur sehr geringe Veränderungen.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

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

Es wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.



3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Der Landkreis Verden hat angemerkt, dass offen bleibe, wer die Hecke anlegt. Es fehle die Nennung der auslösenden Baumaßnahme. Hier sei die Festsetzung im Ursprungsplan zu überprüfen. Die Gemeinde Oyten hat hierzu abgewogen, dass im Geltungsbereich dieser 1. Änderung nur ein kleiner Abschnitt der geplanten Hecke liegt. Im Bebauungsplan Nr. 90 ist die Hecke als Pflanzgebot entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Das Pflanzgebot wird sowohl im Bebauungsplan Nr. 90 als auch in seiner 1. Änderung mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes überlagert. Insofern befinden sich die Pflanzflächen im privaten Eigentum der Gewerbetreibenden. Die Maßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Festsetzungen des Ursprungsplans sind nicht Gegenstand dieser 1. Änderung.

Zudem hat der Landkreis Verden angeregt, das Thema Oberflächenentwässerung im Hinblick auf die Zielsetzung im LRP 2008 „Sicherung und Wiederherstellung kleinräumig geschlossener, naturnaher Bedingungen entsprechender Wasser- und Stoffkreisläufe“ zu thematisieren. Die Entwässerung des bereits fertiggestellten Gewerbebetriebes entspreche auf Grund der zu steilen Böschungen am Regenrückhaltbecken nicht den fachlichen Kriterien. Die Gemeinde Oyten hat dazu abgewogen, dass die Oberflächenentwässerungskonzeption durch diese Änderung nicht tangiert wird. Auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 wurde ein Konzept durch das Ingenieurbüro Kleberg + Partner erarbeitet. Demnach wird über eine Trennkanalisation entwässert. Für die Entsorgung des Regenwassers sind Kanäle DN 300 bis DN 900 vorgesehen, die für eine Ableitung des Regenwassers von den Verkehrsflächen sowie von 50 % der Privatflächen dimensioniert sind. Die von den privaten Grundstücksflächen darüber hinaus anfallenden Niederschlagswassermengen sind zwischenzuspeichern und gedrosselt der Regenwasserkanalisation zuzuführen. Die gesammelten Regenwassermengen fließen über die Kanäle einem Vorbehandlungsbecken mit Schwebstoff- und Schwimmstoffrückhaltung zu. Bei der Oberflächenentwässerung ist die Zielsetzung des LROP 2008 „zur Sicherung und Wiederherstellung kleinräumig geschlossener, naturnaher Bedingungen entsprechender Wasser- und Stoffkreisläufe“ zu thematisieren ist.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft, Ortsbild, Eingriffsregelung

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Das ist im vorliegenden Planverfahren der Fall.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.



Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich derzeit mehrere gewerblich genutzte Gebäudekörper. Für den Geltungsbereich dieser 1. vereinfachten Änderung liegen bereits Baurechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 90 vor. Die im Bebauungsplan Nr. 90 festgesetzte Verkehrsfläche wird im Rahmen dieser 1. Änderung durch Gewerbegebiete überplant. Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Insofern wird der zulässige Versiegelungsgrad im Rahmen dieser 1. Änderung kaum verändert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird damit durch die Änderung nicht erhöht. Belange von Natur und Landschaft stehen dieser 1. Änderung damit nicht entgegen.

3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde gutachterlich untersucht.¹ Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 90 übernommen und im Bereich der zurückgenommenen Straße fortgeführt.

Immissionen durch Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm durch die nördlich gelegene Hamburger Straße (L 168) sowie durch die südlich in einem Abstand von etwa 350 m verlaufende Bundesautobahn (A 1) ein. Eine orientierende Berechnung hat ergeben, dass selbst ohne die im Rahmen des Ausbaus der A 1 vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen (Art der Maßnahmen lagen zum Zeitpunkt der Gutachterstellung noch nicht fest) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nicht überschritten werden.

Entlang der Hamburger Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/ nachts lediglich im Nahbereich überschritten. Die Überschreitungsbereiche liegen außerhalb dieser 1. Änderung.

Immissionen durch Gewerbelärm

Die Gutachter hatten zudem maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) ermittelt. Durch die Festsetzung von entsprechenden FSP können die Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tage und von 45 dB(A) nachts an den maßgeblichen Immissionsorten, insbesondere an den Wohnhäusern an der Lindheimer Straße, weitgehend eingehalten werden. In den Orten, in denen die Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete diese Orientierungswerte bereits ausschöpft, unterschreitet die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 90 die schalltechnischen Orientierungswerte um mindestens 6 dB(A), so dass sichergestellt ist, dass sich die schalltechnische Situation in diesen Orten nicht wesentlich verschlechtert. Die gutachterlich ermittelten maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) werden auch in diese 1. Änderung übernommen. Entsprechend wird im nördlichen und südöstlichen Teil dieser 1. Änderung ein maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP) von 65/ 50 dB(A) und im südwestlichen Teil von 67,5/ 57,5 dB(A) festgesetzt.

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



3.2.3 Verkehrliche Belange

Im Bebauungsplan Nr 90 wurde eine 13 m breite Haupteinfahrtsstraße im zentralen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Sie mündet in einer Wendeanlage. Nordlich und südlich dieser Planstraße war die Parzellierung von Gewerbegrundstücken angedacht. Diese Planung ist zwischenzeitlich obsolet geworden. Der im südlichen Teil des Plangebietes ansässige Gewerbebetrieb beabsichtigt seinen Betrieb auf die nordlich des Stiches gelegenen Flächen auszuweiten. Der Stich wird damit entbehrlich und wird im Rahmen dieser 1. Änderung als Gewerbegebiet überplant.

Die äußere Anbindung des Plangebietes wird durch diese Änderung nicht berührt. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet ist an der Straße „Schwagerdorf“ bereits vorhanden. Das Zu- und Ausfahrtsverbot an der Lindheimer Straße wird übernommen.

3.2.4 Belange der Entwässerung

Die Entwässerungskonzeption wird durch diese 1. Änderung nicht berührt. Die Konzeption sieht eine Trennkanalisation vor. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Bereich „An der Autobahn“/„Schwagerdorf“. Für die Entsorgung des Regenwassers sind Kanäle DN 300 bis DN 900 vorgesehen, die für eine Ableitung des Regenwassers von den Verkehrsflächen sowie von 50 % der Privatflächen dimensioniert sind. Die von den privaten Grundstücksflächen darüber hinaus anfallenden Niederschlagswassermengen sind zwischenzuspeichern und gedrosselt der Regenwasserkanalisation zuzuführen. Die gesammelten Regenwassermengen fließen über die Kanäle in einem Vorbehandlungsbecken mit Schwebstoff- und Schwimmstoffrückhaltung zu. Der Ablauf aus dem Rückhaltebecken erfolgt gedrosselt auf 1 l/(s·ha) über eine neue Vorflutstrecke bis zum Bassener Mühlengraben.

Bei der Oberflächenentwässerung ist die Zielsetzung des LROP 2008 „zur Sicherung und Wiederherstellung kleinräumig geschlossener, naturnaher Bedingungen entsprechender Wasser- und Stoffkreisläufe“ zu thematisieren.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die 1. Änderung nicht tangiert.

Das Plangebiet wird in etwa mittig von West nach Ost durch eine 110-kV-Freileitung der E.ON Netz GmbH gequert. Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110-kV-Leitung beträgt max. 50,0 m, d. h. jeweils 25,0 m von der Leitungssachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Schutzbereich wurden im Rahmen dieser 1. Änderung angepasst und die Anforderungen des Leitungsträgers damit berücksichtigt. Im Westen ist eine maximale Gebäudehöhe von 34 m über NN, im Osten der 1. Änderung von 30 m u. NN zulässig. Die maximal zulässigen Bauhöhen innerhalb der Bauflächen mit der Bezugsebene Normalnull beziehen sich auf Gebäude, deren Dächer eine Neigung ≤ 15 Grad aufweisen. Bei Dächern mit einer Neigung >15 Grad ist eine um 2 m erhöhte Bauhöhe zulässig. Die Angabe der Bauhöhen stellt eine Planungshilfe dar. Bauvorhaben im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung müssen dem Leitungsträger



im Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung und Genehmigung nach den VDE-Bestimmungen vorgelegt werden. Es wird eine rechtzeitige Abstimmung der einzelnen Maßnahmen empfohlen.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Rank, zugänglich sein. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen – Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen der E.ON Netz die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden. Unserer Prüfung liegt die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97, für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde. Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung werden die Straßenbaupläne (Lageplan, Höhen- und Querprofil) frühzeitig benötigt. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit dem Leitungsträger abzustimmen. Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitungen nur bis zu der vom Leitungsträger zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da anderenfalls Lebensgefahr besteht. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze, wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten. Da bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Campingplätze) erhöhte Abstände gefordert sind, sind diese möglichst außerhalb des Freileitungsschutzbereiches anzulegen. Die am 01.01.1997 in Kraft getretene 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes hat Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die elektromagnetische Flussdichte von Niederfrequenzanlagen (Hochspannungsfreileitungen) festgelegt, bei deren Einhaltung eine gesundheitliche Beeinträchtigung des menschlichen Organismus ausgeschlossen werden kann. Diese Grenzwerte werden beim Betrieb unserer Hochspannungsfreileitung eingehalten. In Zweifelsfällen wird gebeten, sich rechtzeitig in Verbindung zu setzen mit: E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte, Eisenbahnlangsweg 2A, 31275Lehrte, Telefon: (0 51 32) 88-28 22 (H. Klein).

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung wird die Straßenverkehrsfläche zurückgenommen und als Gewerbegebiet überplant. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Demnach sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zuläs-



sig Um negative Auswirkungen auf den Gewerbestandort zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) BauNVO in den eingeschränkten Gewerbegebieten und den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in der zentralen Lage von Oyten vorzubeugen, sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten gemäß § 1 (9) BauGB Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Ausnahmen nicht zulässig:

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

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

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m (außerhalb des Leitungsschutzbereiches) über der Hamburger Straße wird ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 90 übernommen. In Ausnahmefällen kann diese Höhe für Be- und Entlüftungsanlagen, sowie Aufzugsschächte, Masten und andere untergeordnete Bauteile überschritten werden. Die maximal zulässigen Bauhöhen innerhalb der Bauflächen mit der Bezugsebene Normalnull (Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung) beziehen sich auf Gebäude, deren Dächer eine Neigung ≤ 15 Grad aufweisen. Bei Dächern mit einer Neigung > 15 Grad ist eine um 2 m erhöhte Bauhöhe zulässig.

4.2 Grünplanerische Festsetzungen

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird ebenfalls unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 90 übernommen. Hier ist eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Es ist eine mindestens 2-reihige Pflanzung anzupflanzen. Ca. alle 15 m ist ein Baum zu setzen. Zu verwenden sind die Gehölzarten der in der textlichen Festsetzung enthaltenen Pflanzliste. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; Ausfälle



sind zu ersetzen. Die Bepflanzung dient der Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes entlang der Lindheimer Straße und der Minderung der Einsehbarkeit in das Plangebiet von der freien Landschaft aus. Die Maßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	06.06.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	08.07.2011
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	04.07.2011
Entwurfsbeschluss	06.06.2011
Ortsübliche Bekanntmachung	08.07.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	18.07. – 18.08.2011
Satzungsbeschluss	27.02.2012
Ortsübliche Bekanntmachung	30.03.2012

5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 15.970 m².

Oyten, den 12. APR. 2012

Der Bürgermeister