

---

Gemeinde Oyten

# **Bebauungsplan Nr. 51**

„An der Autobahn“

2. Änderung

---

---

Juli 2001

---

# Inhalt

	Seite
<b>1 Anlass und allgemeine Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Planungsrechtliche Situation</b>	<b>1</b>
2.1 Flächennutzungsplanung	1
2.2 Stand der Bauleitplanung	1
<b>3 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>4 Planungsziele</b>	<b>2</b>
<b>5 Inhalt der Planung</b>	<b>2</b>
5.1 Allgemeine Änderungen	2
5.2 Änderungen in den Teilbereichen	3
<b>6 Natur und Landschaft</b>	<b>4</b>
6.1 Geologie und Boden	4
6.2 Grundwasser	4
6.3 Biotoptypen	4
6.4 Fauna	4
6.5 Landschaftsbild	5
6.6 Zusammenfassende Bewertung	5
6.7 Bilanzierungsmodell	5
6.8 Eingriffsermittlung	5
6.8.1 Arten und Lebensgemeinschaften	7
6.8.2 Boden	7
6.8.3 Wasser	7
6.8.4 Klima / Luft	7
6.8.5 Landschaftsbild	7
6.9 Kompensationsmaßnahmen	8
<b>7 Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>8 Kosten</b>	<b>8</b>
<b>9 Planverwirklichung</b>	<b>8</b>

## **1 Anlass und allgemeine Zielsetzung**

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 "An der Autobahn" eine Planänderung durchzuführen. Die Notwendigkeit zur Planänderung ergibt sich aus den veränderten städtebaulichen Entwicklungen. Bei den Änderungen handelt es sich um notwendige Erschließungsmaßnahmen und um die Zusammenlegung von Baufeldern.

## **2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Flächennutzungsplanung**

Im Änderungsbereich sind gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten gewerbliche Bauflächen (G) ausgewiesen. Die vorgesehene Bebauungsplanänderung beinhaltet keine Änderung in der Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan ist damit weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.2 Stand der Bauleitplanung**

Der VA der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 20.12.1999 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "An der Autobahn" gefasst.

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Plan öffentlich auszulegen.

## **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Planänderungen beziehen sich auf drei Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 "An der Autobahn". Die drei Bereiche liegen in der Gemarkung Oyten Flur 7.

Der Bereich I liegt nördlich der Industriestraße (ehm. Planstraße B) und umfasst die Flurstücke 212/54; 213/4; 213/7 und 218/29.

Bereich II liegt südlich der Industriestraße, unmittelbar östlich des Regenrückhaltebeckens und erfasst die Flurstücke 215/6; 215/20; 216/12; 216/14; 216/16; 216/17; 216/18; 218/13; 218/27; 218/31; 218/34; 218/35; 218/37; 218/39; 218/40 und 218/41.

Bereich III liegt im Kreuzungsbereich Lübke mannstraße / An der Autobahn und umfasst die Flurstücke 223/26; 236/37; 236/39; 236/41 bis 236/49.

#### **4 Planungsziele**

Die Entwicklungstendenzen im bestehenden Gewerbepark Oyten Süd sind zum Teil gegenläufig. Bei bereits ansässigen Betrieben besteht oft der Wunsch nach baulicher Erweiterung. Diesem Wunsch stehen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Baugrenzen und Pflanzflächen) zum Teil entgegen.

Andererseits werden bei der Neuansiedlung von Betrieben häufig kleinere Gewerbegrundstücke nachgefragt (s. auch Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51). Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 „An der Autobahn“ wurde u.a. mit dem Planungsziel aufgestellt, Gewerbe- und Industrieflächen mit geringen Restriktionen in Nutzung und Zuschnitt zur Verfügung zu stellen. Daher werden bei einer Teilung der größeren Bauflächen zusätzliche Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Die vorgesehenen Änderungen tragen im Wesentlichen dazu bei, eine optimale Entwicklung des Gewerbegebietes zu ermöglichen.

#### **5 Inhalt der Planung**

##### **5.1 Allgemeine Änderungen**

Für den **gesamten Geltungsbereich** entfällt die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung Nr. 7 (Private Stellplätze). Danach sind Stellplätze im Gewerbegebiet nicht mehr ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzbindung und Pflanzgebot) wird dahingehend modifiziert, dass neben notwendigen Ein- und Ausfahrten, auch Flächen bis max. 6 m<sup>2</sup> für Fundamente von Werbeanlagen von der Bepflanzung ebenfalls ausgenommen sind.

Weitere Änderungen ergeben sich in Bezug auf die Richtfunktrasse sowie auf die 20 KV Leitung. Die Richtfunktrasse verläuft mittlerweile nicht mehr durch das Plangebiet. Die 20 KV Leitung wurde unterirdisch verlegt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „An der Autobahn“ werden entsprechend korrigiert.

## 5.2 Änderungen in den Teilbereichen

Im **Bereich I** nördlich der Planstraße B werden die Flurstücke 212/54; 213/4; 213/7 und 218/29 zu einem Baufeld zusammengefasst. Der entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 212/54 verlaufende Pflanzstreifen entfällt. Die parallel zur Industriestraße (ehm. Planstraße B) verlaufende Baugrenze wird geringfügig nach Norden verschoben, so dass sie rechtwinklig auf die angrenzenden senkrechten Baugrenzen des Baufeldes stößt. Hierdurch vergrößert sich der zur Industriestraße parallel verlaufende Pflanzstreifen.

Im **Bereich II** wird ein zusätzlicher Erschließungsstich festgesetzt. Er erschließt die Flurstücke 218/37 und 218/41. Sollte die Absicht bestehen, das Flurstück 218/40 ebenfalls zu teilen, kann über diese Stichstraße auch der südliche Teil des neugebildeten Flurstücks erschlossen werden.

Entlang der gemeinsamen Flurgrenze der Flurstücke 218/31 und 218/13 werden die festgesetzten Baugrenzen aufgehoben und der dort befindliche Pflanzstreifen verlegt. Die dort ansässige Firma hat ihren Betrieb vergrößert. Die notwendigen baulichen Erweiterungen konnten nur bei Beibehaltung des bestehenden Standortes in westlicher Richtung erfolgen. Der festgesetzte Pflanzstreifen wird nach Westen, in den Bereich der Flurstücke 218/39, 218/40 und 218/41 versetzt. Die gliedernde Netzstruktur durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird damit beibehalten. Die in den textlichen Festsetzungen bestimmten standortgerechten Artenvorgabe von Bäumen und Sträuchern werden nicht verändert.

Die Baufelder auf den Flurstücken 218/41 und 218/27 werden ebenfalls zusammengelegt, um eine bauliche Erweiterung des auf dem Flurstück 218/27 befindlichen Unternehmens zu ermöglichen. Dazu wird der Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Flurstücksgrenze der Flurstücke 218/41 und 218/27, auf einer Länge von 50 m, aufgehoben. Ein Teil der verloren gegangenen Fläche wird durch den festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Flurstücksgrenze 218/37 und 218/41 wieder ausgeglichen.

Im **Bereich III** wird für die Erschließung der Flurstücke 236/46 bis 236/49 ein zusätzlicher Erschließungsstich mit Wendehammer festgesetzt. Dadurch können in diesem Bereich kleinere Gewerbegrundstücke gebildet werden. Durch die Festle-

gung der vorgesehenen Grundstücksteilung im Bereich III Lübkestraße / An der Autobahn können die neuen Teilgebiete durch zusätzliche Bepflanzungen (gem. textl. Festsetzung Nr. 4.2) gegliedert werden. Das dichtere Grünraster verbessert die Gebietsgestaltung des Teilbereiches und den Verbund der Grünflächen untereinander. Die neue Stichstraße ist mit Straßenbäumen bepflanzt.

## **6 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit Achim - Verdener Geest mit der Untereinheit Achim – Badener Geestinsel. Das Gebiet ist geprägt durch eine sandige flachwellige Grundmoränenlandschaft. Es bildet einen Höhenrücken zwischen den Niederungen von Weser und Wümme.

### **6.1 Geologie und Boden**

Die geologische Grundstruktur bilden fluviatile Ablagerungen durch das Abschmelzen der Gletscher in den Urstromtälern des Holozäns (Weser und Wümme). Daraus entwickelten sich Braunerden bzw. bei Grundwassereinfluss Gleybraunerden. Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der flächigen Überbauung in die Wertstufe 3 einzuordnen.

### **6.2 Grundwasser**

Der Grundwasserflurabstand liegt auf grund des kuppeligen Geländes in unterschiedlichen Höhen. Durch das sandige geologische Ursprungsmaterial liegt die Grundwasserneubildungsrate zwischen 250 – 300 mm/Jahr; Wertstufe 2.

### **6.3 Biotoptypen**

Im Rahmen einer örtlichen Begehung im Mai 2000 wurden die Bereiche des Gewerbegebietes mit entsprechenden Erschließungsstraßen sowie randlichen Gehölzbestände (z. T. Neuanpflanzungen) kartiert (jeweils Wertstufe 3).

### **6.4 Fauna**

Während der Begehung konnten aus avifaunistischer Sicht verschiedene rufende Vogelarten festgestellt werden. Es handelt sich ausnahmslos um Ubiquisten wie Kohlmeise, Buchfink, Zaunkönig u. ä. (Wertstufe 3).

## **6.5 Landschaftsbild**

Das menschliche Erleben der Landschaft wird als Landschaftsbild bezeichnet. Die Änderungsbereiche sind bereits anthropogen überprägt und Teil des vorhandenen und bebauten Gewerbegebietes. Als Erlebnisraum können nur die noch unbebauten Flächen sowie die randlichen Bepflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes gewertet werden.

## **6.6 Zusammenfassende Bewertung**

Das floristische und faunistische Artenspektrum innerhalb des Planungsraumes kann als stark eingeschränkt bewertet werden, hat aber ein größeres Arteninventar als bei einer Ackernutzung. Das Landschaftsbild kann als anthropogen geprägter Bereich klassifiziert werden.

## **6.7 Bilanzierungsmodell**

Als Vorgabe für die Berechnung von Eingriffsfolgen und die nachvollziehbare Ermittlung von Ausgleichsleistungen dienen die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ( Hrsg. Niedersächsisches Landesamt für Ökologie; 1/94)

Nach § 10 NNatG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen. Sind langfristig keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten, ist kein Ausgleich bzw. Ersatz erforderlich.

## **6.8 Eingriffsermittlung**

Durch die Maßnahmen sind vornehmlich die Schutzgüter Biotope und Boden betroffen. Die anderen Schutzgüter sind hier daher nicht gesondert aufgeführt.

Veränderungen der Teilflächen im Bereich I

Vorher	nachher	Eingriffsumfang
<u>474 m<sup>2</sup> Pflanzfläche</u> (Wertstufe 3 Schutzgut Biotope) (Wertstufe 2 Schutzgut Boden)	<u>484 m<sup>2</sup> Pflanzfläche</u> (Wertstufe 3 Schutzgut Biotope) (Wertstufe 2 Schutzgut Boden)	Keine Wertstufen- Reduzierung; + 10 m <sup>2</sup> Pflanzfl.

Im Bereich I entstehen zusätzlich 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche.

Veränderungen der Teilflächen im Bereich II

Vorher	nachher	Eingriffsumfang
<u>936 m<sup>2</sup> Pflanzfläche</u> (Wertstufe 3 Schutzgut Biotope) (Wertstufe 2 Schutzgut Boden)	<u>516 m<sup>2</sup> Pflanzfläche</u> (Wertstufe 3 Schutzgut Biotope) (Wertstufe 2 Schutzgut Boden) <u>420 m<sup>2</sup> Baufläche (GRZ 0,7)</u> (Wertstufe 3 Schutzgut Biotope) (Wertstufe 3 Schutzgut Boden)	Keine Wertstufen- Reduzierung  <b>420 m<sup>2</sup> Wertstufen- reduzierung von II auf III</b>
<u>418 m<sup>2</sup> Baufläche (GRZ 0,7)</u> (Wertstufe 3 Schutzgut Biotope) (Wertstufe 3 Schutzgut Boden)	<u>418 m<sup>2</sup> Straßenfläche (GRZ 1,0)</u> (Wertstufe 3 Schutzgut Biotope) (Wertstufe 3 Schutzgut Boden)	Keine Wertstufen- Reduzierung

Veränderungen der Teilflächen im Bereich III

Vorher	nachher	Eingriffsumfang
<u>2.018 m<sup>2</sup> Baufläche (GRZ 0,7)</u> (Wertstufe 3 Schutzgut Biotope) (Wertstufe 3 Schutzgut Boden)	<u>2.018 m<sup>2</sup> Straßenfläche (GRZ 1,0)</u> (Wertstufe 3 Schutzgut Biotope) (Wertstufe 3 Schutzgut Boden)	Keine Wertstufen- Reduzierung
<u>1.037 m<sup>2</sup> Baufläche (GRZ 0,7)</u> (Wertstufe 3 Schutzgut Biotope) (Wertstufe 3 Schutzgut Boden)	<u>1.037 m<sup>2</sup> Straßenfläche (GRZ 1,0)</u> (Wertstufe 3 Schutzgut Biotope) (Wertstufe 3 Schutzgut Boden)	Keine Wertstufen- Reduzierung

### **6.8.1 Arten und Lebensgemeinschaften**

Durch die Flächenumwandlungen wird sich die Lebensgrundlage für Arten und Lebensgemeinschaften nicht erheblich verschlechtern. Die vorhandenen Biotopstrukturen bleiben grundsätzlich erhalten, auch wenn der Versiegelungsgrad gering zunimmt.

### **6.8.2 Boden**

Durch die Ausweisung von Bau- und Straßenflächen werden Böden zwangsläufig überbaut, versiegelt und durch Bodenverdichtung überformt. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt nahezu vollständig entzogen. Aufgrund der Einstufungskriterien für das Schutzgut Boden bleiben die Gewerbegebietsfläche, die in Straßenflächen umgewandelt werden, in der Wertstufe 3. Im Bereich der Pflanzflächen nimmt die Wertigkeit des Schutzgutes auf einer Fläche von 420 m<sup>2</sup> um eine Wertstufe (II auf III) ab. Diese Beeinträchtigung wird im Verhältnis 1 : 0,3 kompensiert, d. h.  $420 \times 0,3 = 126 \text{ m}^2$  Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden.

### **6.8.3 Wasser**

Im Rahmen der Bebauung kommt es nicht zu einer Verringerung der Wertigkeit.

### **6.8.4 Klima / Luft**

Durch die Anordnung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Durchströmung des Gebietes mit Frischluft sichergestellt. Zusätzlich werden positive Effekte durch die 10 %ige Bepflanzung der Grundstücksflächen erzielt.

### **6.8.5 Landschaftsbild**

Aufgrund der historischen Entwicklung bildete das Plangebiet in den 50er Jahren den südlichen Ortsrand der Gemeinde Oyten. In den darauffolgenden Jahren wurde die städtebauliche Entwicklung zum Gewerbegebiet fortgesetzt.

Das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes bleibt mit vorgesehen Nachverdichtung unverändert

## **6.9 Kompensationsmaßnahmen**

Das bestehende städtebauliche Konzept der Gemeinde Oyten für den Planungsbereich "An der Autobahn" sieht eine intensive Vernetzung der bepflanzten Flächen vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzstreifen Flächen auf den Baugrundstücken zu begrünen. Insgesamt müssen 10 % eines jeden Grundstückes als Pflanzfläche hergestellt werden. Diese Festsetzung geht bei der vorgenommenen Bilanzierung nicht in die Berechnung mit ein. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan verlängern sich die linearen Vernetzungsflächen um rd. 510 m auf nun insgesamt rd. 7.910 m. Das städtebauliche Ziel der intensiven Durchgrünung wird auch weiterhin verfolgt. Zusätzliche externe Kompensationsflächen sind nicht notwendig.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Veränderungen. Die notwendigen Versorgungsleitungen für Gas, Strom, Wasser und Abwasser sind ausreichend dimensioniert. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W405 des DVGW sichergestellt.

## **8 Kosten**

Der Gemeinde Oyten entstehen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „An der Autobahn“ keine Kosten.

## **9 Planverwirklichung**

Die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen in den Teilbereichen II und III sind bereits realisiert. Die anfallenden Erschließungskosten werden durch Beiträge nach Satzung der Gemeinde Oyten gedeckt. Die neuen Straßenflächen wurden durch Beschluss öffentlich gewidmet.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „An der Autobahn“ wird der Bebauungsplan Nr. 51 „An der Autobahn“, soweit er mit den Geltungsbereichen der 2. Änderung identisch ist, aufgehoben.

Die Begründung wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Oyten ausgearbeitet  
von:

Ingenieur-Dienst-Nord GmbH  
Industriestraße 32  
28876 Oyten

Oyten, Juli 2001  
Projekt-Nr. 4452

Oyten, den 24.06.2002



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by a horizontal line.

Der Bürgermeister