

# Gemeinde Oyten Landkreis Verden

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51

### Begründung

Januar 2018

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>0.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.2</b>	<b>Ergebnisse der Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3.3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Grundlagen für die Abwägung</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b>	<b>5</b>
4.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	6
4.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
<b>4.2</b>	<b>Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang</b>	<b>7</b>
4.3	Belange von Natur und Landschaft	8
4.3.1	Aktueller Bestand und Planungsrecht	8
4.3.2	Belange des Artenschutz	10
<b>5.</b>	<b>Inhalte der 3. Änderung</b>	<b>13</b>

**0. Vorbemerkungen**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 wird nach § 13 a BauGB aufgestellt. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet der 3. Änderung ist bereits zum großen Teil realisiert. Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich Gewerbehallen. Im Zuge der 3. Änderung soll lediglich die Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8 und der Versiegelungsgrad auf maximal 95 % erhöht werden. Insofern sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Die 3. Änderung beinhaltet keinen Planteil, sondern besteht lediglich aus textlichen Festsetzungen, Hinweisen und dieser Begründung.

## **1. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 der Gemeinde Oyten sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 befindet sich nördlich und östlich der Industriestraße im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Autobahn“. Im westlichen Änderungsbereich sind bereits Gewerbehallen vorhanden, der östliche Teil wird als Stellplatz- und Lagerfläche genutzt. Anlass für die 3. Änderung ist die Absicht des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes, weitere Gebäude/ Gewerbehallen zu errichten.

Die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 setzt für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,7 fest. Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 zugrunde. Dem entsprechend ist auf der Basis von § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale Versiegelung von 80 % zulässig. Diese Ausnutzungsziffern sind zu gering, um die zusätzlichen Gebäudekörper planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Gemeinde Oyten ändert daher den Bebauungsplan Nr. 51 und setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie einen Versiegelungsgrad von maximal 95 % fest. Die Gemeinde erachtet die Erhöhung als städtebaulich unproblematisch, da das Plangebiet Teil eines großflächigen Gewerbe- und Industriegebietes ist. In Gewerbe- und Industriegebieten ist eine hohe Grundstücksausnutzung zweckmäßig und entspricht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachverdichtung stellt eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar. Zudem bleibt die derzeit festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 hinter den Höchstgrenzen des § 17 BauNVO zurück und wird durch die geplante Erhöhung auf 0,8 nicht überschritten.

## **3. Rahmenbedingungen**

### **3.1 Geltungsbereich**

Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die im beiliegenden Übersichtsplan (s. Anlage) gekennzeichneten Gewerbegebiete GE 1 im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 51, in der Fassung der 2. Änderung (s. Übersichtsplan im Anhang). Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird im Norden durch die Flurstücke Nr. 213/3 und 212/2, im Westen und Süden durch die Industriestraße und im Osten durch das Flurstück Nr. 212/55 begrenzt.

### **3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst das Gewerbegebiet GE 1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51. Im westlichen Änderungsbereich sind Gewerbehallen vorhanden, der östliche Änderungsbereich wird als Lager- und Stellplatzfläche genutzt. Am

nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Änderungsbereiches sind Gehölzstrukturen vorhanden. Zudem liegt im zentralen Änderungsbereich eine Rasenfläche mit einem Baum.

### 3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auch für die östlich und westlich anschließenden Flächen werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Südlich der Industriestraße wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

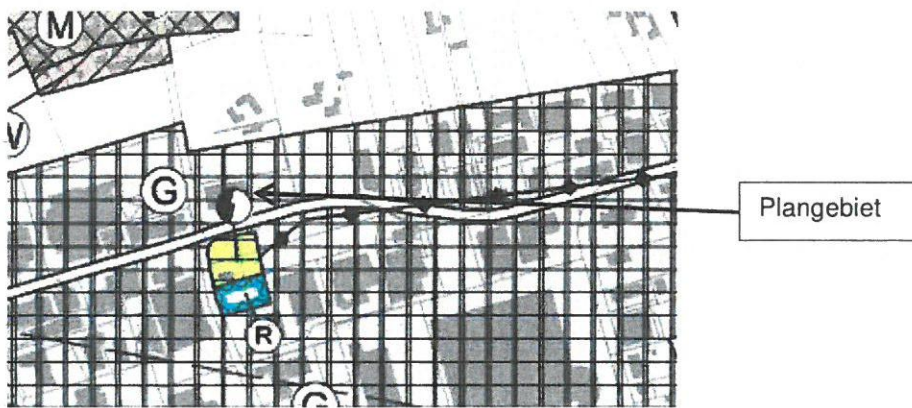


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten

#### Bebauungspläne

Für das Gebiet dieser 3. Änderung liegt die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 vor. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 erstreckt sich in südlicher Richtung bis zur Bundesautobahn A 1 und in östlicher Richtung bis zur Straße „Schwagerdorf“ und geht damit weit über den Geltungsbereich dieser 3. Änderung hinaus. Die 3. Änderung beinhaltet lediglich einen relativ kleinen Ausschnitt am nordwestlichen Rand der 2. Änderung.

In der 2. Änderung wird für das Gebiet dieser 3. Änderung ein Gewerbegebiet GE 1 mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Das GE 1 wird zu allen Seiten von Pflanzgeboten eingerahmt.

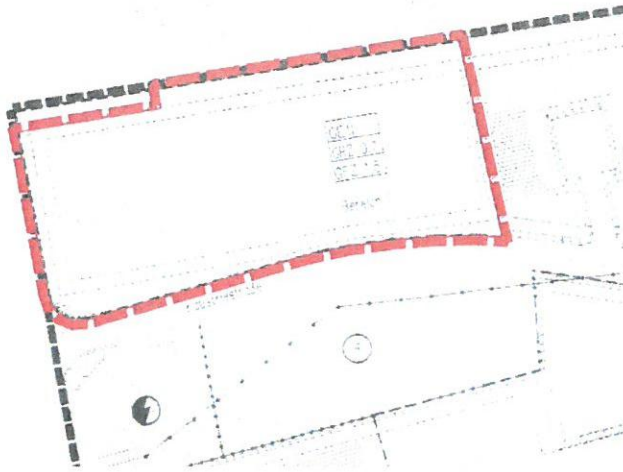


Abb.: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 mit Hervorhebung des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung

Nordwestlich der 3. Änderung schließt der Bebauungsplan Nr. 107 „Rosengarten“ an. Der Bebauungsplan Nr. 107 überplant einen Randbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51:

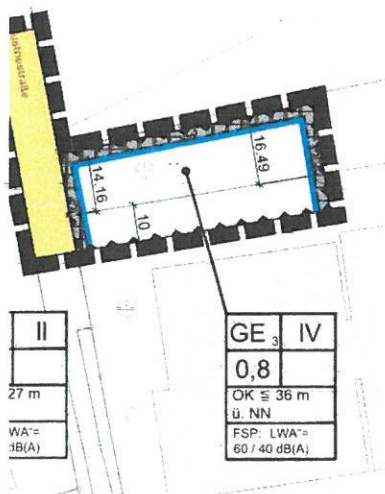


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 107

#### 4. Grundlagen für die Abwägung

##### 4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

#### 4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### 4.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass die Inhalte des Artenschutzes nicht auf der zurzeit gültigen Fassung des § 44 Abs. 5 BNatSchG (Rechtsgrundlage) behandelt wurden.

Die Aussagen zur Rechtsgrundlage des Artenschutzes werden entsprechend der zurzeit gültigen Fassung des § 44 Abs. 5 BNatSchG angepasst.

- Der Landkreis Verden hat angeregt, über eine Dachbegrünung und/oder über sonstiges städtebauliches Grün nachzudenken. Auch das Thema anfallendes Oberflächenwasser/Versickerung auf dem Grundstück gemäß Wassergesetz sei zu thematisieren.

Für den Bereich dieser 3. Änderung liegt bereits die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 mit der Festsetzung von Gewerbegebieten vor. Das Plangebiet ist bereits durch einen Gewerbebetrieb vollständig genutzt. In der 2. Änderung ist eine umfangreiche Eingrünung am nördlichen Rand ausgewiesen. Im Rahmen dieser 3. Änderung wird lediglich die Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8 erhöht und ein Versiegelungsgrad von maximal 95 % festgesetzt, um ein zusätzliches Gebäude planungsrechtlich zu ermöglichen. Insofern ist es nicht sinnvoll und nicht erforderlich, zusätzliches städtebauliches Grün auszuweisen, die Flächen innerhalb eines Gewerbegebietes sollen weitgehend der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Im Rahmen der Hochbauplanung wird überprüft, inwieweit eine Dachbegrünung sinnvoll und zweckmäßig ist. Diesen Überlegungen soll nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgegriffen werden. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 stehen einer Dachbegrünung nicht entgegen.

Das bestehende Entwässerungssystem wird durch diese 3. Änderung nicht tangiert. Das auf dem Flurstück anfallende Oberflächenwasser wird - wie bisher - in den öffentlichen RW-Kanal eingeleitet.

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH und die EWE Netz GmbH haben Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Die Avacon Netz GmbH hat auf ihre 110-kV-Freileitung südlich des Plangebietes hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat auf landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanten Anlagen hingewiesen. Von diesen Stall- und Nebenanlagen gingen regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus. Es bestehe die Gefahr der Entstehung von Emissions- und Immissionsschutzkonflikten, die nur durch räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen gemindert werden können. Für landwirtschaftliche Betriebsstandorte seien in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Bebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen dürfe. Die vorliegenden Planunterlagen enthielten dazu bisher keine Aussagen. Die Betriebe dürften in ihrer Entwicklung

nicht durch die Planung beeinträchtigt werden. Aussage über die tatsächlich vorliegende Geruchsbelastung könnten nur durch ein immissionsschutzrechtliches Gutachten getroffen werden.

Für den Bereich dieser 3. Änderung liegt bereits die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 mit der Festsetzung von Gewerbegebieten vor. Das Plangebiet ist bereits vollständig realisiert. Im westlichen Änderungsbereich sind bereits Gewerbehallen vorhanden, der östliche Teil wird als Stellplatz- und Lagerfläche genutzt. Im Rahmen dieser 3. Änderung wird lediglich die Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8 erhöht und ein Versiegelungsgrad von maximal 95 % festgesetzt. Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Insofern laufen die Anmerkungen zur räumlichen Trennung von unterschiedlichen Nutzungen ins Leere. Für die Erstellung eines Geruchsgutachtens wird derzeit kein Anlass gesehen. Es handelt sich um ein rechtskräftig ausgewiesenes Gewerbegebiet.

#### **4.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang**

Bislang war in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 zugrunde. Dem entsprechend ist auf der Basis von § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale Versiegelung von 80 % zulässig. Diese Ausnutzungsziffern sind zu gering, um die zusätzlichen Gebäudekörper planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Gemeinde Oyten ändert daher den Bebauungsplan Nr. 51 und setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie einen Versiegelungsgrad von maximal 95 % fest.

Die derzeit festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 bleibt hinter der Höchstgrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 für Gewerbegebiete zurück. Mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,8 wird das Höchstmaß des § 17 BauNVO erreicht.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Von dieser Option hat die Gemeinde Gebrauch gemacht und eine Überschreitung bis 95 % ermöglicht.

Die Gemeinde erachtet die Erhöhung Grundflächenzahl und des Versiegelungsgrades als städtebaulich unproblematisch, da das Plangebiet Teil eines großflächigen Gewerbe- und Industriegebietes ist. In Gewerbe- und Industriegebieten ist eine hohe Grundstücksausnutzung zweckmäßig und entspricht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachverdichtung stellt eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 umfangreiche Randeingrünungen vorhanden sind.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 erfolgt eine ausreichende Begrenzung, um ein Einfügen zukünftiger Gebäudekörper in die Umgebung sicherzustellen. Städtebauliche Belange stehen der 3. Änderung damit nicht entgegen.

### 4.3 Belange von Natur und Landschaft

#### 4.3.1 Aktueller Bestand und Planungsrecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich. Das Plangebiet stellt sich als überwiegend gewerblich bebaute Fläche (OGG) mit Stellplatzflächen sowie An- und Ablieferungsbereichen (jeweils Pflasterung) dar. Die unversiegelten Flächen des Plangebietes befinden sich in den randlichen Bereichen des Geltungsbereiches und bestehen aus Rasenflächen, einem kleinen Oberflächengewässer mit Rohrkolben sowie einer umgebenden Gehölzanpflanzung (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51). Weiterhin befindet sich im zentralen Teil des Plangebietes eine Rasenfläche mit einem Baum (HEB, Weide).



**Abb. 1: Plangebiet mit Luftbild**

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist aufgrund der Biotopausstattung sowie der überwiegenden bestehenden Versiegelung als von geringer Wertigkeit zu beurteilen. Ein Vorkommen von ggf. gehölzbrütenden Vögeln sowie ggf. Fledermäusen kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.

Für das Gebiet bestehen verbindliche Planungsrechte auf Basis der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51. Im Zuge dieser 3. Änderung wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8 erhöht sowie eine Überschreitung durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis max. 0,95 ermöglicht.

Das Plangebiet umfasst einen innerörtlichen Bereich, so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Bei 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 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### **Eingriffsbeurteilung**

Mit der Änderung der GRZ von 0,7 auf 0,8 sowie einer zulässigen Überschreitung durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis max. 0,95 ist eine höhere zulässige Versiegelung verbunden. Bei einer Versiegelung der zentralen Rasenfläche mit Einzelbaum ist dies als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Die damit in Verbindung stehenden Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden.

Die randlich umgebende Eingrünung des Plangebietes inkl. Gewässer (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51) bleibt im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 unberührt.

Im Hinblick auf das Ortsbild wird sich die Erweiterung des Gewerbekomplexes in die bestehende Bebauung des Plangebietes sowie angrenzender westlicher, östlicher und südlicher Gewerbebebauung einfügen. Die Eingrünung des Gebietes (Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51) bleibt bestehen. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind daher nicht abzuleiten.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Von erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Lokalklimas wird nicht ausgegangen.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben (s.u.) gilt allgemein, dass aus Vogelschutzgründen die Baufeldfreimachung und Baufeldräumung sowie Gehölzentfernung nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Vogelbrut betroffen ist.

Die Schutzbestimmungen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 gelten für den Baumschutz bei Bauarbeiten allgemein, auch für Bäume außerhalb des Plangebietes.

## Ausgleichsmaßnahmen

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gilt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

### 4.3.2 Belange des Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegen stehen und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken können.

#### Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

Gemäß § 44 BNatSchG gelten folgende Vorschriften:

- (1) *Es ist verboten,*
1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
  2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
  4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Im Hinblick auf Nr. 4 der Verbotstatbestände gilt für den Bebauungsplan als zulässigen Eingriff gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG:

<sup>1</sup>[...]

<sup>2</sup>Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten [...] betroffen, [...] liegt ein Verstoß gegen [...] 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

<sup>3</sup>Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

<sup>4</sup>Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend [...].

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die o.g. Verbote hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

#### **Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Arten**

Aktuelle Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Gewerbegebietes kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet selbst nur eine untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist.

Die randlich umgebende Eingrünung des Plangebietes inkl. Gewässer (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51) bleibt im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 unberührt.

Die übrigen Flächen sind bereits bebaut bzw. durch eine Pflasterung versiegelt. Für diese Bereiche sowie für die im zentralen Teil des Plangebietes noch unversiegelte Rasenfläche mit einer Weide werden keine stöempfindlichen sensiblen Vogelarten erwartet, da aufgrund der gewerblichen Nutzung bereits ein hohes Störpotenzial gegeben ist. Möglich sind ggf. Vorkommen gehölzbrütender Vogelarten. Fledermausquartiere können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da es sich bei der Weide nicht um ein älteres Gehölz handelt und zudem keine Spalten, Risse etc. sichtbar waren.

Im vorliegenden Fall können somit Vorkommen von europäischen Vogelarten ggf. artenschutzrechtlich relevant sein.

Betroffenheiten weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten sind auf Grund der Biotopstruktur und sonstigen Standortbedingungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### **Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände:**

Nach der vorstehenden Ableitung der im Plangebiet artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf potenziell vorkommende Vogelarten und Fledermäuse zu prüfen.

- **Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen:**

Um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, dürfen die Baumaßnahmen und Baufeldräumung sowie Gehölzentfernung nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Alternativ ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Vogelbrut betroffen ist.

- **erhebliche Störung von Tieren:**

Vorkommen von störepfindlichen Tierarten sind innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend nicht zu erwarten. Zudem befinden sich umliegend vergleichbare Lebensräume (randliche das Plangebiet umgebende Gehölzanpflanzungen, Bäume entlang der Industriestraße, Gehölze innerhalb der umgebenden Gewerbe- und Siedlungsnutzungen, vgl. Abb. 1), so dass die potenziell vorkommenden Arten wie beispielsweise Vögel auf diese Flächen ausweichen können.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potenziell vorhandenen lokalen Populationen ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen werden durch die vorliegende Planung daher nicht prognostiziert.

- **Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von artenschutzrechtlich relevanten Tieren bekannt. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass vor allem ungefährdete, weit verbreitete, siedlungs- und störungstolerante Brutvogelarten das Gebiet ggf. zumindest in einzelnen Jahren als Fortpflanzungsstätte nutzen. Eine Reihe gehölzbrütender Arten legt alljährlich neue Nester an.

Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten (ggf. Vogelbrutstätten) können durch bauzeitliche Anpassungen vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten.

Das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen kommt nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist hier anzunehmen, da vergleichbare Lebensräume im unmittelbaren Umfeld (randliche das Plangebiet umgebende Gehölzanpflanzungen, Bäume entlang der Industriestraße, Gehölze innerhalb der umgebenden Gewerbe- und Siedlungsnutzungen, vgl. Abb. 1) als Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes wird nicht prognostiziert.

- **Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte:**

Artenschutzrechtliche relevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht festgestellt worden und auch aufgrund des Standortes und der Lebensraumansprüche streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

**Hinweis:** Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG 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 bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

## 5. Inhalte der 3. Änderung

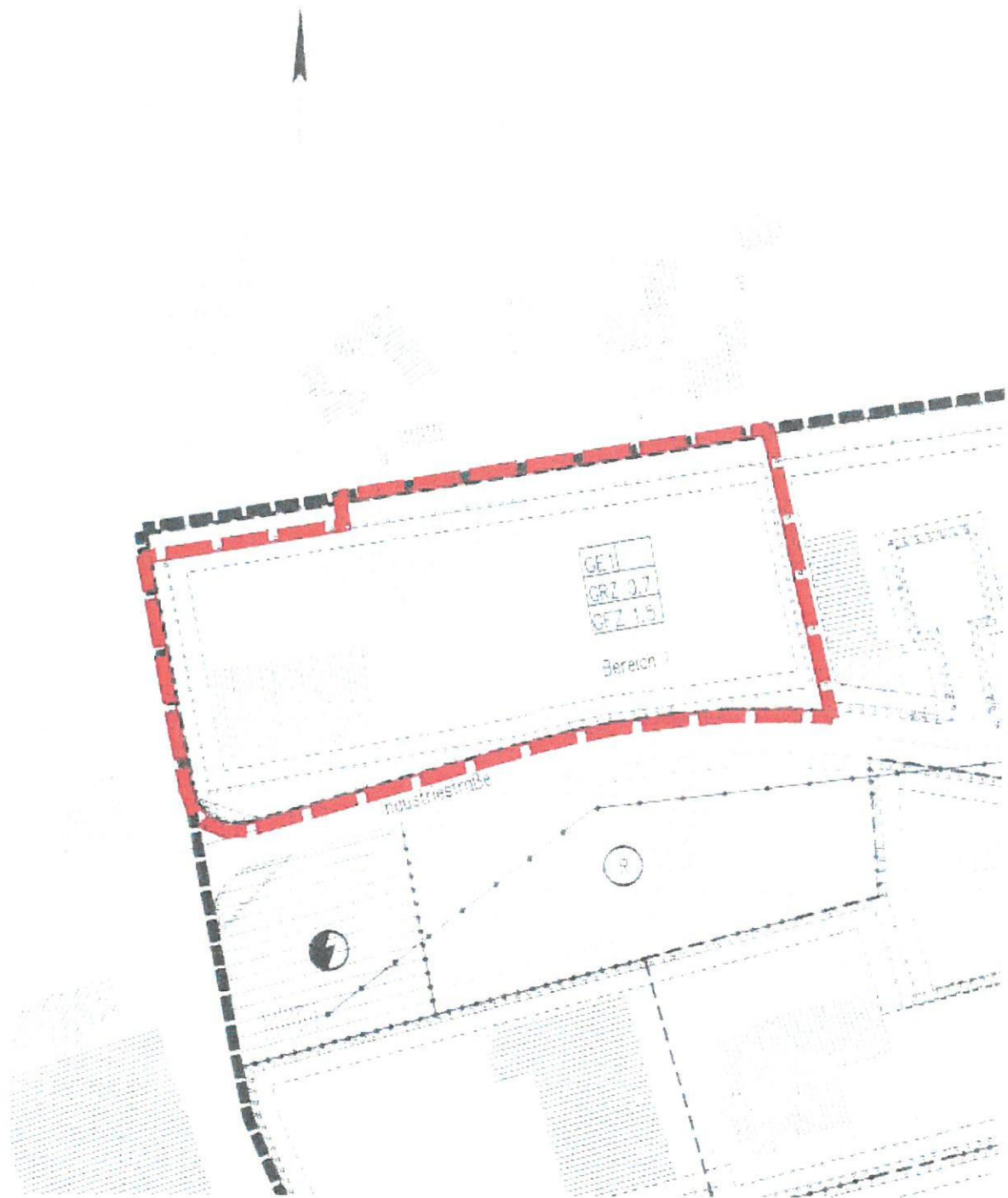
Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 umfasst die im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Gewerbegebiete GE 1 im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 51, in der Fassung der 2. Änderung. Gemäß § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche (§ 2 Nr. 1) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 18,75 von Hundert überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51, in der Fassung der 2. Änderung gelten fort.

Oyten, den 8. MRZ. 2018

  
Der Bürgermeister



Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51



Übersichtsplan:

