

# Gemeinde Oyten

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „An der Autobahn“

nach § 13a BauGB



### Begründung

Oktober 2012



**NWP**

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

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73  
www.nwp-ol.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass der Planung .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Geltungsbereich der Planung.....	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes.. ..	1
1.5 Planungsrahmenbedingungen .....	2
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....</b>	<b>5</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	5
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB.....	5
3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB. ....	5
3.2 Relevante Abwägungsbelange .....	6
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft, Ortsbild, Eingriffsregelung .....	6
3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange .....	8
3.2.3 Verkehrliche Belange .....	10
3.2.4 Belange der Entwässerung .....	10
3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen, Richtfunktrasse.....	10
<b>4. Inhalte der Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....	11
4.2 Grünplanerische Festsetzungen .....	12
<b>5. Ergänzende Angaben.....</b>	<b>12</b>
5.1 Daten zum Verfahrensablauf .. ..	12
5.2 Städtebauliche Flächenbilanz .....	13



## **1. Einleitung**

---

### **1.1 Anlass der Planung**

Im östlichen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 ist ein Gewerbebetrieb der Tiefkühllogistik ansässig. Der Betrieb beabsichtigt, eine weitere Gewerbehalle zu errichten. Dazu stehen die im westlichen Teil des Plangebietes gelegenen Flächen zur Verfügung. Die geplante Erweiterung ist auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 insbesondere in Bezug auf die festgesetzten Baugrenzen, die Höhenbegrenzungen und einen ausgewiesenen Pflanzstreifen nicht zulässig. Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, die Festsetzungen entsprechend zu ändern, um dem Betrieb eine langfristige Standortabsicherung zu ermöglichen.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 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) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 befindet sich im östlichen Bereich des Hauptortes Oyten, am südlichen Rand des Gewerbegebietes „An der Autobahn“ bzw. nördlich der Bundesautobahn A 1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird im Westen durch die Industriestraße und im Osten durch die Lubkemannstraße begrenzt. Nördlich schließen gewerblich genutzte Flurstücke an den Geltungsbereich an. Die südliche Grenze wird durch die Flurstücke 186/13, 187/8, 188/6 und 189/6 bzw. die Straße „An der Autobahn“ gebildet.

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

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Der westliche Teil des Plangebietes stellt sich derzeit als ruderalisierte landwirtschaftliche Brachfläche dar. Am nordwestlichen Rand ist ein geschotterter Weg vorhanden. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine großflächige Gewerbehalle (Tiefkühlhaus). Die Höhe der Gewerbehalle beträgt ca. 14 m. Der Betrieb verfügt derzeit über jeweils eine Betriebszufahrt an der Lubkemannstraße und an der Straße „An der Autobahn“. Auf der Ostseite der Halle befindet sich die Anlieferungszone für LKW und Stellplätze. Südlich der Halle liegen weitere Stellplätze sowie Gehölze. Auch auf der westlichen Seite der Halle befinden sich Gehölze.



Nordlich an das Plangebiet angrenzend setzt sich das bestehende Gewerbegebiet „An der Autobahn“ weiter fort. Direkt nordlich befinden sich flächenintensive befestigte Lagerflächen und weitere Gewerbehallen. Westlich des Plangebietes liegt die Industriestraße, die beidseitig von Straßenbäumen gesäumt wird, östlich des Plangebietes befindet sich die Lübkeermannstraße. Westlich der Industriestraße und östlich der Lübkeermannstraße setzt sich das Industrie- und Gewerbegebiet „An der Autobahn“ weiter fort. Direkt südlich des Plangebietes befindet sich die Straße „An der Autobahn“, die ebenfalls beidseitig von Bäumen gesäumt wird. Weiter südlich liegen Grünflächen und die Bundesautobahn A1. Ca. 300 m westlich des Plangebietes liegt die Anschlussstelle Oyten. Das Plangebiet ist über die Industriestraße, die Straße „An der Autobahn“ und die Lübkeermannstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straße „An der Autobahn“ führt in westlicher Richtung direkt zum Autobahnanschluss Oyten zur A1. Die Industriestraße führt in westlicher Richtung zur Landesstraße L 167 (Achimer Straße). Letztere stellt ebenfalls eine Anbindung an den Autobahnanschluss Oyten zur A1 und einen weiteren zur Anschlussstelle Achim Nord an die A 27 her.

## **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. Für das Plangebiet wird eine in West-Ost-Richtung querende Fernwasserleitung dargestellt.

### **Flachennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flachennutzungsplan der Gemeinde Oyten wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 2. Änderung kann damit aus dem Flachennutzungsplan entwickelt werden.

Für den nordöstlichen Teil des Plangebietes wird eine Richtfunktrasse mit Schutzbereich und Bauhöhenbeschränkung dargestellt.

### **Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen**

Für das Gebiet dieser 2. Änderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 „An der Autobahn“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 50 ist bereits seit 1992 rechtskräftig. Das Gewerbe- und Industriegebiet ist nahezu vollständig realisiert. Der Bebauungsplan geht insbesondere in nördlicher und westlicher Richtung über den Geltungsbereich dieser 2. Änderung weit hinaus. Er weist hier im wesentlichen Gewerbe- und Industriegebiete aus. Auch in südlicher Richtung geht er über den Bereich der 2. Änderung hinaus und weist hier die Straße „An der Autobahn“ als Verkehrsfläche aus.

Der Bebauungsplan Nr. 50 setzt für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung ein eingeschränktes Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 6,0 fest. Zudem ist die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 35 m u. NN begrenzt. Ausgenommen von dieser Höhe sind turmartige Aufbauten von maximal 10 qm Grundfläche sowie technische Aufbauten für Luftungskana-



le, Aufzüge usw. Zulässig sind nur Betriebe oder Anlagen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 67 dB(A)/qm und nachts 52 dB(A). Mittig dieser 2. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 50 in Nord-Südrichtung verlaufend ein flächenhaftes Pflanzgebot fest. Auch am westlichen und südlichen Rand dieser 2. Änderung werden straßenparallel flächenhafte Pflanzgebote ausgewiesen. Für den nordöstlichen Rand wird der Schutzbereich einer Richtfunktrasse dargestellt.

Für den Bebauungsplan wurde eine 1. Änderung durchgeführt. Sie liegt außerhalb dieser 2. Änderung und ist daher für diese 2. Änderung nicht von Belang.

Mit Rechtskraft dieser 2. Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 im Überschneidungsbereich außer Kraft.

### **Relevante Fachplanungen z.B. Planfeststellungen**

Relevante Fachplanungen sind nicht vorhanden.

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

---

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist ein Gewerbebetrieb der Tiefkühllogistik ansässig. Hier ist eine großflächige Gewerbehalle vorhanden, der östlich die Anlieferungszone (Andocks) vorgelagert sind. Der bestehende Betrieb beabsichtigt die bauliche Erweiterung des Tiefkühlhauses in westlicher Richtung. Zudem sollen zusätzliche Andocks auf der Südseite des Neubaus für Umschlagsspitzen geschaffen werden. Die neue Halle soll unmittelbar an die Bestands Halle angebaut werden und die bestehende Gebäudeflucht im Norden aufnehmen und fortsetzen. Die Verschieberegalanlagen im Neubau sollen mit ihren jeweils benachbarten Verschieberegalspaketen im Bestand gleichgesteuert werden, so dass sich die Fahrgassen vom Bestand bis in die Regalanlage des Neubaus hinein fortsetzen. Diese lineare Fortsetzung ist sinnvoll und erforderlich, da aufgrund der extremen Arbeitsbedingungen unter Tiefkälte (-28 Grad Celsius) die Reaktionsfähigkeit der Staplerfahrer extrem nachlässt. Die Wegeführungen müssen so einfach wie möglich gestaltet werden, um Fahrunfälle zu verhindern.

Der Neubau einer Halle in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Halle ist auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 nicht zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 50 setzt für den Erweiterungsbereich ein 6 m breites in Nord-Südrichtung verlaufendes Pflanzgebot fest. Zudem ist eine Fortsetzung der nördlichen Gebäudeflucht aufgrund der dort festgesetzten Baugrenze nicht zulässig. Im Rahmen dieser 2. Änderung wird daher auf das mittig gelegene Pflanzgebot verzichtet und stattdessen das Pflanzgebot am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches auf einheitlich 6 Meter verbreitert. Die Verlagerung des Pflanzgebotes ist sinnvoll, da mit der Ausweitung auf 6 m an den Rändern des Betriebes eine dichtere Anpflanzung ermöglicht wird, die zudem auch von den angrenzenden öffentlichen Straßen aus wahrgenommen werden kann. Die Baugrenze wird am nördlichen Rand des Geltungsbereiches in nördliche Richtung verschoben. Die Verschiebung der Baugrenze ist unproblematisch, da unmittelbar nördlich ebenfalls ein Gewerbebetrieb angrenzt.

Außerdem ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 35 m ü. NN für den Bereich dieser 2. Änderung begrenzt. Dies entspricht einer zulässigen Gebäudehöhe



von ca. 14,20 m. Ausgenommen von dieser Höhe sind im Bebauungsplan Nr. 50 turmartige Aufbauten von maximal 10 qm Grundfläche sowie technische Aufbauten für Lüftungskanäle, Aufzüge usw.. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 35 m ü. NN ist für den geplanten Neubau nicht ausreichend. Oberhalb des Lagerguts ist bei Tiefkühlhallen eine freie Luftzirkulation (Kälteverteilung) von 1 bis 1,5 m erforderlich. Weitere Höhen werden für die Dachkonstruktion, das Dachgefälle und die Attika benötigt. Auch die Begrenzung der Ausnahme für Aufbauten auf 10 qm Grundfläche ist für den Neubau nicht ausreichend. Entgegen früherer Bauweise werden neue Tiefkühlager so konzipiert, dass sämtliche kältemittelführenden Leitungen außerhalb der Kühlräume verlaufen, so dass bei eventuellen Undichtigkeiten von Ventilen das Ammoniak nicht in der geschlossenen Lagerhalle austritt, sondern bis zur Abschaltung auf dem Dach frei wird, wo es für Personen unschädlich ist. Zu diesem Zweck werden die Leitungen oberhalb des Daches geführt und die Kälteaggregate als sog. Penthousekühler oberhalb der Dachfläche angeordnet. Im Zuge dieser 2. Änderung wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 39 m ü. NN festgesetzt. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung werden im Rahmen dieser 2. Änderung Technikaufbauten etc. (siehe textliche Festsetzung Nr. 4) bis zur einer Grundfläche von jeweils maximal 50 qm sowie bauliche Anlagen des Immissionsschutzes. Im Schutzbereich der nördlich des Änderungsbereiches verlaufenden Richtfunktrasse wird die zulässige Höhe dabei auf 40 m über NN begrenzt.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 35 m ü. NN auf 39 m ü. NN und die Vergrößerung der Ausnahme von der Höhenbeschränkung auf 50 qm Grundfläche ist aus städtebaulichen Gründen unproblematisch. Das Plangebiet ist zu drei Seiten direkt von weiteren Gewerbenutzungen umgeben. Die Einsehbarkeit aus nördlicher, westlicher und östlicher Richtung ist damit gering. Südlich des Gewerbegebietes befindet sich die Bundesautobahn A 1. Südlich der A 1 befinden sich die Betriebsanlagen der Autobahnmeisterei Oyten. Zudem sind hier perspektivisch weitere Gewerbe- und Industriegebiete geplant. Insgesamt ist das Plangebiet damit durch die gewerblichen Nutzungen und die Autobahn stark vorbelastet. Attraktive Erholungsbereiche oder andere sensible Nutzungen, die durch die hohen Gebäudekörper beeinträchtigt werden könnten, sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

Insgesamt ist die Erweiterung betrieblich notwendig, um den Bedürfnissen der Kunden gerecht zu werden, um die energetischen Ziele im Blickwinkel zu behalten und einen wirtschaftlichen Betrieb des Standortes zu ermöglichen. Die Änderungen des Bebauungsplanes sind dabei auf das Notwendigste begrenzt. Die Betriebsprozesse können mit der zuvor skizzierten geplanten Erweiterung optimal und effizient gestaltet werden. Bei dem bestehenden Unternehmen der Tiefkühllogistik handelt es sich um einen etablierten Betrieb, der für die Gewerbestruktur und den Arbeitsmarkt in Oyten von Bedeutung ist. Mit der räumlichen Erweiterung kann der Betrieb seinen Standort weiter festigen und ausbauen und seine Marktposition verbessern. Eine Umsetzung der Maßnahme im Rahmen der bestehenden Festsetzungen, würde zu Betriebs- und Lagerkosten führen, die vom Markt nicht akzeptiert würden. Damit wäre eine Realisierung des Projektes im Rahmen der bestehenden Festsetzungen unwirtschaftlich und nicht praktikabel.



### **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**

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Der Landkreis Verden hat angeregt, das Thema Oberflächenentwässerung detaillierter abzuarbeiten. Der Anregung wurde gefolgt. Die Begründung wurde in Kapitel 3.2.4 entsprechend ergänzt.

Der Landkreis hat zudem angeregt, zu prüfen, ob die festgesetzten Pflanzmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen festgelegt waren. Sollte dies der Fall sein, müssten die Maßnahmen in den neuen Plan übernommen werden. Der Standort sei dabei variabel. Hier stelle sich die Frage, ob die entfallende Pflanzfläche von ca. 130 m Länge und 6 m Breite vollständig an die Pflanzflächen im Westen und Süden angelagert wurden. Die Gemeinde Oyten teilt die Auffassung nicht. Im maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 50 lässt sich weder aus der Planzeichnung noch aus dem Begründungstext ein Hinweis darauf ableiten, dass die festgesetzten Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen veranschlagt wurden. Vielmehr wird auf die städtebaulich attraktive Wirkung bzw. die landschaftsgerechte Eingliederung des Gewerbegebietes abgestellt, auf die Vernetzung von Lebensräumen, die günstige Beeinflussung des Kleinklimas sowie den Sicht-, Staub- und teilweise auch Lärmschutz. Deshalb ist eine flächenäquivalente Übernahme der Maßnahmen in die 2. Änderung nicht erforderlich. Zudem war eine Ausnahme von den Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen gemäß dem Ursprungsplan für die notwendigen Ein- und Ausfahrten zulässig, und zwar auch für Grundstücksteile, die durch Pflanzstreifen geteilt werden. Da nicht abschließend bestimmt ist, wie viele Ein- und Ausfahrten im Einzelfall notwendig sind, lässt sich die Flächengröße der mit Pflanz- und Erhaltungsgebot belegten Flächen aus dem Ursprungsplan nicht eindeutig ableiten.

Die EWE Netz GmbH hat ihre Stromversorgungsleitung und einen erforderlichen Schutzstreifen von beidseitig 1 m hingewiesen. Die Leitung, der Schutzstreifen und die Hinweise wurden berücksichtigt.

Die LGLN hat auf die Möglichkeit einer kostenpflichtigen Luftbildauswertung hingewiesen. Es könne nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegen. Eine Luftbildauswertung hält die Gemeinde nicht für erforderlich. Es handelt sich lediglich um eine Bebauungsplanänderung für einen relativ kleinen Bereich. Eine Luftbildauswertung hat bereits auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 stattgefunden.



Der Trinkwasserverband Verden hat darauf hingewiesen, dass die dargestellte Trinkwasserleitung nicht mehr existiert. Der Plananteil und die Begründung wurden entsprechend angepasst.

## 3.2 Relevante Abwägungsbelange

### 3.2.1 Belange des Umweltschutzes

#### Hinweise zur Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, z.B zur Nachverdichtung, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Sofern die festgesetzte Grundfläche insgesamt 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt, ist das beschleunigte Verfahren nur möglich, wenn eine überschlägige Prüfung anhand der in Anlage 2 zum BauGB festgelegten Kriterien zu dem Ergebnis gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen hat. Die überschlägige Prüfung wird vorliegend in tabellarischer Form vorgenommen:

Kriterium gem. Anl. 2 BauGB	Prüfergebnis
<i>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</i>	
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Mit den Festsetzungen sind Regelungen zur Größe (GRZ und festgelegte Höhenbeschränkung), zum Standort (überbaubare Fläche) und zu den Betriebsbedingungen des Vorhabens (flächenbezogene Schalleistungspegel) getroffen. Im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht werden jedoch nur in sehr begrenztem Umfang zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten geschaffen hinsichtlich der baulichen Höhe (maximal zulässige Höhe um 4 m erweitert, Ausnahmemöglichkeiten erweitert) sowie der überbaubaren Flächen (Verschiebung/ Erweiterung der Baugrenzen zulasten eines innergebietlichen Pflanzstreifens, Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8). Der insgesamt zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 nicht verändert, da auch bisher eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen etc. bis 80 % zulässig war. Die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel bleibt unverändert.
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst,	Der Bebauungsplan schafft im Vergleich zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr 50 geringfügig erweiterte Nutzungsmöglichkeiten (s. vorstehender Punkt) Sonstige Pläne und Programme sind nach Kenntnisstand nicht betroffen.
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Als Bebauungsplan der Innenentwicklung steht der Plan im Einklang mit § 1 a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und trägt zur nachhaltigen Entwicklung bei. Die Festsetzungen zum Lärmschutz werden beibehalten.
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Relevante Probleme sind nicht ersichtlich. Die gesundheitsbezogenen Regelungen (Lärmschutz) werden beibehalten und als ausreichend eingestuft Die geringfügig erweiterten Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich überbaubarer Fläche



Kriterium gem. Anl. 2 BauGB	Prüfergebnis
	und maximal zulässiger baulicher Höhe lassen aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines durch gewerbliche Nutzungen und die Autobahn geprägten Bereichs keine Betroffenheiten von Umweltschutzgütern besonderer Empfindlichkeit erwarten.
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften wird durch die Planung nicht beschränkt
<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Durch die Planung werden nur in sehr geringfügigem Ausmaß Umweltauswirkungen vorbereitet. Diese betreffen die geringfügig erweiterte Überbaubarkeit, die räumliche Überplanung eines Pflanzstreifens und die optischen Auswirkungen der größeren zulässigen Gebäudehöhe. Die Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen ist sehr hoch, Dauer und Häufigkeit aller Voraussicht nach einmalig-langfristig. Die Umkehrbarkeit ist hinsichtlich der optischen Auswirkungen und der Überplanung des Pflanzstreifens gegeben
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die Auswirkungen sind als kumulierende Auswertung bestehender gewerblich-industrieller Nutzungen einzustufen, deren Ausmaß jedoch deutlich hinter der bestehenden Vorbelastung zurücktritt. Ein grenzüberschreitender Charakter ist nicht gegeben.
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Ein besonderes Umweltrisiko ist nicht ersichtlich und aus dem bestehenden Betrieb auch nicht bekannt. Die erweiterte Zulässigkeit hinsichtlich der Bauhöhen soll sogar dazu beitragen, die Arbeitssicherheit im Betrieb weiter zu verbessern (vgl. Kap. 2)
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen,	Die Auswirkungen weisen einen sehr geringen Umfang und eine räumlich eng begrenzte Reichweite auf
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Für das Gebiet besteht bereits ein rechtswirksamer und in Teilen realisierter Bebauungsplan. Die jetzige Planung ermöglicht eine Betriebserweiterung am bestehenden Standort, innerhalb eines größeren Gewerbe- und Industriegebietes. Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Gebietes hinsichtlich der Qualitäten des Naturhaushalts und Landschaftsbildes einschließlich des kulturellen Erbes ist nicht ersichtlich. Die Intensität der Bodennutzung (zulässiger Versiegelungsgrad) ist bereits hoch und wird durch die Planung nicht vergrößert. Im Sinne der Nachverdichtung trägt dies zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Festgelegte Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden durch die Planung nicht überschritten.
2.6 folgende Gebiete	
2.6.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen



Kriterium gem. Anl. 2 BauGB	Prüfergebnis
erfasst,	
2 6 3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2 6 1 erfasst,	Nationalparke sind nicht betroffen
2 6 4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Biosphärenreservate oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen
2 6 5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen
2 6 6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen
2 6 7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Entsprechende Gebiete sind nach Kenntnisstand nicht betroffen
2 6 8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs 2 Nr 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Die Gemeinde Oyten ist im RROP als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ dargestellt Relevante nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung werden durch die Planung jedoch nicht verursacht
2 6 9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Entsprechende Objekte oder Gebiete sind nicht betroffen

Aufgrund der geringen vorhandenen Bedeutung des Bereichs für die Umweltqualität, aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (einschließlich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr 50) sowie aufgrund der Geringfügigkeit und kleinräumigen Begrenztheit der durch die Planung zusätzlich eröffneten Nutzungsmöglichkeiten wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen abwagungsrelevanten Umweltauswirkungen hat

### Hinweise zur Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet in begrenztem Umfang ausgeweitet. Durch die Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 wird die überbaubare Fläche um ca. 4 197 m<sup>2</sup> vergrößert. Zusätzliche Versiegelungen werden hierdurch jedoch nicht ermöglicht, da auch bisher eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen etc. auf bis zu 80 % der Baufläche zulässig war. Die größere zulässige Maximalhöhe der baulichen Anlagen (Änderung



von max. 35 m über NN auf max. 39 m über NN, erweiterte Ausnahmeregelung für Technikaufbauten) stellt ebenfalls eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten dar.

Darüber hinaus wird ein innergebietlicher Pflanzstreifen überplant. Die nachteiligen Auswirkungen dieses Verlustes werden jedoch durch die Verbreiterung der randlichen Pflanzstreifen minimiert. Im Bebauungsplan Nr. 50 lässt sich weder aus der Planzeichnung noch aus dem Begründungstext ein Hinweis darauf ableiten, dass die für die Pflanzstreifen festgesetzten Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen veranschlagt wurden. Vielmehr wird auf die stadtebaulich attraktive Wirkung bzw. die landschaftsgerechte Eingliederung des Gewerbegebietes abgestellt, auf die Vernetzung von Lebensräumen, die günstige Beeinflussung des Kleinklimas sowie den Sicht-, Staub- und teilweise auch Lärmschutz. Eine flächenaquivalente Übernahme der Pflanzmaßnahmen in die 2. Änderung ist nicht erforderlich.

Die Auswirkungen der Planung werden aufgrund der bereits bestehenden hohen Nutzungsintensitäten und des geringen Umfangs und der geringen Intensität der zusätzlich ermöglichten Beeinträchtigungen nicht als erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft. Maßnahmen zum Ausgleich werden somit nicht erforderlich.

### **Hinweise zum besonderen Artenschutz**

Wie nachfolgend näher dargelegt, ist die Änderung des Bebauungsplans aller Voraussicht nach mit den maßgeblichen Regelungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG vereinbar.

- Besondere Artenvorkommen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. Es kann angenommen werden, dass aufgrund der Vorbelastung durch die umliegenden Nutzungen das relevante Artenspektrum stark begrenzt ist. Am wahrscheinlichsten sind Brutvorkommen siedlungstoleranter geholzbrutender, ggf. auch bodenbrutender Vogelarten.
- Das artenschutzrechtliche Verbot der Tötung geschützter Tiere und deren Entwicklungsformen kann – soweit erforderlich – durch bauzeitliche Regelungen (Baufeldberaumung und Gehölzfällungen außerhalb der Vogel-Brutzeit) ausreichend berücksichtigt werden.
- Im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen geschützter Tierarten bei Umsetzung der Planung sind aufgrund der Vorbelastung des Standortes nicht zu erwarten.
- Sollten durch die Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tiere (insbesondere Niststätten geholz- oder bodenbrutender Vogelarten) betroffen sein, kann davon ausgegangen werden, dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin bestehen bleibt. Dies begründet sich in dem geringen Ausmaß plangegebener Auswirkungen, in dem Vorhandensein weiterer Geholzstrukturen in der unmittelbaren Umgebung und mittelfristig auch in den zusätzlich vorgesehenen Pflanzmaßnahmen randlich des Plangebietes.
- Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte ersichtlich.



### **3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 übernommen. Es werden flächenbezogene Schalleistungspegel von 67 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts festgesetzt.

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm durch die westlich, südlich und östlich direkt angrenzenden Straßen und die weiter südlich liegende Bundesautobahn A 1 ein. Für Industriegebiete gelten keine Orientierungswerte nach der DIN 18005, so dass Einschränkungen der industriellen Nutzung aufgrund von Verkehrslärmimmissionen von der A 1 oder angrenzender Straßen nicht bestehen und Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

### **3.2.3 Verkehrliche Belange**

Die äußere Anbindung des Plangebietes wird durch diese Änderung nicht berührt. Der bestehende Betrieb verfügt derzeit über jeweils eine Betriebszufahrt an der Lübckemannstraße und an der Straße „An der Autobahn“. Das Gebiet der 2. Änderung ist zudem über die Industriestraße erschlossen. Eine Unterbrechung des Pflanzgebotes ist für maximal zwei Ein- und Ausfahrten in einer maximalen Breite von 10,0 m zulässig.

### **3.2.4 Belange der Entwässerung**

Die bestehende Entwässerungskonzeption wird durch diese 2. Änderung nicht berührt. Für das gesamte Gewerbegebiet „An der Autobahn“ wurde vor Erschließung des Gebietes ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Dieses Konzept sieht eine 50 %-tige Verrieselung des anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken und eine 50 %-tige Rückhaltung in Regenrückhaltebecken vor. Zur schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers wurden im Gewerbegebiet mehrere Regenrückhaltebecken errichtet. Die Oberflächenentwässerung ist bzw. wird in den Kaufverträgen rechtlich abgesichert. Den Belangen der Oberflächenentwässerung wird damit ausreichend Rechnung getragen.

### **3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen, Richtfunktrasse**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz. Das Planungsgebiet kann an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch örtliche Versorgungsträger.

Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises gewährleistet.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.



Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Stromversorgungsleitung (Mittelspannungsleitung) der EWE Netz GmbH. Diese vorhandene Leitungstrasse muss weiterhin mit einem Schutzstreifen (1 m rechts und 1 m links der Leitung, gemessen von der Leitungssachse) bestehen bleiben. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden. Es ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigen könnte. Die Leitung und der Schutzstreifen sind im Planteil eingetragen.

Für den nordöstlichen Teil dieser 2. Änderung wird der Schutzstreifen einer Richtfunktrasse dargestellt. Die Richtfunktrasse wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 übernommen.

#### **4. Inhalte der Festsetzungen**

---

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 übernommen. Die gemäß § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind nur zulässig, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Die Höchstgrenze des § 17 BauNVO wird damit ausgeschöpft. Die Ausschöpfung ist erforderlich, um eine dem gewerblichen Zweck entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Weiterhin wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gilt die offene Bauweise, abweichend sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Zielsetzung ist eine Erhöhung der bislang festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 35 m u. NN erforderlich. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 39 m u. NN festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Technikaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 50 qm sowie bauliche Anlagen des Immissionsschutzes, (z. B. Anlagen zur Luftreinhaltung oder Schornsteine), Aufzüge etc. Dabei wird im Bereich des in der Planzeichnung eingetragenen Schutzbereiches der Richtfunktrasse die maximale Höhe für technische Aufbauten auf 40 m u. NN beschränkt.

##### **4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der Gewerbe- und Industrieentwicklung auf die im weiteren Umfeld gelegenen Wohnnutzungen werden flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt. Sie werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 übernommen.



Bei dem flächenbezogenen Schalleistungspegel handelt es sich um einen sogenannten effektiven Schalleistungspegel. Der sog. wahre Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräusche kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß  $L_z$  (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein. Dabei ist für die zu untersuchenden Flächenschallquellen zusätzlich folgende Randbedingung zu berücksichtigen: Die größte Längen- bzw. Breitenausdehnung der Flächenschallquelle - meist die Diagonale - ist stets  $< 0,7 \cdot s_m$ , wobei  $s_m$  der Abstand des Immissionsortes vom Mittelpunkt der betrachteten Schallquelle ist.

#### 4.4 Grünplanerische Festsetzungen

Zur Randeingrünung des Plangebietes zu den westlich und südlich angrenzenden öffentlichen Straßenflächen ist innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen eine mehrreihige Anpflanzung aus Laubgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen darf 2,0 m nicht unterschreiten. Im Bereich der Sichtfelder sind ausschließlich Hochstämme zulässig, hier darf der Pflanzabstand auf 5,0 m vergrößert werden.

Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen. Es sind Arten aus der folgenden Artenliste zu verwenden: Ashweide, Stieleiche, Schwarzerle, Gemeine Esche, Faulbaum, Hasel, Hainbuche, Schwarzer Holunder, Liguster, Sommer-Linde, Winter-Linde, Heckenrose, Knackweide, Öhrchenweide, Pfaffenhütchen, Silberweide, Sandbirke, Süßkirsche, Schlehe, Salweide, Traubenkirsche, Ulme, Vogelbeere, Wasserschneeball, Eingrifflicher Weißdorn, Zitterpappel.

Eine Unterbrechung des Pflanzgebotes ist für maximal zwei Ein- und Ausfahrten in einer maximalen Breite von jeweils 10 m zulässig.

### 5. Ergänzende Angaben

---

#### 5.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	14.05.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	01.06.2012
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	07.06.2012
Entwurfsbeschluss	14.05.2012
Ortsübliche Bekanntmachung	01.06.2012
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	11.06 – 11.07.2012
Satzungsbeschluss	15.10.2012



## 5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 41 962 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf die Pflanzgebote 2 480 m<sup>2</sup>.

Oyten, den 14. DEZ. 2012

Der Bürgermeister

