

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Oyten diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 15.10.2025

i.v. Schwödel
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 28.03.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oyten, den 15.10.2025

i.v. Schwödel
Bürgermeisterin

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.04.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Verden (Aller), den 30.09.2025

K. Leod
Katasteramt

3. Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 15.09.2025

Med
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 12.06.2023 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 07.03.2025 bis 08.04.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Oyten, den 15.10.2025

i.v. Schwödel
Bürgermeisterin

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2025 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 15.10.2025

i.v. Schwödel
Bürgermeisterin

6. Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den

Bürgermeisterin

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Bebauungsplanänderung und des Flächenutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den

Bürgermeisterin



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
SO sonst. Einzelhandel
Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Einzelhandel
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,8
Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
I / II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 (2) Nr. 3 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a
Abweichende Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)
- 4. Verkehr**
Einfahrtsbereich
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 5. Naturschutz**
Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Anpflanzung und Erhalt von Einzelbäumen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 6. Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 7. Nachrichtliche Übernahmen**
Bauverbotszone
(§ 24 (1) NStRG)

PFLANZLISTE

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Ilex aquifolium (Stechpalme)
Acer campestre (Feldahorn)	Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Quercus robur (Stieleiche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Rosa canina (Hundsrose)
Corylus avellana (Haselnuss)	Salix caprea (Salweide)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Frangula alnus (Faulbaum)	Tilia cordata (Winterlinde)
Fraxinus excelsior (Esche)	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)
1.1 Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums bzw. großflächigen Einzelhandelsbetriebes.
1.2 Zulässig sind:
1.2.1 Ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m². Der maximale Verkaufsflächenanteil im Haushaltswaren- und Non-Food-Bereich beträgt 30%. Leergutannahme, sofern räumlich getrennt, Bäckersitzcafé und Gastronomie zählen nicht zu der Verkaufsfläche.
1.2.2 Fachgeschäfte bzw. Dienstleistungsbetriebe mit maximal 240 m² Verkaufs- bzw. Nutzfläche.
1.2.3 Zulässig sind ebenfalls der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Nutzungen und Nebenanlagen wie Lagerräume, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Bäckerverkaufstheke, Bäckersitzcafé und Gastronomie sowie Garagen und Stellplätze.
1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,9 zulässig, soweit diese in einer wasserdurchlässigen Bauweise erstellt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 3. NEBENANLAGEN** (§ 2 (1) NR. 2 BAUGB)
Im Sondergebiet dürfen Standorte für E-Ladesäulen überdacht werden. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4. WERTSTOFFCONTAINER** (§ 9 (1) NR. 14 BAUGB)
Im Sondergebiet ist ein Standort für Wertstoffcontainer (Textilien) vorzusehen.
- 5. ANPFLANZUNG UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)
5.1 Die Fläche zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der Landesstraße (L 168) ist mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen bzw. zu erhalten. In einem Abstand von höchstens 10 m sind hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen. Eine Unterpflanzung mit Bodendeckern und Blumen ist zulässig.
5.2 Auf der Fläche zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen entlang der Hauptstraße ist eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen der Pflanzliste (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen bzw. zu erhalten. Der Abstand zwischen den Einzelbäumen soll mindestens 8 m und höchstens 10 m betragen. Die übrige Fläche ist als offene Vegetationsfläche zu gestalten.
5.3 Die festgesetzten Einzelbäume entlang der Hauptstraße sind zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch Neuanpflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes der Pflanzliste (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu ersetzen. Je Baum ist ein unversiegeltes Pflanzbeet von mindestens 20 m² anzulegen.

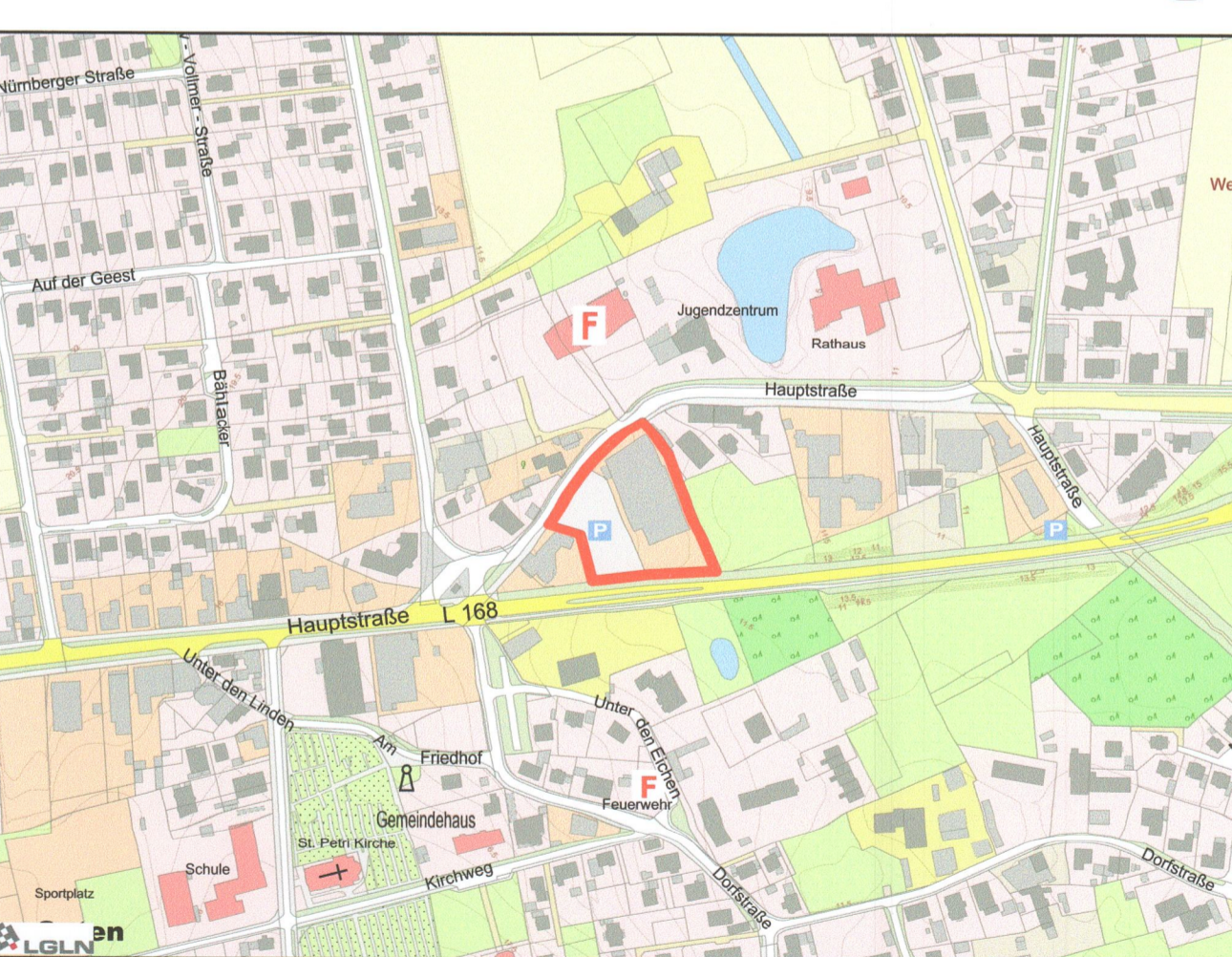
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1. GESTALTUNG DER KFZ-STELLPLÄTZE** (§ 84 (3) NR. 6 NBAUO)
Bei der Herstellung der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist je 8 Stellplätze ein Laubbaum (Stammumfang mind. 10 - 12 cm) zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Je Baum ist ein unversiegeltes Pflanzbeet von 8 m² anzulegen.
- 2. DACH- UND OBERFLÄCHENWASSER** (§ 84 (3) NR. 8 NBAUO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist im Plangebiet zu versickern bzw. zu verrieseln. Das im Bereich der Zufahrten und Stellplätze anfallende Oberflächenwasser ist der zentralen Regenwasserableitung zuzuleiten.

HINWEISE

- 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 2. ALLLASTEN**
Dem Landkreis Verden als untere Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über Alllasten auf dem o.g. Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Aktuelle schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.
Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.
- 3. DENKMALSCHUTZ**
In der Nähe des Plangebietes befinden sich mehrere eingetragene archäologische Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG. In der Umgebung finden sich noch weitere archäologisch relevante Fundstellen. Bei allen Bodeneingriffen muss mit der Entdeckung von archäologischen Bodendenkmalen gerechnet werden. Daher muss die Kreisarchäologie bei allen Genehmigungs- und Anzeigeverfahren beteiligt werden. Möglicherweise sind archäologische Voruntersuchungen oder baubegleitende Maßnahmen notwendig. Ungewachtet der vorstehenden Hinweise gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hinsichtlich unerwarteter Funde.
Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte entdeckt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Kreisarchäologie (Email: archaeologie@landkreis-verden.de) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.
- 4. BAUVERBOTZONE**
Die Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStRG wurde, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nachrichtlich übernommen.
- 5. ARTENSCHUTZ**
Mit der Umsetzung der Planung sind keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu erwarten bzw. können vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung der Gehölze im Sinne des § 39 BNatSchG innerhalb der Schnittperiode von Oktober bis Februar durchzuführen ist und die Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu untersuchen sind.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



GEMEINDE OYTEN Landkreis Verden

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 44 - SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -
- Urschrift -

0 12,5 25 50 Meter