

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 105 „Verlegung Bahnhof Sagehorn“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Oyten, den ..... Bürgermeisterin

# Verfahrensvermerke

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2019 LGLN

Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.02.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Erlaubnisvermerk:  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21160 01 -).

Achim, den 18.07.2020  
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 15.02.2020  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 17.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Oyten, den 21. JULI 2020  
Bürgermeisterin

## Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt & Gemeindeentwicklung der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 06.05.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.05.2020 bis 19.06.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 21. JULI 2020  
Bürgermeisterin

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 105 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 21. JULI 2020  
Bürgermeisterin

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Oyten ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02. OKT. 2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 105 ist gemäß Art. 2 Abs. 2 Nr. 1 S. 1 GG vom 02. OKT. 2020 in Kraft getreten.

Oyten, den 08. OKT. 2020  
Bürgermeisterin

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 105 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 105 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 19.02.23  
Bürgermeisterin

## Beglaubigungsvermerk

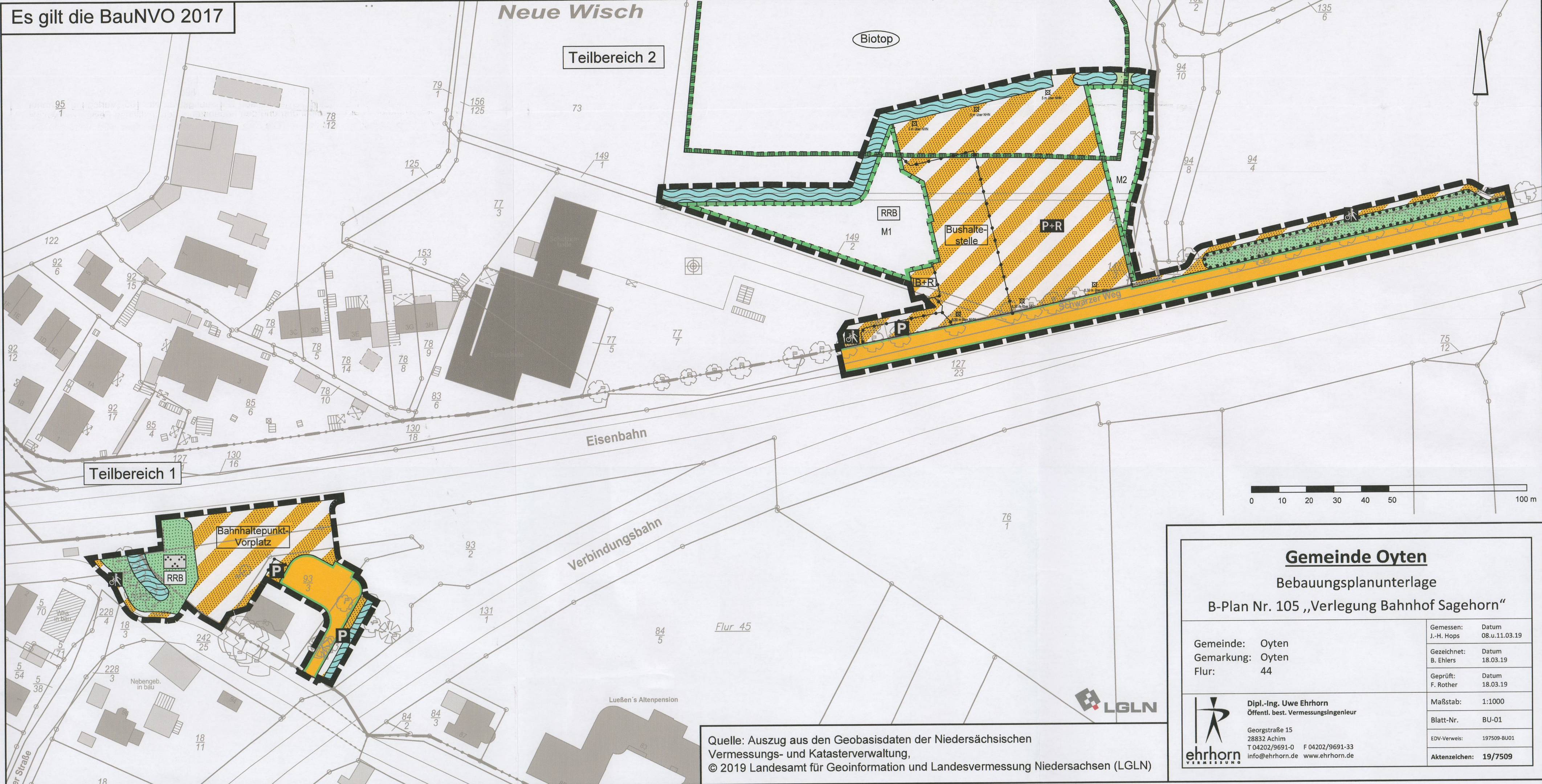
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Oyten, den ..... GEMEINDE OYTEN  
Die Bürgermeisterin

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309)  
**Baumzuvorverordnung (BauV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
**Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## Es gilt die BauNVO 2017



**Gemeinde Oyten**  
Bebauungsplanunterlagen  
B-Plan Nr. 105 „Verlegung Bahnhof Sagehorn“

Gemeinde: Oyten	Gemessen: Datum 08.11.03.19
Gemarkung: Oyten	Geschnitten: Datum 18.03.19
Flur: 44	Geodt.: Datum 18.03.19
	Geodt.: Datum 18.03.19
	EDV-Verweis: 197509-8001
	Aktenzeichen: 19/7509

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Georgstraße 15  
28832 Achim  
T 04202/9691-0 F 04202/9691-33  
info@ehrhorn.de www.ehrhorn.de

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 6. Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - Zweckbestimmung: Park and Ride
  - Zweckbestimmung: Bike and Ride
  - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
  - Zweckbestimmung: Bahnhofpunkt-Vorplatz
  - Zweckbestimmung: Bushaltestelle
- 9. Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
  - Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserfläche
- 12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
  - Flächen für die Landwirtschaft
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## 15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull (s. textliche Festsetzung (4))
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- nach § 30 BNatSchG eingestuftes gesetzlich geschütztes Biotop (s. Hinweis Nr. 6)

## Nachrichtliche Übernahme

## Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Bahnhofpunkt-Vorplatz“ sind zulässig:
  - bauliche Anlagen zum Unterstellen von Fahrrädern
  - bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische etc.)
  - Fuß- und Radwege
  - Befestigte Aufenthaltsflächen
  - Pflanzbeete
  - Überdachte Unterstände
  - Toiletten
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Bike and Ride“ sind bauliche Anlagen zum Unterstellen von Fahrrädern zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Bike and Ride“, „Bushaltestelle“ und „P+R“ sind Toiletten und überdachte Unterstände zulässig.
- Am nördlichen und am südlichen Rand der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Teilbereich 2 sind maximale Ausbauhöhen für die Verkehrsflächen über NHN festgesetzt. Die geplanten Verkehrsflächen dürfen diese maximalen Ausbauhöhen nicht überschreiten, wobei zwischen den angegebenen Höhenpunkten im Norden und Süden die gedachte lineare Verbindungshöhe nicht überschritten werden darf.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage und Regenrückhaltebecken“ sind zulässig:
  - Pflanzbeete, Anpflanzungen
  - Regenrückhaltebecken entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen
  - bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.)
  - Fuß- und Radwege

## (6)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park und Ride“ ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB für je 9 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist nachzupflanzen. Es sind standortgerechte, heimische und schattenspendende Laubbäume zu verwenden. Die Bäume sind jeweils mit einer mind. 10 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu versehen.

Gehölzliste:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

## (7)

In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 1) ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen zulässig. Die Anlage ist soweit möglich, naturnah - mit einer geschwungenen Uferlinie und Böschungserneuerungen von überwiegend 1:6 und flacher - zu gestalten. Auf den nicht für die Regenrückhaltung benötigten Flächen ist eine extensive Nutzung mit dem Entwicklungsziel artenreiches Extensivgrünland feuchter Standorte umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

## (8)

In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 2) ist eine extensive Nutzung mit dem Entwicklungsziel artenreiches Extensivgrünland feuchter Standorte umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

## Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B.: Scherben von Tongefäßen, Holzkohlenansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhaufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach §14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Unterer Denkmalschutzbehörde zu erfolgen (Tel.: 04231/15-432).
- Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Stadtwerke Achim AG betreiben im Plangebiet eine Gas-Hochdruckleitung und ein begleitendes Steuerkabelsystem parallel zur Straße „Schwarzer Weg“ und auf der Südseite der der Bahnlinie. Im Zuge der Errichtung der neuen Bahnhofsanlage erfolgt in einem Teilbereich eine Umlegung der Gas-Hochdruckleitung in den Straßenbereich.
- Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum direkt.
- Besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- Für den Verlust von Teilflächen des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops hat die Gemeinde Oyten einen Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG mit Darlegung des vorgesehenen Ersatzes gestellt. Die beantragte Ausnahme wurde durch den Landkreis Verden mit Schreiben vom 15.04.2020 erteilt. Als Ersatz ist die Entwicklung eines Nassgrünlandes (seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiese, Zielbiotop gem. Drachenfels: GN) auf dem gemeindeeigenen Flurstück 75/27 der Flur 45 in der Gemarkung Oyten auf 4.000 m<sup>2</sup> vorgesehen.**

7. Ausgleichsflächen: Für das Schutzgut Arten und Biotop ist die Entsigelung eines Nassgrünlandes (seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiese, Zielbiotop gem. Drachenfels: GN) auf dem gemeindeeigenen Flurstück 75/27 der Flur 45 in der Gemarkung Oyten vorgesehen. Die Ausgleichsfläche hat eine Gesamtgröße von 14.610 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 4.000 m<sup>2</sup> als Ersatz für den Teilflächenverlust des gesetzlich geschützten Biotops vorgesehen (vgl. Nr. 6) sowie 600 m<sup>2</sup> als Ausgleich für das Schutzgut Arten und Biotop.



Abbildung 1: Teilbereich 2 und vorgesehener plangebietsexterner Ausgleich für das Schutzgut Arten und Biotop auf Flurstück 75/27 der Flur 45 in der Gemarkung Oyten

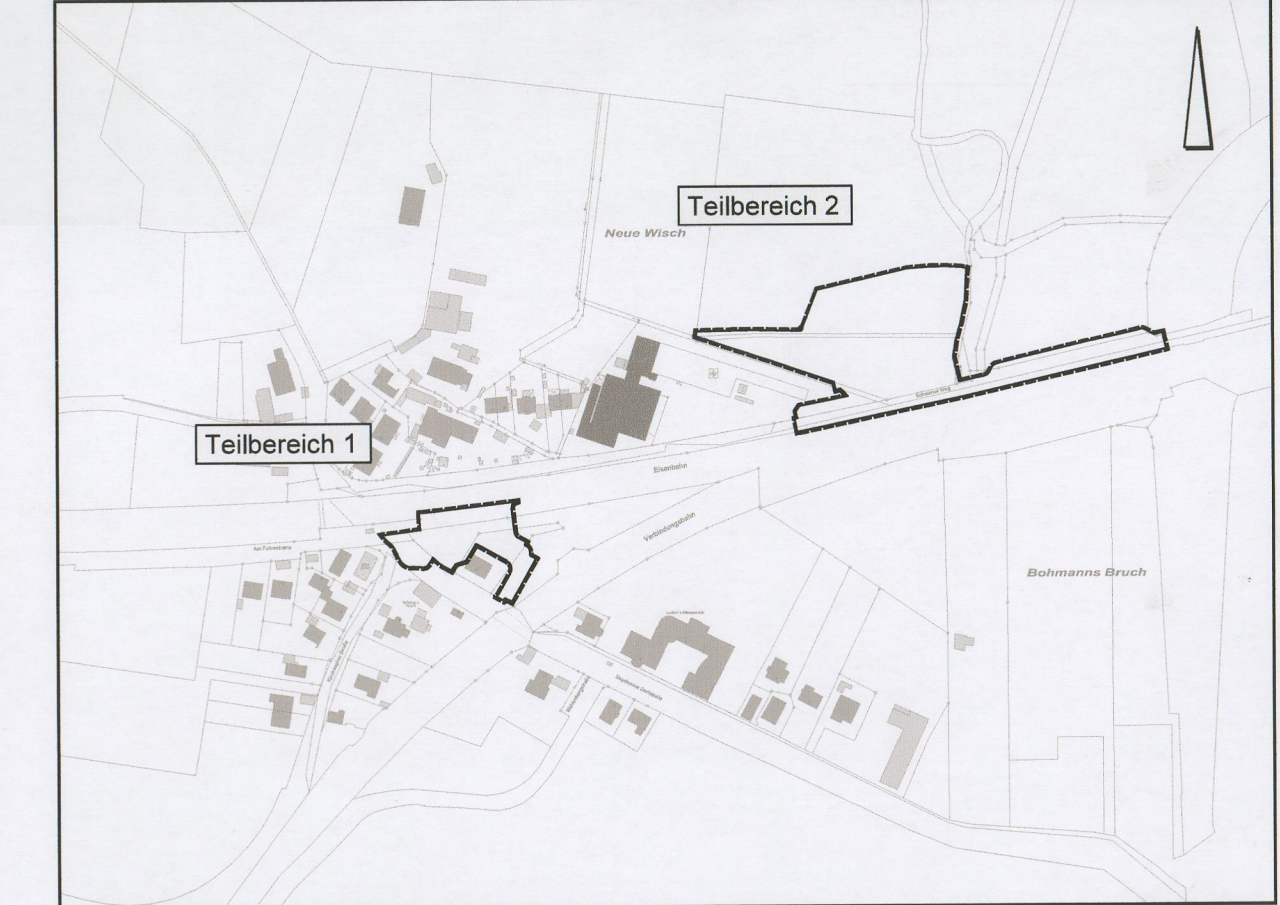
Für das Schutzgut Boden ist die Entsigelung des vorhandenen Parkplatzes im Bereich des bestehenden Bahnhofs Sagehorn auf einer Teilfläche von insgesamt ca. 3.700 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die vorhandene Parkplatzaufbaufläche soll aufgenommen und die entsiegelte Fläche der Sukzession überlassen werden. Die Maßnahme wird auf dem Flurstück 127/15, Flur 45 der Gemarkung Oyten sowie dem Flurstück 82/3 der Flur 4 der Gemarkung Oyten durchgeführt. Es handelt sich um gemeindeeigene Flurstücke.



Abbildung 2: Lage der vorgesehenen Entsigelungsmaßnahme (Flurstück 127/15, Flur 45 der Gemarkung Oyten und Flurstück 82/3, Flur 4 der Gemarkung Oyten) östlich des Teilbereiches 2

**Gemeinde Oyten**  
Landkreis Verden

**Bebauungsplan Nr. 105**  
"Verlegung Bahnhof Sagehorn"



Juli 2020 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 26121 Oldenburg  
Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Postfach 3867 26028 Oldenburg  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de