

# Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet A1 Oyten“

im Verfahren nach § 13a BauGB



**Begründung**

**Entwurf**

**Februar 2026**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 5335  
26043 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>Vorbemerkung</b> .....	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Rechtsgrundlagen .....	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	2
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	2
<b>2</b>	<b>Kommunale Planungsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Flächennutzungsplan .....	3
2.2	Bebauungspläne.....	4
<b>3</b>	<b>Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>6</b>
4.1	Belange der Raumordnung .....	8
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel .....	10
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	10
4.4	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	11
4.5	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....	11
4.5.1	Derzeitiger Umweltzustand von Natur und Landschaft.....	11
4.5.2	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft .....	13
4.5.3	Artenschutzverträglichkeit.....	14
4.5.4	Natura 2000-Verträglichkeit .....	16
4.5.5	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	16
4.6	Belange der Wirtschaft .....	17
4.7	Oberflächenentwässerung .....	17
4.8	Belange des Verkehrs.....	17
4.9	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....	20
<b>5</b>	<b>Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>20</b>
5.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	21
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	21
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung</b> .....	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Ergänzende Angaben</b> .....	<b>21</b>
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	21

7.2	Daten zum Verfahrensablauf.....	21
-----	---------------------------------	----

### **Anlage**

- Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung Gewerbepark Oyten A 1 Erweiterung Flarak-Gelände in der Stadt Achim, Hannover 04.12.2024
- Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrliche Stellungnahme: Stadt Achim – Flarak-Gelände Restflächen GE A 1 – Oyten – Verkehrsprognose, 06.02.2026
- Grundbaulabor Bremen, Erschließung Gewerbefläche, ehem. „FlaRak-Gelände“, 28832 Achim, Ergebnisse Baugrunderkundungen, Bremen 12.08.2025
- UIP Ulbrich: Entwurfsplanung Erläuterungsbericht Erschließung B-Plan Nr. 279/ Stadt Achim, aufgestellt am 21.11.2025, geändert und ergänzt 17.12.2025

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

## **0 Vorbemerkung**

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 75 in der Fassung seiner 1. Änderung vor. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die angrenzend an die 3. Änderung ge-legenen Flächen sind bereits bebaut bzw. werden derzeit realisiert. Im Zuge dieser 3. Ände-rung wird der Bau einer Erschließungsstraße planungsrechtlich abgesichert. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 3.066 qm und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 qm gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genann-ten Schutzgüter. Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 75 vor. Er setzt für den Bereich dieser 3. Änderung ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Südlich des Geltungsbereichs der 3. Änderung stellt die Stadt Achim derzeit den Be-bauungsplan Nr. 279 neu auf. Darin werden Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 sind keine großräumigen Auswirkungen zu prognostizieren, auch der zulässige Versiegelungsgrad bleibt unverändert. Zusätzliche Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Nr. 279 der Stadt Achim zu berück-sichtigen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden.

## **1 Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass**

Unmittelbar südlich an den Änderungsbereich grenzt das Stadtgebiet von Achim an. Die Stadt Achim beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 279 „Gewerbegebiet Emb-sen“ die Entwicklung eines ca. 7,3 ha großen Gewerbegebietes in unmittelbarem südlichen An-schluss an die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet A 1 Oyten“. Die Er-schließung des geplanten Gewerbegebietes der Stadt Achim soll über das nördlich des Be-bauungsplanes Nr. 279 gelegene Gewerbegebiet bzw. den Bebauungsplan Nr. 75 in der Fas-sung seiner 1. Änderung der Gemeinde Oyten erfolgen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Erschließung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 der Gemeinde Oyten erforderlich. Im Rahmen der 3. Änderung werden entsprechend öffentliche Verkehrsflä-chen ausgewiesen.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verord-nung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenver-ordnung 1990 - PlanzV), und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 14/8 der Gemarkung Oyten der Flur 10. Der Geltungsbereich wird im Osten durch das Flurstück 14/15 und im Westen durch das Flurstück 15/8 jeweils der Gemarkung Oyten, Flur 10 begrenzt. Die nördliche Grenze wird durch das Flurstück Nr. 13/2 (Margarete-Steiff-Straße) gebildet. Die südliche Grenze des Plangebietes ergibt sich durch die Gemeindegrenze zur Stadt Achim bzw. das Flurstück Nr. 140/11 der Gemarkung Embsen, Flur 2.

### 1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, der durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Das Plangebiet stellt sich im nördlichen Teil als ruderalisierte Ackerfläche dar. Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des alten Flarak-Geländes und ist ebenfalls durch ruderal geprägte Vegetationsbestände gekennzeichnet.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine große Gewerbehalle und versiegelte Abstell- und Parkplätze, östlich des Plangebietes finden derzeit Erdarbeiten statt.



Abbildung 1: Fotodokumentation: Blick von Norden auf das Plangebiet

Nördlich des Plangebietes schließt die Wendeanlage der Margarete-Steiff-Straße an den Änderungsbereich an. Die Margarete-Steiff-Straße ist bereits hergestellt und stellt sich als asphaltierte Verkehrsfläche dar. Sie weist beidseitig Parkstreifen und auf der südlichen Seite einen kombinierten Fuß- und Radweg auf. Die Margarete-Steiff-Straße führt in westlicher Richtung zur Marie-Curie-Straße. Über diese wird die Landesstraße L 167 erreicht. Die L 167 stellt nordwestlich des Plangebietes einen Anschluss zur Bundesautobahn A 1 (Autobahnanschlussstelle Oyten) und in nördlicher Richtung eine Anbindung an die Ortsmitte von Oyten her. Die L 167 führt in südlicher Richtung zur Stadt Achim bzw. zur Anschlussstelle Achim Nord an die Bundesautobahn A 27.

Der Gewerbepark Oyten A 1 befindet sich derzeit in der Vermarktung und Umsetzung. Ein großer Teil des Gewerbeparks ist bereits realisiert.



Abbildung 2: LGLN GeoBasis-DE/LGLN (2026)

## 2 Kommunale Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten sind das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 75 ist bereits seit dem Jahr 2014 rechtskräftig. Zwischenzeitlich wurden zwei Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 75 durchgeführt. Außerdem wurden im Bebauungsplan Nr. 106 der Gemeinde Oyten zusätzliche Gewerbegebiete südlich des Bebauungsplanes Nr. 75 ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung liegt die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet A 1 Oyten“ vor. Die 3. Änderung liegt im südlichen Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 setzt für den Bereich dieser 3. Änderung überbaubare Flächen eines Industriegebietes fest. Zulässig sind drei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,8. Zudem wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 51 bzw. 50 m ü. NHN festgesetzt. Das Industriegebiet ist kontingentiert. Zulässig sind in diesem Bereich 70 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts.

Für die mit Schraffur festgesetzte Fläche M 6 (s. nachstehende Abbildung) ist folgende Festsetzung getroffen worden: Die Habitatstrukturen für die Zauneidechse in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M 1“ müssen spätestens vor Beginn der Neubebauung der im Planteil schraffierten und mit „M 6“ bezeichneten Fläche funktionsfähig hergestellt sein. Die sonstigen Nutzungseinschränkungen sind spätestens ab Beginn der Erschließungsmaßnahmen für die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete einzuhalten.

Die nachstehende Abbildung zeigt den südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 inklusive seiner 1. und 2. Änderung und den Bebauungsplan Nr. 106. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 279 der Stadt Achim ist in roter Farbgebung wiedergegeben:

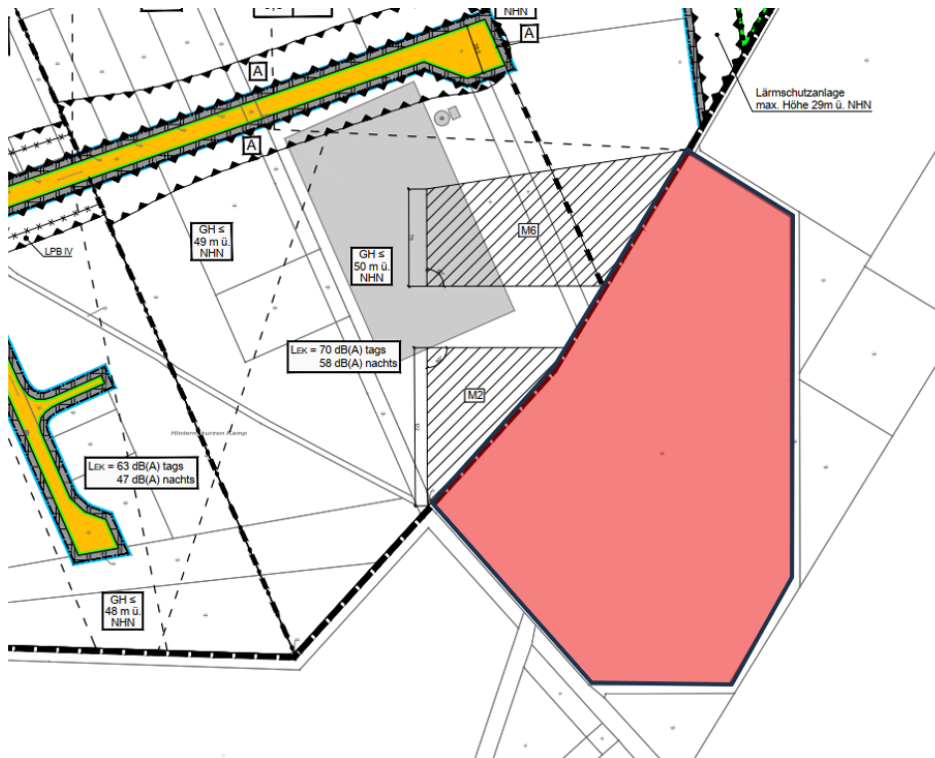


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Gesamtzeichnung Bebauungsplan Nr. 75 inkl. 1. und 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 106 der Gemeinde Oyten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 ist für diese 3. Änderung nicht von Belang. Im Rahmen der 2. Änderung wurde ein zusätzlicher Erschließungstich festgesetzt. Dieser befindet sich im westlichen Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75.

### 3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 75 und seinen Änderungen sowie im Bebauungsplan Nr. 106 sind Gewerbe- und Industriegebiete südlich der Bundesautobahn A1 sowie ein Streifen Mischgebiet östlich der L 167 ausgewiesen. Die Gewerbe- und Industriegebiete sind insbesondere auf großflächige Gewerbebetriebe, die im besonderen Maße auf einen direkten Anschluss an die Bundesautobahnen angewiesen sind, zugeschnitten. Das Gewerbe- und Industriegebiet wird derzeit realisiert.

Unmittelbar südlich an die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 grenzt das Stadtgebiet von Achim an. Die Stadt Achim beabsichtigt hier mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 279 „Gewerbegebiet Embsen“ die Entwicklung eines ca. 7,3 ha großen Gewerbegebietes in unmittelbarem südlichen Anschluss. Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 279 soll über das nördlich gelegene Industriegebiet der Gemeinde Oyten erfolgen. Zwischen der Stadt Achim und der Gemeinde Oyten liegt eine vertragliche Vereinbarung vor, in der die Erschließung des Gewerbegebietes Embsen über das Gebiet Oyten zugesichert wurde. Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Erschließung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 erforderlich. Im Rahmen dieser 3. Änderung werden öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen grenzen an die Wendeanlage der Margarete-Steiff-Straße an.

Die Margarete-Steiff-Straße ist bereits hergestellt und stellt sich als asphaltierte Verkehrsfläche dar. Die Margarete-Steiff-Straße führt in westlicher Richtung zur Marie-Curie-Straße. Über diese wird die Landesstraße L 167 erreicht. Die L 167 stellt nordwestlich des Plangebietes

einen Anschluss zur Bundesautobahn A 1 (Autobahnanschlussstelle Oyten) und in nördlicher Richtung eine Anbindung an die Ortsmitte von Oyten her. Die L 167 führt in südlicher Richtung zur Stadt Achim bzw. zur Anschlussstelle Achim Nord an die Bundesautobahn A 27. Die A 27 liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 Kilometern.

#### 4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

##### Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

<b>Betroffenheit</b>
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:

<b>Betroffenheit</b>
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.5
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.5
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
hier nicht relevant
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
hier nicht relevant
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
hier nicht relevant
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
hier nicht relevant
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.5
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
hier nicht relevant
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.6
b) der Land- und Forstwirtschaft,
hier nicht relevant, es liegen bereits Planrechte vor
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
siehe Kapitel 4.6
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,

<b>Betroffenheit</b>
hier nicht relevant
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
hier nicht relevant
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.8
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Das südliche Plangebiet befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen FlaRak-Stellung. Es handelt es sich um ein ehemaliges Bundeswehrgelände, das bis vor rund 25 Jahren als Standort für Flugabwehrraketen gedient hat. Seither ist das Gelände ungenutzt und verwildert.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.9
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 B auGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
hier nicht relevant
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.5
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

#### 4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

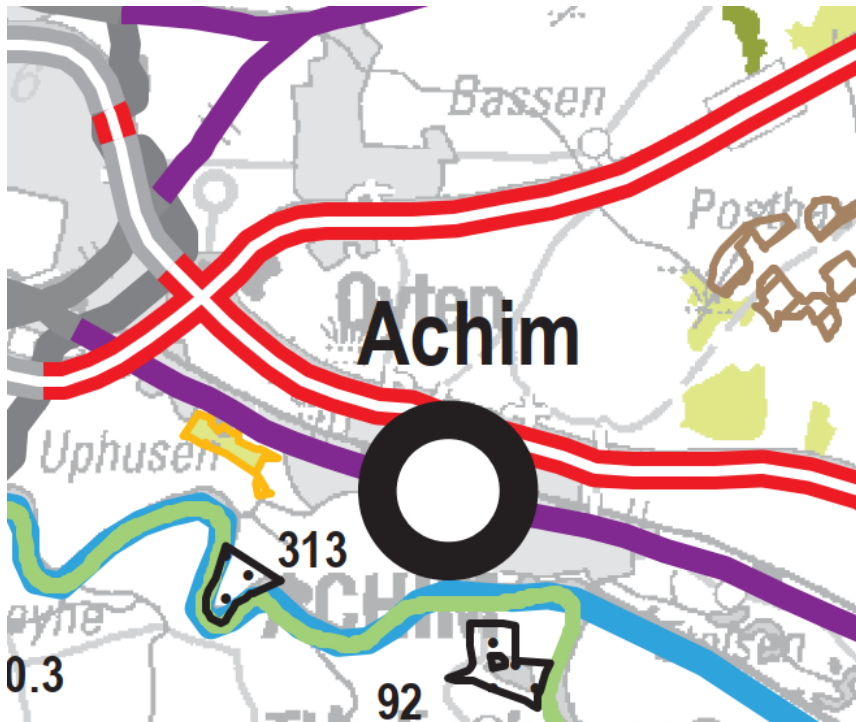


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landesraumordnungsprogramm 2022

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen wird derzeit geändert. Im Entwurf der Änderung von März 2025 werden für das Plangebiet keine Neudarstellungen getroffen.

### Regionale Raumordnung

Das aktuell gültige RROP wurde am 28. Oktober 2016 vom Kreistag des Landkreises Verden als Satzung beschlossen. Es ist am 21. Juli 2017 in Kraft getreten. Der Zeithorizont des RROPs 2016 ist das Jahr 2027.

Der 12. Senat des Niedersächsischen Obergerichts hat mit Beschluss vom 18. Mai 2020 die Regelungen zur Windenergie gemäß Kapitel 4.2 Ziffer 02 Sätze 2-6 im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 des Landkreises Verden, bekannt gemacht am 21.07.2017, für unwirksam erklärt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Verden 2016 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dar. In den textlichen Darstellungen ist unter 2.1 09 für diese Vorranggebiete folgendes Ziel formuliert:

**<sup>2</sup> Diese Gebiete sind von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten.**

Der Landkreis Verden hat das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016) an das Landes-Raumordnungsprogramm 2017 angepasst. Dies erfolgte in der 1. Änderung des RROP 2016. Das Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg hat am 08.07.2020 die 1. Änderung des RROP 2016 genehmigt. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 21.08.2020 ist die 1. Änderung des RROP 2016 in Kraft getreten. Im Rahmen der 1. Änderung werden für das Plangebiet keine neuen Aussagen getroffen.



das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Für das Plangebiet liegen bereits Planungsrechte vor. Die 3. Änderung dient lediglich der Erschließung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 279 der Stadt Achim. Mit der 3. Änderung werden nicht erstmalig landwirtschaftlich genutzte Grundstücke überplant. In der 1. Änderung ist für das Gebiet der 3. Änderung eine überbaubare Fläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Der Versiegelungsgrad wird mit dieser 3. Änderung daher nicht erhöht.

#### **4.4 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes**

##### **Baudenkmale**

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden und aus der Umgebung nicht bekannt.

##### **Archäologische Denkmale**

Bei allen Bodeneingriffen muss mit der Entdeckung von archäologischen Bodendenkmalen gerechnet werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Boden-verfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **4.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist bisher auf der Rechtsgrundlage des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 75 in seiner 1. Änderung (2016) bereits als Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen. Eine Versiegelung ist daher bereits rechtlich zulässig. Mit der nun vorliegenden 3. Änderung werden 3.066 m<sup>2</sup> bisher festgesetzte Industriegebietsfläche in Öffentliche Straßenverkehrsfläche geändert.

Teile des Geltungsbereichs überschneiden sich mit der in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 festgesetzten Fläche M 6. Diese setzt vor einer Bebauung die Umsetzung einer vorgezogenen Kompensationsmaßnahme für die Zauneidechse auf der Fläche M 1 voraus. Die Maßnahme auf Fläche M 1 wurde zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits umgesetzt und ist funktionsfähig hergestellt. Eine Bebauung der Fläche M 6 ist damit planungsrechtlich zulässig.

##### **4.5.1 Derzeitiger Umweltzustand von Natur und Landschaft**

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird im Folgenden der derzeitige Umweltzustand anhand jeweils angegebener Quellen sowie der Biotopstrukturen und Nutzungen aufgezeigt.

###### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, der durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. In den angrenzenden Bebauungsplänen sind Gewerbegebiete und Industriegebiete festgesetzt, die bereits realisiert sind oder sich derzeit in der Umsetzung befinden. Das Plangebiet

erstreckt sich über einen schmalen Bereich von ruderalisierten Ackerflächen. Ein junges Gehölz befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Durch das Fehlen von Spalten und Höhlungen kann das Habitatpotenzial für Fledermausquartiere hier mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Der südliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des alten Flarak-Geländes und ist ebenfalls durch ruderal geprägte Vegetationsbestände gekennzeichnet. Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich das Artenvorkommen auf störungsunempfindliche Arten begrenzt.



### Fläche und Böden

Der Geltungsbereich schließt an eine Verkehrsfläche innerhalb eines Gewerbegebietes der Gemeinde Oyten an. Laut der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) im Maßstab 1:50.000<sup>1</sup> liegt im Plangebiet überwiegend Mittlerer Pseudogley-Podsol vor. Dieser Bodentyp wird vom LBEG mit einer geringen Bodenfruchtbarkeit angegeben<sup>2</sup>. Weiterhin ist die relative Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle (Cadmium) als hoch angegeben. Altlastenstandorte sind innerhalb des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt<sup>3</sup>. Im Umfeld des Plangebiets sind aufgrund der bestehenden Bebauungspläne und der Festsetzung als Industriegebiet Bodenfunktionen sowie der Bodenwasserhaushalt durch die Bebauung und Versiegelung weitgehend überprägt.

<sup>1</sup> NIBIS® Kartenserver (2026): Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff 12/2025).

<sup>2</sup> NIBIS® Kartenserver (2026): Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff 01/2026).

<sup>3</sup> NIBIS® Kartenserver (2026): Altlasten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff 01/2026).

### Grund- und Oberflächengewässer

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Bereich von 150 – 200 mm/a<sup>4</sup>. Oberflächengewässer oder Entwässerungsgräben sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung im Plangebiet ist hoch<sup>5</sup>, so dass die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen gering ist. Der Grundwasserkörper „Wümme Lockergestein links“ wird nach der WRRL in Bezug auf den mengenmäßigen Zustand als gut und in Bezug auf den chemischen Zustand insgesamt aufgrund von Nitratbelastung als schlecht bewertet.<sup>6</sup> Die Lage der Grundwasseroberfläche beträgt > 10 bis 12,5 m (NHN)<sup>7</sup>.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.<sup>8</sup>

### Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich klimaökologisch in der Region Küstennaher Raum.<sup>9</sup> Mit dieser Lage in der Maritim-Subkontinentalen Klimaregion gehen im Plangebiet durchschnittliche Jahrestemperaturen von 9,8° C (Klimaperiode 1991 – 2020)<sup>10</sup> einher. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 753 mm mit einem ausgeglichenen Niederschlag im Jahresverlauf. Informationen über die Luftqualität liegen nicht vor.

### Landschafts-/Ortsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist bereits maßgeblich durch das angrenzende Gewerbegebiet geprägt. Weiterhin wirken landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Windenergieanlagen in der Nähe des Geltungsbereichs auf das Landschaftsbild ein. Im Landschaftsrahmenplan (2008) wird das Landschaftsbild mit Stufe 2: „Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung“ bewertet<sup>11</sup>.

## **4.5.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Ausgehend von dem realen Bestand wird auf 3.066 m<sup>2</sup> eine Ruderalflur mit Einzelbäumen mit einer Straßenverkehrsfläche überplant.

Für den Geltungsbereich sind die bestehenden Baurechte (Bebauungsplan Nr. 75, 1. Änderung) als Grundlage für die Eingriffsregelung heranzuziehen. Eine Grundflächenzahl wird nicht festgesetzt. Für die Straßenverkehrsfläche wird durch die geplanten Grünstreifen mit einem Versiegelungsgrad von etwa 80% ausgegangen.

<sup>4</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025): Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff 01/2026).

<sup>5</sup> NIBIS® Kartenserver (2026): Hydrogeologie - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff 01/2026).

<sup>6</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2026): Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff 01/2026).

NIBIS®Kartenserver (2026): Hydrogeologie: Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200.000 NIBIS® - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 01/2026.

NIBIS®Kartenserver (2026): Hydrogeologie: Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200.000 NIBIS® - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 01/2026.

<sup>9</sup> Quelle: Niedersächsisches Landschaftsprogramm

<sup>10</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2026): Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff 01/2026).

<sup>11</sup> Landkreis Verden (2008): Landschaftsrahmenplan.

Tabelle 1: Planungsrechtliche Eingriffsbewertung

Geltendes Planrecht	Bebauungsplan Nr. 75 3. Änderung	Auswirkungen
<i>B-Plan Nr. 75:</i> <b>Industriegebiet</b> mit einer GRZ von 0,8 (80% Versiegelung möglich)	Öffentliche Verkehrsfläche 80% Versiegelung	➔ Kein Eingriff
<i>B-Plan Nr. 75 Änderung 1:</i> Maßnahmenfläche M 6 erfordert die funktionsfähige Herstellung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse sowie deren Umsiedlung auf Fläche M 1	Für die Bebauung von M 6 besteht kein planungsrechtlicher Konflikt, da M 1 bereits realisiert ist.	➔ Kein Eingriff

Im Vergleich zum Ursprungsplan ergibt sich mit der Planung keine zusätzliche Versiegelung. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planänderung werden nicht prognostiziert. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich somit nicht.

Zur Begrünung der öffentlichen Verkehrsfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in einem Pflanzabstand von rd. 20 m ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verluste sind nachzupflanzen. Es sind standortgerechte, für Verkehrsflächen geeignete Laubbäume zu verwenden (s. nachstehende Gehölzliste). Die Bäume sind jeweils mit einer mindestens 10 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu versehen.

Gehölzliste:	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Breite
Großkronige Bäume	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	20-30 m	15-22 m
	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	20-30 m	15-20 m
Mittelkronige Bäume	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	10-15 m	10-15 m
	Purpurerle	<i>Alnus spaethii</i>	12-15 m	8-10 m
Kleinkronige Bäume	Stadtlinde	<i>Tilia cordata</i> `Rancho`	8-12 m	4- 6 m
	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> `Magnifica`	6-12 m	4- 7 m

#### 4.5.3 Artenschutzverträglichkeit

Auch in beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfen, ob das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben berührt wird. Dieses Gesetz schützt alle Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, indem es die Tötung, Störung und die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbietet. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten. Dennoch ist auf der Ebene der Bauleitplanung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung entgegenstehen.

### Relevante Arten im Plangebiet

Das Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten wird anhand von Luftbildanalysen und einer Geländebegehung bewertet. Entsprechend der bereits hohen Verdichtung und gewerblichen Nutzung des Gebietes und damit einhergehenden Habitatqualitäten ist davon auszugehen, dass sich ein mögliches Vorkommen von Arten auf störungsunempfindliche Arten beschränkt.

**Vögel:** Die im Bestand vorhandenen Strukturen bieten Habitatpotenzial für Gehölz- und Bodenbrütende Vogelarten.

**Fledermäuse:** Die vorhandenen Junggehölze bieten kein Habitatpotenzial für Fledermausquartiere.

**Sonstige Artengruppen:** Im Zuge vorheriger Planungen (Bebauungsplan Nr. 75 1. Änderung) wurde das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), einer laut FFH-Richtlinie Anhang IV besonders geschützten Art, im Plangebiet festgestellt. In Bebauungsplan Nr. 75 .1 Änderung wurde daher festgelegt, dass vor einer Bebauung dieser Fläche bereits eine Ausgleichsfläche funktionsfähig hergestellt sein muss. Da diese bereits erfolgt ist, steht der Planung artenschutzrechtlichen in Bezug auf die Zauneidechse nichts entgegen.

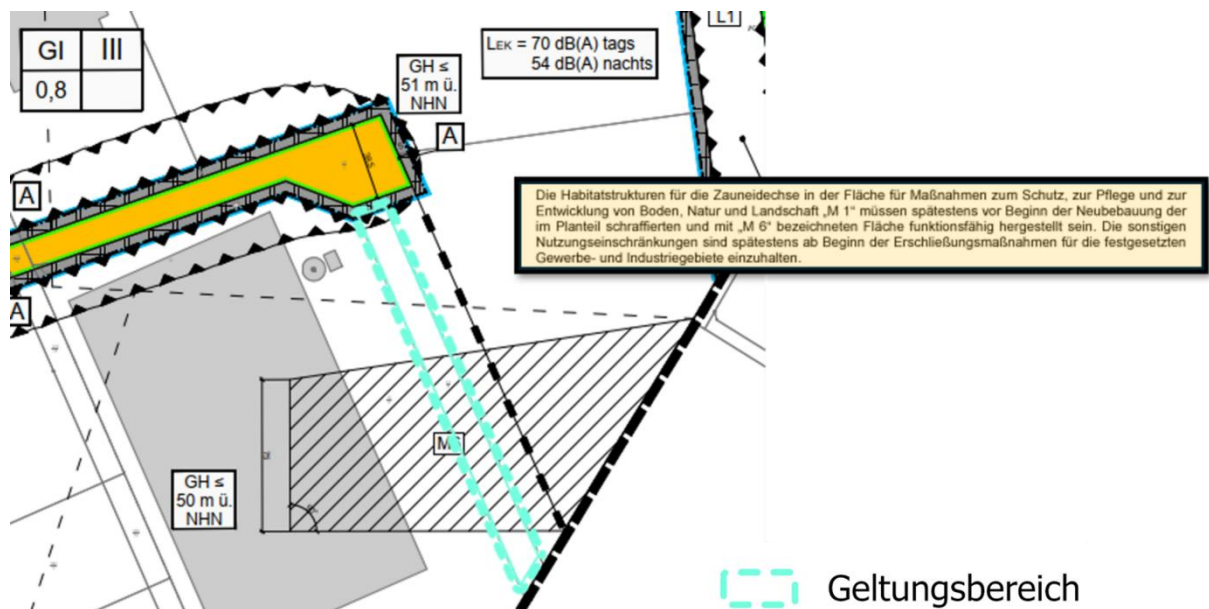


Abbildung 7: Auszug aus B-Plan Nr. 75, Änderung 1.

### Verbot von Tötung und Schädigung von Tieren und ihren Entwicklungsformen:

Zum Schutz von Brutvögeln (Gehölz- und Bodenbrüter) sind bauvorbereitende und -durchführende Maßnahmen außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege auf der Fläche betroffen sind. Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden. Sollten während der bauvorbereitenden und -durchführende Maßnahmen weitere Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gefunden werden, sind diese einzufangen und auf die Maßnahmenfläche M 1 umzusiedeln.

### Verbot der erheblichen Störung von Tieren:

Das Verbot der erheblichen Störung bezieht sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population, nicht auf einzelne Individuen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben zu erheblichen Störungen im artenschutzrechtlichen Sinne führt. Durch die bereits vorhandene akustische und optische Vorbelastung durch die Gewerbe- und Industriegebiete angrenzend an den Geltungsbereich ist davon auszugehen, dass die Planrealisierung nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt.

### Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, sofern die ökologische Funktion dieser Stätten im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Tierarten sichergestellt ist. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, wurde die Zauneidechse auf Fläche M 1 umgesetzt. Weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten von artenschutzrechtlich relevanten Tieren sind nicht bekannt.

### Fazit:

Unter Berücksichtigung von bauzeitlichen Vermeidungsmaßnahmen sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen, die der Änderung des Bebauungsplanes dauerhaft entgegenstehen.

## **4.5.4 Natura 2000-Verträglichkeit**

Das Plangebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe von Natura 2000-Gebieten. Die nächstgelegenen Natura-2000 Gebiete sind das EU-Vogelschutzgebiet *Wümmewiesen bei Fischerhude* (DE2820-402) und das FFH-Gebiet *Wümmeniederung* (2723-331) etwa 5 km nördlich des Plangebiets. Etwa 5 km südwestlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet *Sandtrockenrasen Achim* (2919-311)<sup>12</sup>. Somit schließen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete nicht unmittelbar an. Aufgrund der räumlichen Distanz und der Bestandsausprägung des Gewerbegebiets ist von FFH-Verträglichkeit auszugehen.

## **4.5.5 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Die im Umfeld gelegenen Naturschutzgebiete überschneiden sich teilweise mit den Natura-2000-Gebieten oder stellen räumlich kleinere Teilflächen dieser dar. Das betrifft die Naturschutzgebiete *Fischerhuder Wümmeniederung* (NSG LÜ 00270) und *Sandtrockenrasen Achim* (NSG LÜ 00211). Eine direkte Betroffenheit durch die Planung ergibt sich nicht (s. a. Natura 2000-Verträglichkeit).

1,3 km südlich des Plangebiets befindet sich das Naturdenkmal Prachermoor<sup>13</sup>. Auch hier sind keine Auswirkungen der Planung auf das Naturdenkmal zu erwarten.

<sup>12</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2026): Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff 01/2026).

<sup>13</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2026): Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff 01/2026).

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) weist das Plangebiet Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung auf. Als Ziel ist im Landschaftsrahmenplan eine umweltverträgliche Nutzung angegeben<sup>14</sup>.

#### **4.6 Belange der Wirtschaft**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 wird die Erschließung von gewerblichen Grundstücken im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 279 der Stadt Achim gesichert. Damit werden die Interessen der örtlichen Wirtschaft an verkehrsgünstig gelegenen und gewerblich nutzbaren Grundstücken berücksichtigt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 dient damit auch der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Achim, der Gemeinde Oyten und in der Region.

#### **4.7 Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Es liegen gutachterliche Aussagen zum Baugrund und zur Oberflächenentwässerung vor.<sup>15</sup> Die wesentlichen Inhalte werden nachstehend wiedergegeben:

##### **Baugrund**

Die durchgeführten Baugrunderkundungen zeigen, dass aufgrund der schwach bis sehr schwach durchlässigen bindigen Schichten des Geschiebelehms und der schwachen Durchlässigkeit der z. T. eingelagerten schluffigen Feinsande eine Versickerung von Niederschlagswasser in dem vorhandenen Baugrund nicht möglich ist.

##### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Erschließungsstraße ist über den Regenwasserkanal im Bereich der Wendeanlage der Haupterschließung von der Magarete-Steiff-Straße möglich. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der undurchlässigen anstehenden Böden nicht möglich. Für die Ableitung des Niederschlagswassers besteht im Bereich der Wendeanlage eine Vorstreckung DN400 auf das Flurstück der Erschließungsstraße.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal ist mit einer Drossel von 75 l/(s\*ha) zu berücksichtigen.

#### **4.8 Belange des Verkehrs**

Die in der 3. Änderung festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 279 der Stadt Achim. Mit dieser Ausweisung wird die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 279 sichergestellt. Vorbereitend wurde für das als Erschließungsstraße dienende Flurstück 14/8 auf der Gemarkung Oyten das Vorkaufsrecht für die Stadt Achim eingetragen. Über die Margarete-Steiff-Straße sind die Landesstraße 167 (Achim-er Straße) und die Anschlussstelle Oyten an die Bundesautobahn A1 erreichbar. Im Bebauungsplan Nr. 279 der Stadt Achim wird eine öffentliche Verkehrsfläche bzw. eine Wendeanlage festgesetzt, die an die geplante öffentliche Verkehrsfläche der 3. Änderung anschließt.

<sup>14</sup> Landkreis Verden (2008): Landschaftsrahmenplan.

<sup>15</sup> Grundbaulabor Bremen, Erschließung Gewerbefläche, ehem. „FlaRak-Gelände“, 28832 Achim, Ergebnisse Baugrunderkundungen, Bremen 12.08.2025  
UIP Ulbrich: Entwurfsplanung Erläuterungsbericht Erschließung B-Plan Nr. 279/ Stadt Achim, aufgestellt am 21.11.2025, geändert und ergänzt 17.12.2025

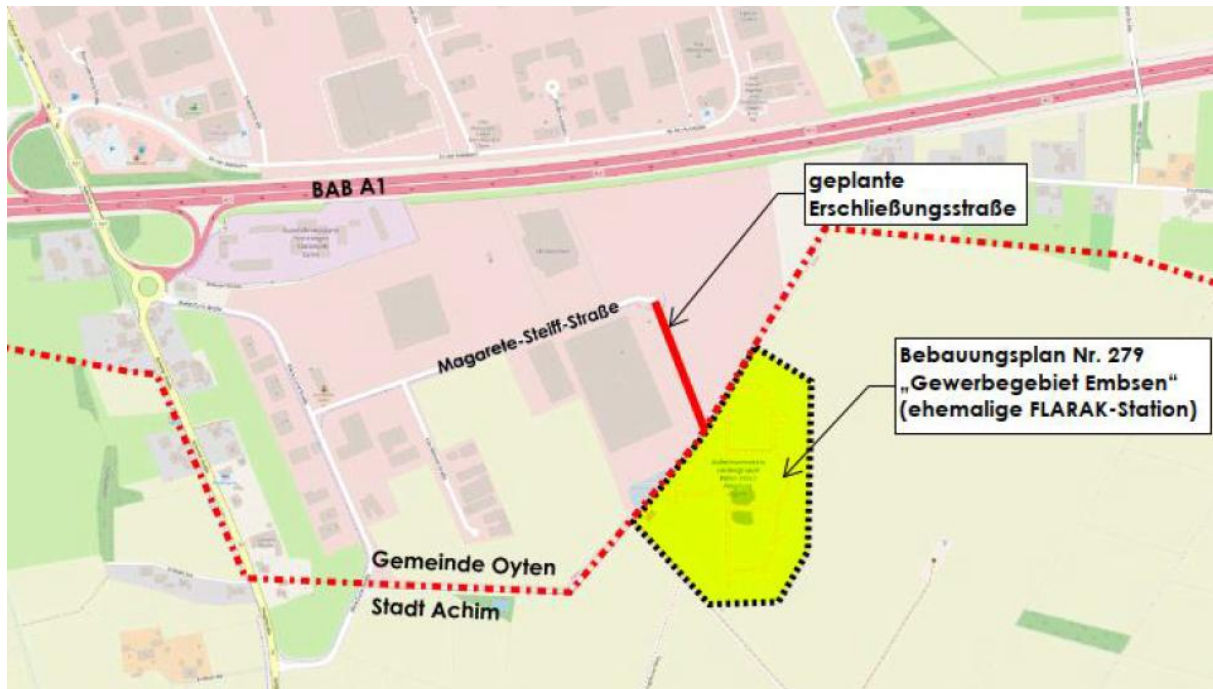


Abbildung 8: Geplante Erschließung aus UIP Ulbrich: Entwurfsplanung Erläuterungsbericht, Seite 3

Da die angeschlossenen Gewerbeflächen (und Betriebe) des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 279 in der Summe und im Vergleich zum Gewerbegebiet „A1 Oyten“ deutlich kleiner sind, und somit auch die Frequenz des Straßenverkehrs als geringer angenommen wird, können die einzelnen Querschnittselemente im Verkehrsraum bereichsweise auch entsprechend kleiner ausfallen. Funktional kommt der geplanten Straße hier eher die Bedeutung einer gemeinschaftlichen Grundstückszufahrt zu. Neben der Fahrbahn sind einseitig Stellplatzflächen für LKW/PKW sowie ein Gehweg vorgesehen. Die nachstehende Abbildung dient der Veranschaulichung. Die Aufteilung der Verkehrsfläche wird in der 3. Änderung nicht festgesetzt. Die konkrete Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

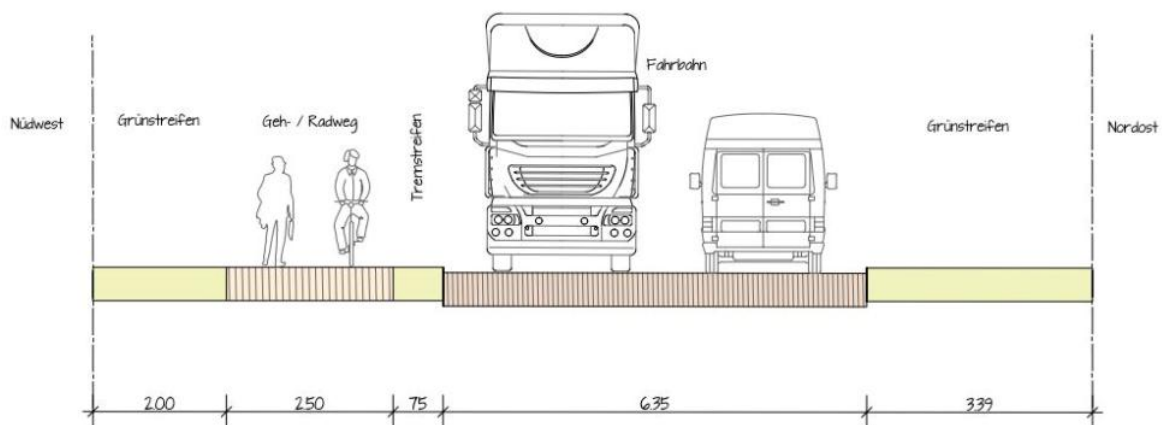


Abbildung 9: Regelquerschnitt der geplanten Erschließungsstraße aus UIP Ulbrich: Entwurfsplanung Erläuterungsbericht, Seite 5

## Verkehrsuntersuchung 2024

Für den Bebauungsplan Nr. 75 liegt eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2019 vor. Die Verkehrsuntersuchung wurde für den Bebauungsplan Nr. 279 der Stadt Achim aktualisiert.<sup>16</sup> Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Auf der Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum sowie für die geplante Gewerbenutzung abgeschätzt. Dabei wurde auch der geplante Wertstoffhof berücksichtigt.

Für den Gewerbepark Oyten A 1 ist insgesamt eine Nettobaulandfläche von ca. 45 ha vorgesehen. Dabei befinden sich rund 39 ha Nettobaulandfläche auf dem Gebiet der Gemeinde Oyten, ca. 7 ha Nettobaulandfläche sind auf dem Teilgebiet der Stadt Achim vorgesehen. Für die Entwicklung des Plangebietes inklusive des Wertstoffhofs und weiteren Gewerbenutzungen haben die Gutachter zukünftig insgesamt ca. 1.040 Kfz/24h angenommen.

Die Gutachter haben die folgenden Knotenpunkte betrachtet:

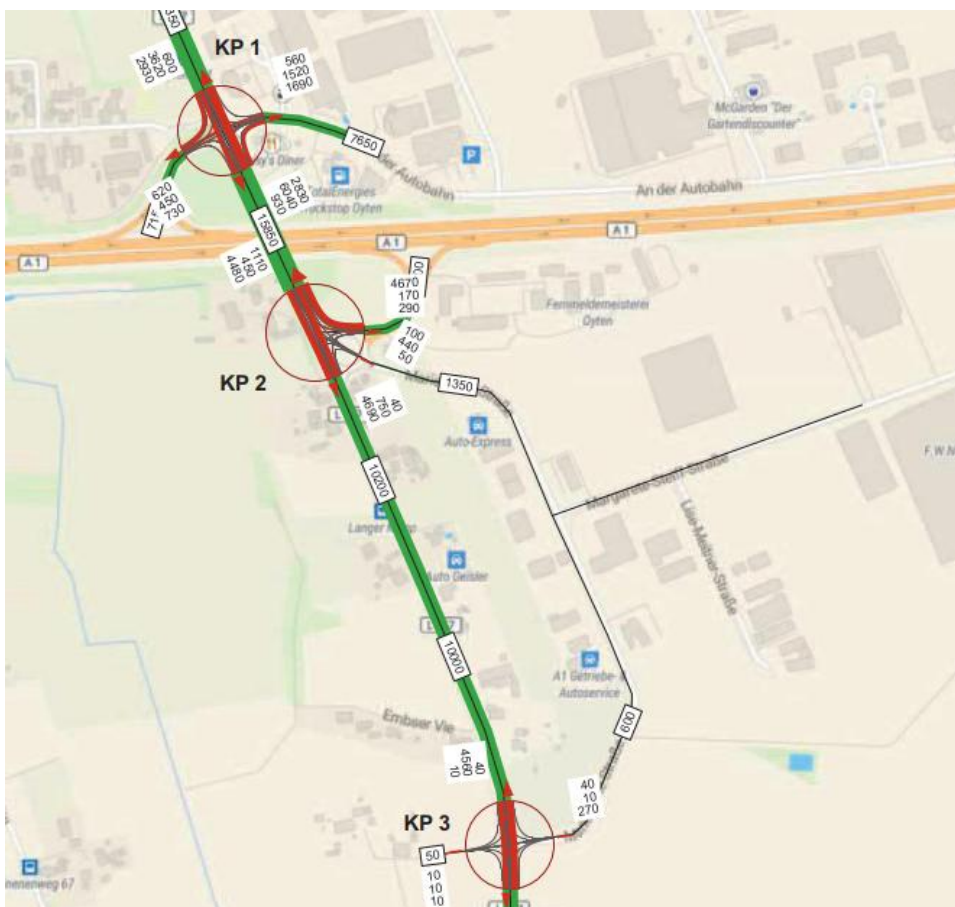


Abbildung 10: Aus der verkehrstechnischen Untersuchung, dort Abbildung Nr. 1 Nullfall 2024

Für die relevanten Knotenpunkte wurde die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ermittelt.

- Knotenpunkt KP 1: Achimer Straße (L 167)/ An der Autobahn  
Signalanlage: ausreichende Verkehrsqualität QSV = D
- Knotenpunkt KP 2: Achimer Straße (L 167)/ AS Oyten Süd/ GE  
Kreisverkehr mit Bypass: gute Verkehrsqualität QSV = B

<sup>16</sup> Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung Gewerbepark Oyten A 1 Erweiterung Flarak-Gelände in der Stadt Achim, Hannover 04.12.2024

- Knotenpunkt KP 3: Achimer Straße (L 167)/ Marie-Curie-Straße

vorfahrtsgeregelt: ausreichende Verkehrsqualität QSV = D

### **Verkehrliche Stellungnahme 2026**

Zur Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2024 liegt eine ergänzende Stellungnahme vor, bei der die in der Verkehrsuntersuchung 2024 getroffenen Annahmen geprüft wurden:<sup>17</sup>

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass bezogen auf den „Sollwert“ von 50 Zufahrten/ha Nettobauland die derzeitigen Verkehrswerte bei ca. 45 Zufahrten/ha Nettobauland liegen, so dass bei einer Realisierung von ca. 70 % der Flächen im Gewerbepark Oyten A 1 weiterhin eine Kapazitätsreserve bezogen auf die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte besteht.

Die Verkehrszunahme der Flächen unter Verkehr scheint ebenfalls plausibel, das Gesamtverkehrsaufkommen hat dabei im Jahr 2025 von ca. 1.950 Kfz/24h auf ca. 2.500 Kfz/24h um etwa + 28 % zugenommen, während die Nettobaulandfläche von 21 ha auf ca. 27,4 ha um etwa + 30 % gestiegen ist. Die Entwicklung der Gewerbefläche verläuft dementsprechend linear zur Verkehrssteigerung und entspricht den damaligen Prognoseansätzen bei voller Entwicklung aller Flächen. Insgesamt sind dabei dann ca. 4.500 Kfz/24h mit Bezug zum Gewerbepark Oyten A 1 inkl. Flarak-Gelände möglich.

Für die restlichen, bisher ungenutzten 30 % des Gewerbeparks Oyten A 1 sind keine Angaben über die zukünftigen Nutzungen bekannt, so dass sich hier keine detaillierten Verkehrswerte ermitteln lassen. Da die bisherigen Entwicklungen des Gewerbeparks baulich sowie verkehrlich in das Gesamtkonzept passen, kann davon ausgegangen werden, dass sich auch die zukünftigen ca. 11,6 ha Nettobauland aus verkehrlicher Sicht im Bereich des „Sollwertes“ für die Verkehrserzeugung bewegen werden, zumal die Gemeinde Oyten die Flächennutzungen bisher sehr bewusst gewählt hat, um die verkehrliche Funktionalität sowie die Gesamtentwicklung des Gewerbeparks zu gewährleisten.

### **4.9 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge**

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergab, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

## **5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Oyten führt im Zuge dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise

---

<sup>17</sup> Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrliche Stellungnahme: Stadt Achim – Flarak-Gelände Restflächen GE A 1 – Oyten – Verkehrsprognose, 06.02.2026

zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### 5.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 6 Inhalte der Planung

Im Rahmen dieser 3. Änderung werden zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 279 der Stadt Achim öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Die konkrete Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 6 (5) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) wird verfügt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Verkehrsübergabe gewidmet sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 (2) NStrG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

Zur Begrünung des Plangebietes sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in einem Pflanzabstand von rd. 20 m ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verluste sind nachzupflanzen. Es sind standortgerechte, für Verkehrsflächen geeignete Laubbäume zu verwenden. Die Bäume sind jeweils mit einer mind. 10 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu versehen.

<i>Gehölzliste:</i>	<i>Deutscher Name</i>	<i>Wissenschaftlicher Name</i>	<i>Höhe</i>	<i>Breite</i>
<i>Großkronige Bäume</i>	<i>Spitzahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>	<i>20-30 m</i>	<i>15-22 m</i>
	<i>Traubeneiche</i>	<i>Quercus petraea</i>	<i>20-30 m</i>	<i>15-20 m</i>
<i>Mittelkronige Bäume</i>	<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>	<i>10-15 m</i>	<i>10-15 m</i>
	<i>Purpurerle</i>	<i>Alnus spaethii</i>	<i>12-15 m</i>	<i>8-10 m</i>
<i>Kleinkronige Bäume</i>	<i>Stadtlinde</i>	<i>Tilia cordata `Rancho`</i>	<i>8-12 m</i>	<i>4- 6 m</i>
	<i>Mehlbeere</i>	<i>Sorbus aria `Magnifica`</i>	<i>6-12 m</i>	<i>4- 7 m</i>

## 7 Ergänzende Angaben

### 7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 3.066 m<sup>2</sup> auf.

### 7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 beigefügt.

Oyten, den

---

Die Bürgermeisterin