

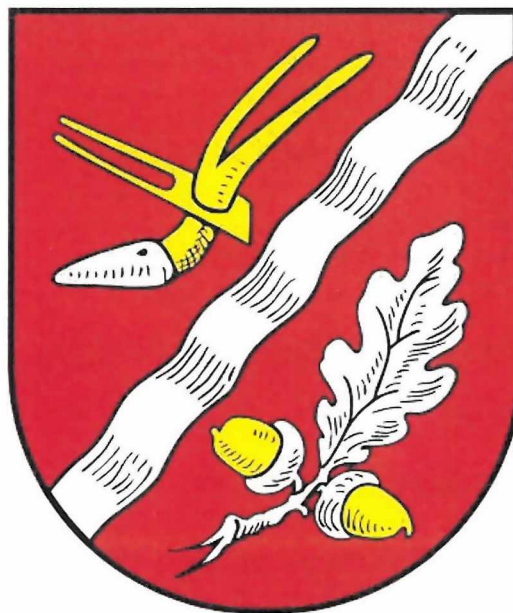
# **BEGRÜNDUNG**

## ZUR VORHABENBEZOGENEN

### 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11

- BORSTELER STRASSE -

VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB



**URSCHRIFT**

**GEMEINDE OYTEN  
LANDKREIS VERDEN**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG .....	3
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES .....	3
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes .....	3
2.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung .....	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
3.1 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne .....	4
3.2 Landes- und Regionalplanung .....	5
3.3 Flächennutzungsplan .....	5
3.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB .....	5
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG .....	6
4.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	6
4.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung .....	6
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	6
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.2.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	7
4.2.4 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	8
4.3 Örtliche Bauvorschriften.....	8
4.3.1 Einfriedungen .....	8
4.3.2 Kiesbeete / Steingärten.....	8
4.4 Hinweise .....	9
4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	9
4.4.2 Altlasten.....	9
4.4.3 Denkmalschutz .....	9
4.4.4 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften .....	9
4.4.5 Artenschutz.....	10
5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA .....	10
6. IMMISSIONSSCHUTZ.....	17
7. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG.....	19
8. VER- UND ENTSORGUNG .....	19
9. FLÄCHENBILANZ .....	19
10. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS.....	20

## 1. VORBEMERKUNG

Die Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borsteler Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, sodass im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

In der vorliegenden Begründung wird die Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borsteler Straße“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplanänderung“ bzw. sein Geltungsbereich als „Planänderungsgebiet“ bezeichnet.

## 2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

### 2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Ortsteil Bassen, südlich der Straße „Hoher Acker“ (s. Abb. 1). Es erstreckt sich über das Flurstück 175/54 der Flur 7 der Gemarkung Bassen.

Die genaue Abgrenzung des Planänderungsgebietes ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 0,26 ha.

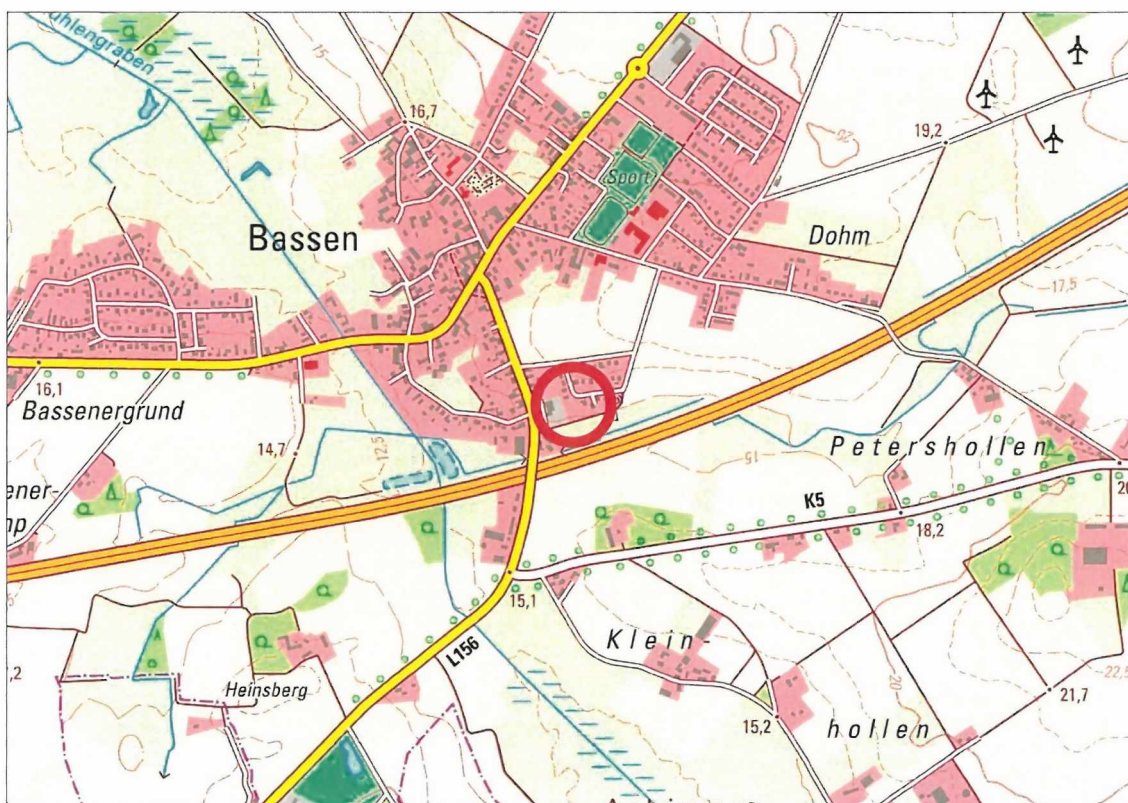


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2022 (ohne Maßstab)

## 2.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen im Planänderungsgebiet liegen brach und sind teilweise von Gehölzen bewachsen. Im Westen grenzen Neubauten von Mehrfamilienhäusern an, im Norden und Osten aufgelockerte Wohnbebauung. Im Süden grenzen zunächst Weideflächen an, dahinter befindet sich die Autobahn A1 samt Lärmschutzwand.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 3.1 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Planänderungsgebiet gelegenen Flächen sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Borsteler Straße“ rechtsverbindlich als Dorfgebiet überplant, in dem nur Gewächshäuser zulässig sind. Zukünftig sollen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die überbaubaren Flächen an das konkrete Vorhaben ausgerichtet werden.

Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11, soweit sie durch das Planänderungsgebiet überdeckt werden, aufgehoben.

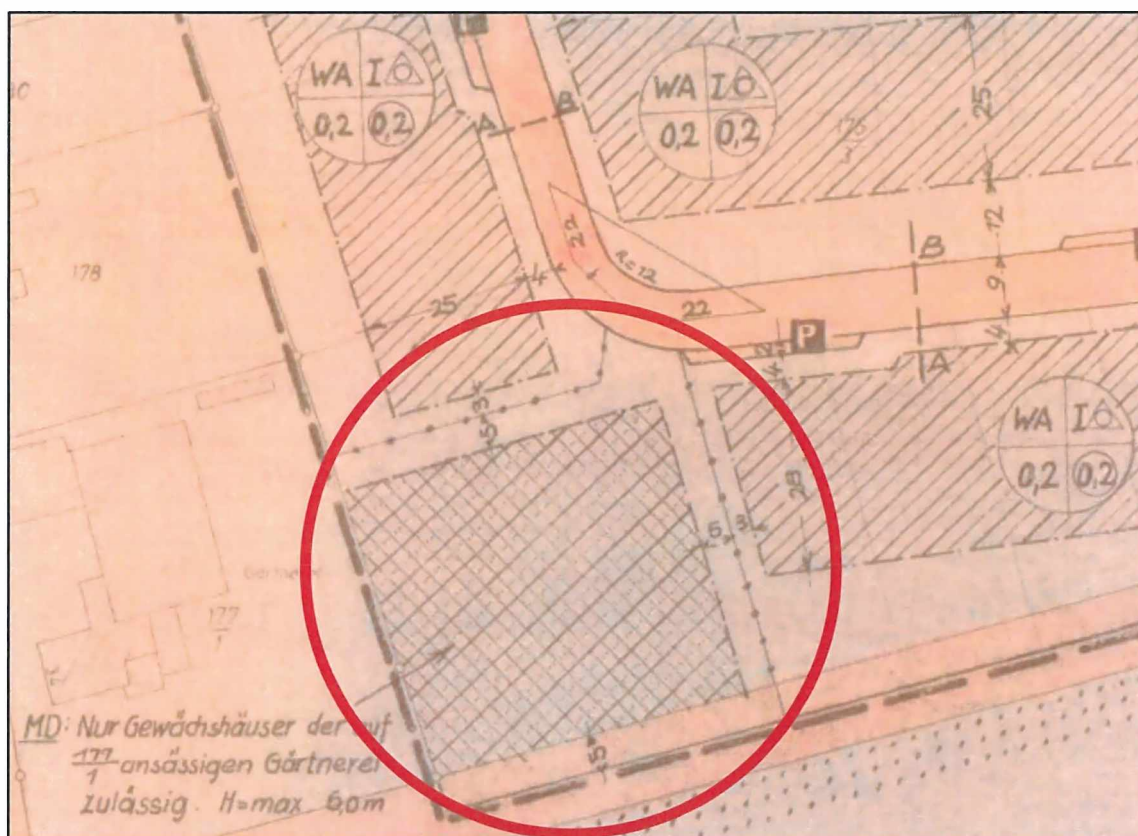


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 11 „Borsteler Straße“

### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung insofern berücksichtigt, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches bzw. im bauleitplanerisch gesicherten Bereich.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten als gemischte Bauflächen dargestellt. Somit stimmen die künftigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

### **3.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB**

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung und Widernutzbarmachung von Flächen aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die Flächen im Planänderungsgebiet liegen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb der bebauten Ortslage. Die Bebauungsplanänderung dient der Widernutzbarmachung von Flächen und einer zeitgemäßen Innenentwicklung des Ortes.
- b) Die Flächen im Planänderungsgebiet haben eine Größe von ca. 2.600 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 1.040 m<sup>2</sup> deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung mitzurechnen, wenn diese in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne gemäß § 13a BauGB in der Aufstellung, die diese Kriterien erfüllen.
- c) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Es sind keine Störfallbetriebe in einem größeren Umkreis vorhanden.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

## **4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und einer zeitgemäßen Innenentwicklung innerhalb der bebauten Ortslage. Die Grundstücke im Planänderungsgebiet dienen auf Grundlage des bisherigen Planungsrechtes der Errichtung von Gewächshäusern im Zusammenhang mit der ehemaligen Gärtnerei. Die Flächen werden für die damalige Zielsetzung inzwischen nicht mehr benötigt, sodass sie unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfes einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen. Umliegend grenzen bereits Wohngrundstücke an, sodass die zukünftige Nutzung keine zusätzlichen Konflikte hervorruft und sich somit einfügt. Die angestrebte Entwicklung ist hier besonders sinnvoll, um das ungenutzte Grundstück aufzuwerten und somit die Innenentwicklung zu fördern, um Flächen im Außenbereich vor zusätzlicher Bebauung zu verschonen. Die vorhandene Erschließung wird mitgenutzt.

Die Gemeinde Oyten möchte mit der Bebauungsplanänderung eine Nachverdichtung innerörtlicher Bereiche schaffen, um die Funktion als Grundzentrum zu stärken und die Wohnraumversorgung innerhalb der bebauten Ortslage zu verbessern und zu fördern sowie den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

### **4.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

Durch die Festsetzungen der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung sollen u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen geregelt werden. Das konkrete Vorhaben ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die getroffenen Festsetzungen erlauben jedoch einen gewissen Gestaltungsspielraum, um bei eventuell erforderlichen Abweichungen einen städtebaulich vertretbaren Rahmen zu schaffen, in dem sich das Vorhaben bewegen darf.

#### **4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Planänderungsgebiet Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO mit maximal 1 Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in offener Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Die gewählte GRZ ist an die Bedürfnisse des konkreten Vorhabens ausgerichtet, ermöglicht jedoch im äußersten Bedarfsfall Veränderungen am Vorhaben, die entsprechend im Durchführungsvertrag abschließend zu regeln sind. Hinsichtlich der geplanten Verdichtung zur Schaffung von Wohnraum ist die Erhöhung der bisherigen GRZ von 0,2 auf 0,3 erforderlich und vertretbar, um die geplante Anzahl der

Wohneinheiten und die erforderlichen Stellplätze für das Mehrfamilienhaus und die Hauptzufahrt zu ermöglichen. Auf Grundlage des konkreten Vorhabens sind in dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet höchstens 4 Wohnungen und in dem mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden oder erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde.

#### **4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt, die eine gezielte Nutzung der Flächen im Planänderungsgebiet auf Grundlage des konkreten Vorhabens ermöglichen und zugleich etwas Spielraum für die exakte Lage der baulichen Anlagen sowie genügend Raum für die Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen im Norden und Gartenflächen im Süden des Geltungsbereiches lassen.

#### **4.2.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Für die Beurteilung der Schallimmissionen wurde ein Gutachten erstellt (T&H Ingenieure GmbH, 15.08.2024). Im Ergebnis wurden folgende textliche Festsetzungen aufgenommen. Hinsichtlich weiterer Erläuterungen wird auf Kapitel 6 - Immissionsschutz - verwiesen.

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

##### Hausnahe Außenwohnbereiche

Im Plangebiet ist für hausnahe Außenwohnbereiche, die an der südlichen Fassade in den Obergeschossen angeordnet werden sollen, eine Kompensation in Form von verglasten Vorbauten (verglaste Loggien o. Ä.) vorzunehmen. Von der Anforderung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsfall nachgewiesen wird, dass im geplanten hausnahen Außenwohnbereich tagsüber ein Lärmpegel von <60 dB(A) vorliegt.

##### Belüftung von Schlafräumen

Im Plangebiet ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

##### Anforderungen an schutzbedürftige Räume

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB(A) einhalten.

---

### Generelle Hinweise

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben und auch bei Abweichung von den Anforderungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

#### **4.2.4 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Im Planänderungsgebiet kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB zur Anwendung, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Im Planänderungsgebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

#### **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für das Planänderungsgebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich das Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

##### **4.3.1 Einfriedungen**

Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedungen aus Holz, Metall oder Stein und / oder als lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

##### **4.3.2 Kiesbeete / Steingärten**

Um eine Durchgrünung im Planänderungsgebiet zu schaffen, die sich positiv auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildung auswirkt, ist es erforderlich, Grünflächen zu erhalten und unnötige Versiegelungen zu vermeiden. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten gleich welchen Gesteinsmaterials, welcher Art oder welcher Körnung und / oder Vlies- oder Folienabdeckungen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

---

## **4.4 Hinweise**

### **4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

### **4.4.2 Altlasten**

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.

Der Landkreis Verden hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens folgende Hinweise vorgebracht:

Dem Landkreis Verden als Untere Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

### **4.4.3 Denkmalschutz**

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden anzuzeigen (§ 14 NDSchG).

Der Landkreis Verden hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens folgende Hinweise vorgebracht:

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich archäologische Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Bei allen Bodeneingriffen muss mit der Entdeckung von archäologischen Bodendenkmalen gerechnet werden. Daher muss die Kreisarchäologie bei allen Genehmigungsverfahren, dazu zählt auch die Bauanzeigepflicht in Wohngebieten, beteiligt werden. Möglicherweise sind archäologische Voruntersuchungen oder baubegleitende Maßnahmen notwendig. Ein Zuwiderhandeln gegen die obengenannten Auflagen wird mit einer Ordnungswidrigkeit nach § 35 NDSchG geahndet.

### **4.4.4 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften**

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung von Juli 2016 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 2019, S. 83). Die DIN 4109 kann außerdem im Rathaus der Gemeinde Oyten, Hauptstraße 55, 28876 Oyten, eingesehen werden.

#### 4.4.5 Artenschutz

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Gehölzentfernungen im Zuge der Baufeldräumung, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Zudem sind die Bäume vor der Rodung nochmals auf Fledermausbesatz zu untersuchen.

### 5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Für die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borsteler Straße“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im März 2022 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden (2008).

#### Landschaftsrahmenplan

Der *Landschaftsrahmenplan* trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

##### Karte I: Arten und Biotope

Das Planänderungsgebiet beinhaltet nach dem LRP ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer bis geringer Bedeutung. Östlich und südlich am Rand des Änderungsgebietes sind linienhafte Biotoptypen mit geringer Bedeutung dargestellt.

##### Karte II: Landschaftsbild

Das Planänderungsgebiet ist dem Siedlungsbereich zugeordnet. Der Siedlungsrand beinhaltet einen störenden Übergang und südöstlich des Änderungsgebietes ist als wesentliche überlagernde Beeinträchtigung ein Sendemast mit Fernwirkung visueller Beeinträchtigungen vorhanden.

##### Karte III a: Besondere Werte von Böden

Nach dem LRP liegt das Planänderungsgebietes in einem Suchraum für feuchte, nasse Standorte, abgeleitet aus der BÜK50.

##### Karte III b: Wasser- und Stoffretention

Für den Bereich des Planänderungsgebietes werden im LRP Bereiche mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation dargestellt.

#### Karte IV: Zielkonzept

Das Planänderungsgebiet liegt im Siedlungsrandgebiet mit dem Ziel der vorrangigen Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter.

#### Karte V: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Das Planänderungsgebiet liegt in einem Bereich, bei dem die rechtswirksamen FNP-Darstellungen ein Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete und Gemeinbedarfsflächen darstellt.

### **Bestand**

Das Planänderungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Bassen und ist bereits von Wohnbebauungen umgeben. Der Geltungsbereich beinhaltet ausschließlich eine ehemalige Gartenbaufläche zum Anbau Ziergehölzen. Im Randbereich sind nahezu ausgewachsene Nadelgehölze vorhanden, die eine gewisse Eingrünung bezwecken. Durch die Lage am Ortsrand und die umliegende wohnbauliche Nutzung ist das Planänderungsgebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild bereits baulich vorgeprägt und somit eher von geringer Bedeutung. Die vorhandenen Nadelbäume durchgrünen den Raum.

Im Ort sind durch die Bebauungen und Versiegelungen und der Nähe zur Bundesautobahn A1 leichte Auswirkungen in Bezug auf Immissionen nicht auszuschließen. Die Hausgärten und die um den Ort liegenden landwirtschaftlichen Flächen sorgen jedoch für einen guten Luftaustausch und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

Das Planänderungsgebiet beinhaltet ausschließlich eine Baumschulfläche (EBB) des nordwestlich gelegenen ehemaligen Gartenbaubetriebs (OGG/EBB). Im Randbereich der Baumschulfläche sind Gehölzreihen (HBE) aus Fichte, Zypressen und Lebensbäumen vorhanden. Zur östlich gelegenen Wohnbebauung (OEL/PH) ist im Änderungsgebiet ein Ziergebüsch (BZE) vorgelagert. Westlich grenzen neue Wohnbebauungen (OX) an. Südlich grenzt an das Änderungsgebiet ein landwirtschaftlicher unbefestigter Weg (OVW/UR) an. Südlich befinden sich Intensivgrünlandflächen, die als Weide genutzt werden.

Aufgrund der Lage des Änderungsgebietes im Siedlungsbereich und der gartenbaulichen Nutzung kann dem Planänderungsgebiet eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften nicht zu geordnet werden. Dennoch stellt das Planänderungsgebiet eine noch derzeit unbebaute Freifläche dar.

Das Planänderungsgebiet beinhaltet eine ehemalige Gartenbaufläche. Demzufolge handelt es sich im Planänderungsgebiet um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt sind. Der vorkommende Bodentyp ist nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) Gley-Podsol. Durch die Gartenbaunutzung und der Lage am Ortsrand ist von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen. Des Weiteren handelt es sich um keinen Bodentypen mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung.

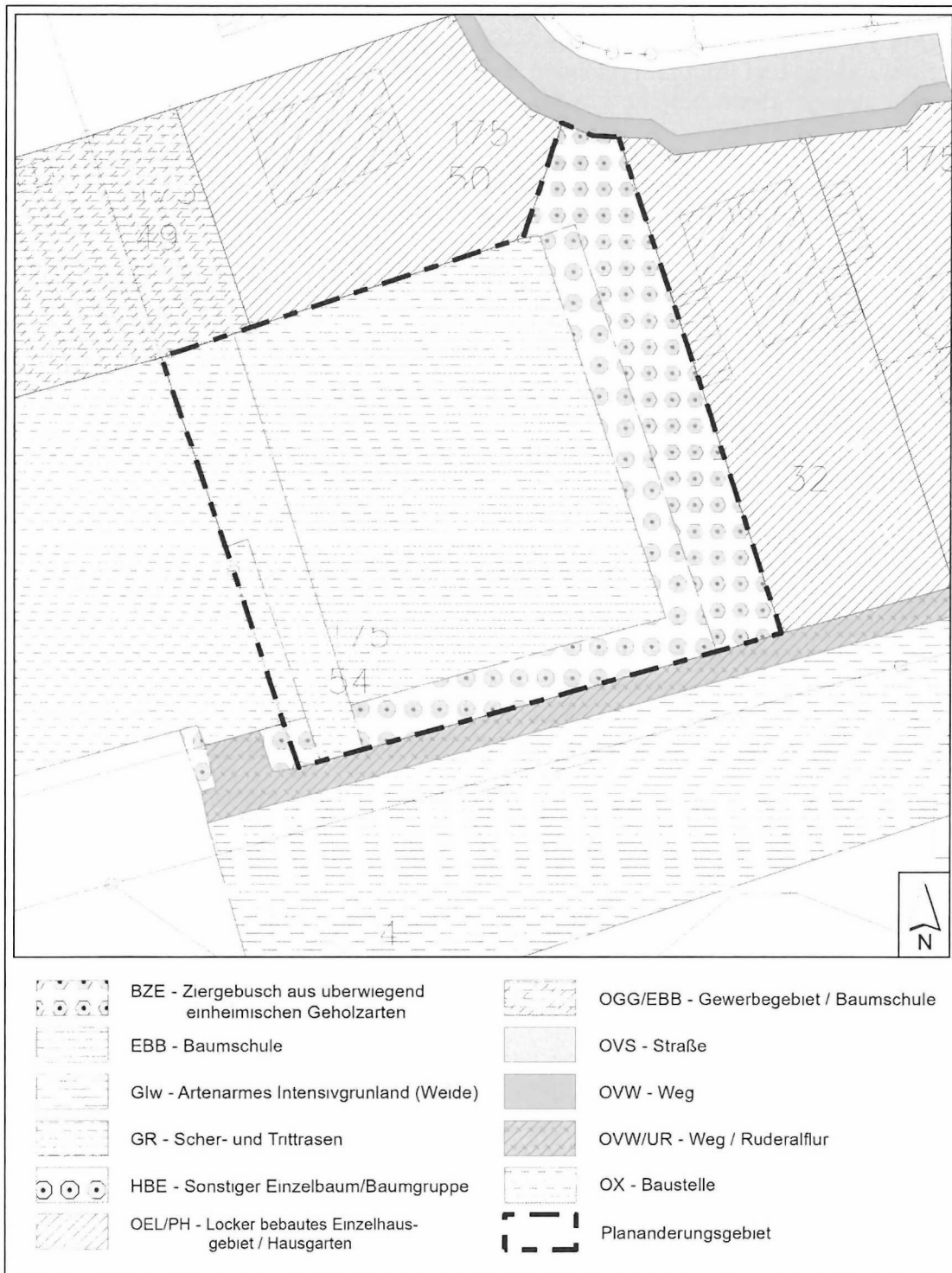


Abb. 3: Biotypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

Derzeit kann das anfallende Oberflächenwasser ungehindert auf der Fläche versickern. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering und die Gefährdung des Grundwassers als mittel zu bewerten. Der Grundwasserstand liegt bei ~ + 10 - 12,5 m NHN und somit ca. 2,5 - 6 m unter der Geländeoberkante. (Kartenserver LBEG)

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschafts-/Ortsbild sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Das Planänderungsgebiet befindet sich am Ortsrand und ist von Wohnbebauungen umgeben. Mit dem geplanten Vorhaben soll sich die Wohnbauentwicklung in Bassen geringfügig erweitern. Die zukünftigen Bebauungen werden auch Hausgärten beinhalten, die den Planungsraum durchgrünen werden. Des Weiteren werden sich die Bauungen in das Ortsbild einfügen. Mit Bebauungen und Versiegelungen von Freiflächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese fallen jedoch aufgrund der Planänderungsgebietsgröße deutlich unter die Erheblichkeitschwelle. Die Hausgärten im Ort sowie die an den Ort angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen tragen auch weiterhin zu einem guten Luftaustausch bei.

Mit der zukünftigen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen Gartenbaufläche ergeben sich auf das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen. Aufgrund der Änderungsgebietsgröße von ca. 2.600 m<sup>2</sup> und einer maximalen Versiegelung von 30 % bzw. 60 % gelten die entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen als vertretbar. Durch die zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten ist eine uneingeschränkte Versickerung im Änderungsgebiet nicht mehr gegeben. Dennoch soll das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Niederschlagswasser, welches nicht auf den Grundstücken versickern kann, ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und ggf. der Regenwasserkanalisation zuzuführen. Aufgrund der ohnehin geringen Grundwasserneubildung und Flächengröße sind die daraus resultierenden möglichen Beeinträchtigungen als nicht erheblich zu bezeichnen.

Die von der Planung betroffene Fläche ist als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung. Die Nutzung als Gartenbaufläche und vor allem die Störeinflüsse sind durch die umliegende Bebauung als hoch anzusehen. Mit der möglichen Überbauung einer Gartenbaufläche mit Nadel- und Ziergehölzen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben aufgrund der Biotopausstattung ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe Artenschutz) ausgeschlossen werden.

Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borsteler Straße“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entwicklung als erfolgt oder zulässig. Die im Planänderungsgebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf

maximal ca. 1.040 m<sup>2</sup>, liegt also deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## Artenschutz

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene

Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)**

##### Säugetiere

Mit der Durchführung der Planung können Tötungen von Fledermausarten ausgeschlossen werden, wenn die Rodung der Nadelgehölze außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgt und die Bäume vor einer Rodung nochmals von einem Gutachter untersucht werden. Aufgrund der Ausgestaltung der Gehölze und des jeweiligen Stammdurchmessers können Winterschlafquartiere ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

##### Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Gehölzentfernungen im Zuge der Baufeldräumung, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

##### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)**

##### Säugetiere

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch dessen Lage und der umgebenen Bebauung mit verschiedenen Störeinflüssen wie Geräusche (Siedlung und Verkehr) und Lichtimmissionen vorbelastet. Diese Situation wird sich mit der Erweiterung von Wohngebäuden und Hausgärten nicht wesentlich ändern. Die Außenanlagen werden zukünftig gärtnerisch genutzt und Ziergehölze beinhalten. Ein Überfliegen wird auch zukünftig ohne Einschränkungen möglich sein. Dahingehend kann eine Störung einer potentiellen lokalen Population in jedem Fall ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

##### Vögel

Mit dem geplanten Vorhaben soll eine Nachverdichtung und Umnutzung des Planänderungsgebietes ermöglicht werden. Die vorhandenen Nadel- und Ziergehölze könnten von ubiquitäre Arten in Anspruch genommen werden, die auch vermehrt im Umfeld der Planung in den Hausgärten vorzufinden sind. Die möglichen baulichen Störungen werden durch die Beschränkung des Zeitraumes zur Gehölzbeseitigung auf ein Mindestmaß begrenzt. Zukünftig wird das Änderungsgebiet Gärten mit Ziergehölzen aufweisen, die einen potentiell geeigneten Lebensraum beinhalten. Demzufolge kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

---

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

**§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)**

Säugetiere

Ein Nachweis von Fledermäusen konnte im Änderungsgebiet nicht erbracht werden. Mit der möglichen Rodung von Nadel- und Ziergehölzen wird ein potentiell geeigneter Lebensraum entfernt. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Die Bäume sind vor der Rodung auf Quartiere zu untersuchen. Sollten dabei Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Planänderungsgebiet zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzbestände in der ehemaligen Gartenbaufläche könnten von einzelnen anspruchsloseren Arten als Brutplatz genutzt werden. Dies dürfte jedoch nur Arten betreffen, die umliegend häufig vorkommen und jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Demzufolge kann mit dem Vorhaben eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden, wenn die Beseitigung der Gehölze, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

**§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)**

Im Planänderungsgebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

**Fazit**

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Gehölzentfernungen im Zuge der Baufeldräumung, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Zudem sind die Bäume vor der Rodung nochmals auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind gegeben falls weitere Maßnahmen erforderlich.

**Hinweis:**

*Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.*

**6. IMMISSIONSSCHUTZ**

Für die Beurteilung der Schallimmissionen wurde ein Gutachten erstellt (T&H Ingenieure GmbH, 15.08.2024). Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB, § 1, Abs. 7 die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Berechnungen für den Verkehrslärm ergaben, dass es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV im Planänderungsgebiet kommt. Aus diesem Grund wurden Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet geprüft und im Bebauungsplan festgesetzt (Kapitel 4.2.3 – Festsetzungen zum Immissionsschutz).

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Lärmschutzwand kommen aus sachverständiger Sicht für das Planänderungsgebiet nicht in Betracht. An der Autobahn besteht bereits eine Lärmschutzwand und die Autobahn erzeugt die wesentlichen Pegel im Planänderungsgebiet. Dadurch würde ein weitere Lärmschutzwand z. B. an der südlichen Planänderungsgrenze nicht mehr zu einer relevanten Lärmreduzierung beitragen. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung der Schwerpunkt auf passive Schallschutzmaßnahmen gelegt.

Hinsichtlich der hausnahen Außenwohnbereiche wird der Orientierungswert aus dem Beiblatt der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und der Grenzwert der 16. BImSchV tagsüber überschritten. Daher sollte die Anordnung von hausnahen Außenwohnbereichen aus lärmschutztechnischen Gründen eingeschränkt werden. Als Bemessungsgrenze könnte hier der Grenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete herangezogen werden. Bei der Abwägung muss jedoch auch beachtet werden, dass derartige Vorgaben in der Regel zu entsprechenden Einschränkungen in der Grundrissgestaltung und der Wohnqualität (Verschattungseffekte etc.) führen. Im vorliegenden Fall wird der Grenzwert der 16. BImSchV nur leicht (um bis zu 3 dB in der Tageszeit) überschritten. Die Forderung der Einhaltung des Grenzwertes der 16. BImSchV für die hausnahen Außenwohnbereiche würde voraussichtlich dazu führen, dass die hausnahen Außenwohnbereiche hauptsächlich an der nördlichen Fassade angeordnet werden müssten, was zu einer deutlichen Einschränkung der Wohnqualität führen würde.

Da in Mischgebieten auch hausnahe Außenwohnbereiche angeordnet werden können, kann davon ausgegangen werden, dass bis zum Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) noch keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen. Somit lassen sich hausnahe Außenwohnbereiche noch bis zu dem Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) realisieren, bzw. scheint die Anordnung dieser bis zu diesem Grenzwert noch vertretbar.

Im Hinblick auf diese Überlegungen wird unter Berücksichtigung der Wohnbebauungen in der Umgebung ohne Maßnahmen an den Außenwohnbereichen und die geringfügigen Überschreitungen auf eine Festsetzung hinsichtlich der Anordnung von hausnahen Außenwohnbereichen verzichtet. Aus sachverständiger Sicht empfiehlt es sich jedoch, im vorliegenden Fall eine Kompensation in Form von verglasten Loggien, Wintergärten o. dgl. für die hausnahen Außenwohnbereiche vorzunehmen, es sei denn, es wird nachgewiesen, dass ein Lärmpegel von  $<60$  dB(A) im geplanten hausnahen Außenwohnbereich vorliegt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass nur eine Kompensation für hausnahe Außenwohnbereiche an der südlichen Fassade errichtet werden müsste. Dies gilt auch nur für die Obergeschosse. Für hausnahe Außenwohnbereiche des Erdgeschosses (2 m Höhe) ergeben sich auch an der südlichen Fassade Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A), sodass eine Kompensation hier entfallen könnte. Daher wird die Festsetzung nur für die Obergeschosse und nur für die südliche Fassade aufgenommen.

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, muss der kontinuierlichen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Gemäß Beiblatt 1, DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. In der VDI 2719 wird ab einem Außengeräuschpegel von größer 50 dB(A) eine schalldämmende Lüftungseinrichtung gefordert. Bei dem Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen wird das Überschreiten des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV in der Nachtzeit als Indikator für den erforderlichen Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen herangezogen. Der Grenzwert beträgt für Allgemeine Wohngebiete nachts 49 dB(A). Im vorliegenden Fall wird empfohlen, bei einem Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB(A) nachts den Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Dies betrifft somit das gesamte Plangebiet und auch alle Gebäudefassaden, es sei denn es wird im Baugenehmigungsfall nachgewiesen, dass durch Abschirmungseffekte ein Lärmpegel von  $<50$  dB(A) vorliegt.

Im vorliegenden Fall ergeben sich mit dieser Berechnungsmethode im Plangebiet in 8 m Höhe maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 70 dB(A) und 71 dB(A) und in 5 m Höhe zwischen 69 dB(A) und 70 dB(A). Für Wohnräume ergeben sich somit erforderliche Schalldämmmaße von 40 bis 41 dB(A) in 8 m und von 39 bis 40 dB(A) in 5 m Höhe.

Es ist zu beachten, dass sich aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude auf der der Hauptgeräuschquelle abgewandten Gebäudeseite teilweise geringere maßgebliche Außenlärmpegel berechnen. Diese Effekte lassen sich im Vorwege jedoch nicht abschließend berücksichtigen, da die Abschirmungen von der jeweiligen Planung abhängen. Insofern kann von den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte nachhaltig ein geringerer Lärmpegel vorliegt und auch bei Abweichung von den hier dargestellten Anforderungen an das Schalldämmmaß gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

## 7. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die vorhandene ausgebaute Straße „Hoher Acker“. Die innere verkehrliche Erschließung ist privatrechtlich zu sichern und im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens folgende Hinweise vorgebracht:

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Ortsmitte“, die von den Linien 703, 723, 730, 797 und N73 bedient wird. Mit den Linien 730 bzw. N73 gibt es regelmäßige Verbindungen in das Zentrum von Oyten bzw. nach Bremen. Mit der Linie 797 des Bürgerbusses Oyten gibt es weitere innergemeindliche Verbindungen. Die anderen Linien sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes erfolgt über vorhandene Leitungen und Anschlüsse in der Straße „Hoher Acker“. Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst versickert werden. Ist dies nicht vollständig möglich, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen im Planänderungsgebiet vorzusehen. Es sind ausreichend unversiegelte Flächen vorhanden. Im äußersten Bedarfsfall ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation vorzusehen. Im Allgemeinen sind eventuell erforderliche Erweiterungen von Leitungen und Anschlüssen für die baulichen Anlagen möglich und bei Bedarf privatrechtlich zu sichern.

Der Landkreis Verden hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens folgende Hinweise vorgebracht:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Verden als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger.

Die Bemessung der Löschwasserversorgung ist mindestens entsprechend den „technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008“ des DVGW zu wählen. Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen darf höchstens 150 m betragen.

## 9. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Planänderungsgebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,20	73
Private Grünflächen	0,06	23
<u>Bruttobauland</u>	<u>0,26</u>	<u>100</u>

**10. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zusammen mit Auslegungsbeschluss	15.11.2022
Abschluss Durchführungsvertrag (Unterzeichnung)	24.04.2024
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 20/2024	31.05.2024
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	07.06.2024 – 05.07.2024
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	07.06.2024 – 08.07.2024
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	23.09.2024
Bekanntmachung Satzungsbeschluss im Amtsblatt Nr. <u>34</u> zusammen mit Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	25.10.2024

Oyten, den 30.10.2024

Bürgermeisterin

