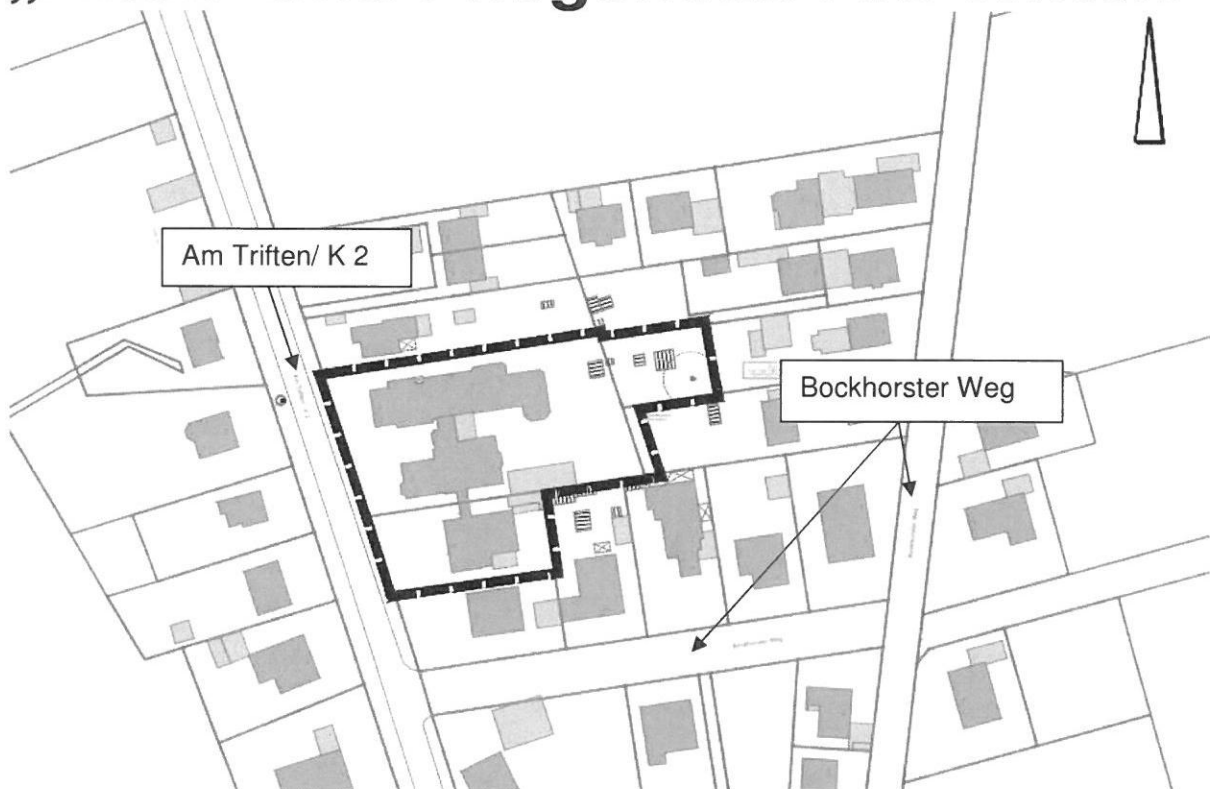


Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 111 „Alten- und Pflegeheim Am Triften“



nach § 13 a BauGB

Begründung

Urschrift

Juni 2021

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Vorbemerkung	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	4
1.4 Beschreibung des Plangebietes	4
1.5 Planungsrahmenbedingungen	6
2. Ziele und Zwecke der Planung	8
2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel	9
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	9
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9
3.1.1 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	9
3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 4 (2) BauGB	11
3.2 Relevante Abwägungsbelange	14
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft und Belange des Artenschutzes	14
3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange	21
3.2.3 Belange der Verkehrserschließung	22
3.2.4 Belange des Nachbarschutzes	22
3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung	23
3.2.6 Altlasten	23
4. Inhalte der Festsetzungen	24
4.1 Art der baulichen Nutzung	24
4.2 Maß der baulichen Nutzung	24
4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	25
5. Ergänzende Angaben	26
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten	26
5.2 Daten zum Verfahrensablauf	27

Anlagen

- Bonk Maire Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 111 „Alten- und Pflegeheim Am Triften“ der Gemeinde Oyten, Hannover, 16.12.2019

0. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 111 soll nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Auf rechtlicher Grundlage von § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des nördlichen Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Oyten. Der Geltungsbereich ist bereits mit einem Senioren- und Pflegeheim bebaut. Das bestehende Senioren- und Pflegeheim soll in östliche Richtung erweitert werden. Bislang liegt für den überwiegenden Teil des Plangebiets kein Bebauungsplan vor. Zu allen Seiten grenzen weitere bebaute Bereiche an. Bei dem Bebauungsplan Nr. 111 handelt es sich insofern um eine Nachverdichtung des Bestands.

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 genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Das im Plangebiet gelegene Alten- und Pflegeheim soll in östliche Richtung erweitert werden. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegt kein Bebauungsplan vor. Die geplanten Erweiterungen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind auf der Basis von § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Daraus ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 111. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Pflegeheim“ ausgewiesen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 111 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungszusammenhang der Gemeinde Oyten, östlich der Straße „Am Triften“ (Kreisstraße 2). Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Verkehrsparzelle der Straße „Am Triften“ begrenzt. In nördlicher Richtung schließt das Flurstück Nr. 109/15, in südlicher Richtung die Flurstücke Nr. 109/17, 109/19 und 109/20 an den Geltungsbereich an. Am östlichen Rand wird ein 3 m breiter Streifen des Flurstückes Nr. 109/9 in den Geltungsbereich einbezogen. Die östliche Grenze wird durch das Flurstück Nr. 109/35 gebildet.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Im westlichen Geltungsbereich sind die Gebäude des Senioren- und Pflegeheims vorhanden. Es handelt sich um zweigeschossige, verlinkerte Gebäude, zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoss. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Ziergarten angelegt, hier ist eine prägende Buche vorhanden. Der am östlichen Rand einbezogene 3 m Streifen des angrenzenden Wohngrundstückes ist als Obst- und Gemüsegarten genutzt. Die Stellplätze des Senioren- und Pflegeheims liegen im westlichen Plangebiet, an der Straße Am Triften. Die Stellplatzflächen sind gepflastert.

Im südlichen Plangebiet ist das eingeschossige Wohnhaus der Betreiberfamilie vorhanden (Am Triften 21). Das Wohnhaus ist bereits durch einen Gebäudekörper mit dem Senioren- und Pflegeheim verbunden.



Nördliche Grundstückssituation, an der Straße Am Triften



Südliche Grundstückssituation, an der Straße Am Triften



Rückwärtige Grundstückssituation



Östlicher Rand des Plangebietes

Westlich des Plangebietes liegt die Straße Am Triften. Es handelt sich dabei um die Kreisstraße 2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Zulässig ist in diesem Abschnitt eine maximale Geschwindigkeit von 30 km/h. Die Straße Am Triften führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Sagehorn und in südlicher Richtung zur Hauptstraße bzw. zur Ortsmitte von Oyten. Parallel zur Fahrbahn ist beidseitig ein Fußweg vorhanden.

Nördlich grenzt ein ein- bis zweigeschossiges Mehrfamilienhaus an. Südlich liegt ein eingeschossiges Wohngebäude. Auch die weitere Umgebung ist von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Verden 2016 ist die Gemeinde Oyten als Grundzentrum dargestellt.

Das Plangebiet wird als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem RROP 2016 des Landkreises Verden

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Zu allen Seiten angrenzend werden ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten

Der Flächennutzungsplan soll daher gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bebauungspläne

Der östliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 111 tangiert den Bebauungsplan Nr. 45 II „Ortsmitte Nord“. Im Überschneidungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 111 eine 3 m breite nicht überbaubare Fläche eines Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) und daran östlich anschließend eine überbaubare Fläche fest. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind maximal zwei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zudem ist maximal eine Wohnung je 350 qm Grundstücksfläche zulässig. In der abweichenden Bauweise a 2 sind Gebäudelänge bis zu 40 m möglich. Ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 45 II wird nachstehend wiedergegeben:

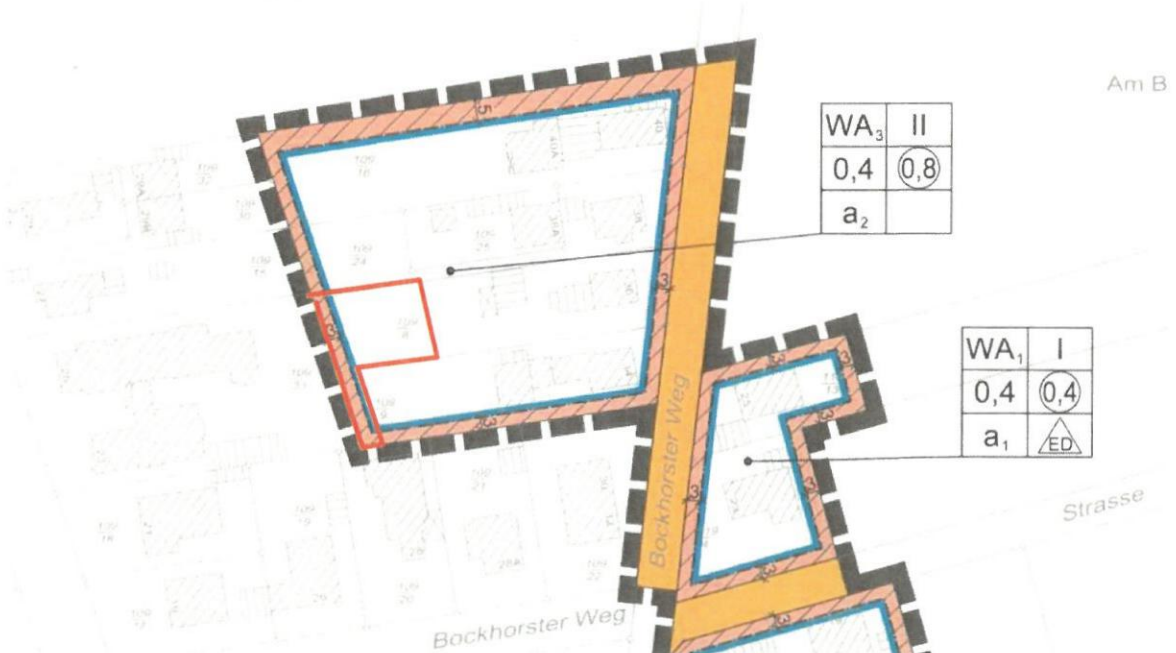


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 45 II „Ortsmitte-Nord“ mit Markierung des tangierten Bereichs in roter Abgrenzung

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Oyten, östlich der Straße Am Triften. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 ist die planungsrechtliche Absicherung der beabsichtigten Erweiterung des im Plangebiet gelegenen Senioren- und Pflegeheims. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Gemeinde Oyten und ist zu allen Seiten von Wohnnutzungen umgeben. Daher bieten sich die Flächen grundsätzlich für eine Nachverdichtung an. Der Bebauungsplan Nr. 111 wird nach § 13a BauGB aufgestellt.

Innerhalb des Plangebietes (Am Triften Nr. 23 – 25) wird bereits ein Senioren- und Pflegeheim betrieben. Es handelt sich um einen etablierten Standort, das Senioren- und Pflegeheim wurde in diesem Standort bereits im Jahr 1970 errichtet und wird heute in dritter Generation geführt. Die bestehenden Gebäude sind zweigeschossig, zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoss. Die östlich an die bestehenden Gebäude angrenzenden Flächen werden als Terrasse und Gartenfläche genutzt.

Derzeit werden 48 Pflegeplätze in 42 Einzelzimmern und 3 Doppelzimmern angeboten. Die räumlichen Kapazitäten sind jedoch erschöpft, so dass eine räumliche Erweiterung als rückwärtiger Anbau an den bestehenden Gebäudekomplex geplant ist. Diese Flächen werden derzeit als Garten genutzt. Der Anbau soll zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Es sollen weitere Pflegezimmer und Sozialräume geschaffen werden. Die Gemeinde Oyten steht den Planungen positiv gegenüber.

Die Bestandsgebäude befinden sich im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB. Die bestehenden Gebäude wurden entsprechend in der Vergangenheit nach § 34 BauGB genehmigt. Dies wird für den geplanten Anbau nicht mehr in Aussicht gestellt. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 erforderlich. In den südlichen Geltungsbereich wird auch das derzeitige Wohnhaus der Betreiberfamilie einbezogen. Perspektivisch ist die Integration des Wohngebäudes in das Senioren- und Pflegeheim angedacht.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Erweiterung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Pflegeheim“ nach § 11 (2) BauGB ausgewiesen. Zulässig sind alle der Nutzung eines Senioren- und Pflegeheims dienenden Anlagen und Einrichtungen (s. textliche Festsetzung Nr. 1) und dem Alten- und Pflegeheim zugeordnete alten- und behindertengerechte Seniorenwohnungen. Zulässig sollen zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 sein. Damit werden die Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 45 II übernommen und ein Einfügen der Erweiterung in die Umgebungsnutzungen sichergestellt. Es wird ein großzügiges Baufeld festgesetzt. Die im Bebauungsplan Nr. 45 II festgesetzte 3 m breite nicht überbaubare Fläche wird damit zurückgenommen und als überbaubare Fläche des Allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen. Auch das östlich angrenzende Flurstück Nr. 109/34 wird in den Geltungsbereich einbezogen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine mögliche Verdichtung der Örtlichkeit angemessen bleibt. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden spar-

sam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel. Es handelt sich um eine sinnvolle Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Ein besonderer Abwägungsbelang stellt der Immissionsschutz dar. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 111 handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

- Der Landkreis Verden hat Hinweise zur Oberflächenentwässerung vorgebracht. Alle bisher bestehenden Entwässerungen (Gräben, Mulden, höher gelegenes Gelände, etc.) seien bei der Planung zu berücksichtigen. Durch das geplante Vorhaben dürften keine angrenzenden oder im wasserwirtschaftlichen Einzugsbereich außerhalb des

Plangebietes gelegenen Flächen den Anschluss zum Vorfluter verlieren. Bei topografisch höher gelegenen Flächen sei zu berücksichtigen, dass auch bei Starkregenereignissen, eine Wasserführung vorhanden ist, die das Oberflächenwasser schadlos ableitet. Im Plangebiet sei das von versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser, sofern es die hydrogeologischen Rahmenbedingungen zulassen, auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Andernfalls sei über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt abzuleiten. Aufgrund der angetroffenen Böden sollten Sickerversuche vor der weiteren Planung zur Ermittlung der Sickerfähigkeit des Bodens angefertigt werden.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Oyten. Innerhalb des Plangebietes (Am Triften Nr. 23 – 25) wird bereits ein Senioren- und Pflegeheim betrieben. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll lediglich eine Erweiterung (Anbau) planungsrechtlich abgesichert werden. Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im bestehenden System. Das anfallende Oberflächenwasser versickert auf dem Grundstück. Für die geplante Erweiterung wird das Entwässerungskonzept im Zuge der Genehmigungsplanung dargelegt. Priorität hat die Oberflächenentwässerung über die belebte Bodenzone.

- Der Landkreis Verden als Untere Bodenschutzbehörde hat im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (2) BauGB darauf hingewiesen, dass gegenwärtig keine Erkenntnisse über Altlasten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorliegen und auf die Meldepflicht von archäologischen Funden sowie den Brandschutz hingewiesen.

Die Begründung wurde um diese Aussagen ergänzt.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover liege. In diesem Gebiet könnten Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen. Das Vorhaben befinde sich zudem im Bereich von bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber seien verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die bergbauliche Berechtigung steht den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil bebaut.

- Das Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angemerkt, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürften.

Die Begründung wurde um diese Aussagen ergänzt.

- Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen und der Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen haben Hinweise zur Erschließung mit öffentlichem Personennahverkehr vorgebracht.

Die Begründung wurde um diese Hinweise ergänzt.

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat angeführt, dass keine Auswertung der alliierten Luftbilder auf Abwurfmunition stattgefunden habe. Es bestehe der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Das Plangebiet ist beinahe vollständig bebaut, für den rückwärtigen Bereich liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird im Wesentlichen ein Anbau an das Bestandsgebäude planungsrechtlich abgesichert. Für eine Luftbildauswertung im Zuge dieser Bebauungsplanaufstellung wird daher kein Anlass gesehen. Über das Erfordernis einer Luftbildauswertung ist auf Vorhabenebene zu entscheiden.

- Der Beauftragte für Menschen mit Behinderung hat Hinweise zur Hochbauplanung vorgebracht.

3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

- Bürger haben die Frage gestellt, warum ein Bebauungsplan aufgestellt würde. Ein Erfordernis sei nicht erkennbar.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 ist die planungsrechtliche Absicherung der beabsichtigten Erweiterung des im Plangebiet gelegenen Senioren- und Pflegeheims. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Gemeinde Oyten und ist zu allen Seiten von Wohnnutzungen umgeben. Daher bieten sich die Flächen grundsätzlich für eine Nachverdichtung an.

Die Bestandsgebäude befinden sich im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB. Die bestehenden Gebäude wurden entsprechend in der Vergangenheit nach § 34 BauGB genehmigt. Dies wird für den geplanten Anbau nicht mehr in Aussicht gestellt. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 erforderlich. In den südlichen Geltungsbereich wird auch das derzeitige Wohnhaus der Betreiberfamilie einbezogen. Perspektivisch ist die Integration des Wohngebäudes in das Senioren- und Pflegeheim angedacht.

Die Gemeinde steht den geplanten Erweiterungen positiv gegenüber. Das Alten- und Pflegeheim ist eine wichtige Einrichtung für die Gemeinde Oyten. Die Erweiterung kann denn Standort weiter sichern und stärken.

Bürger führten aus, dass die Planung auf das umliegende Wohngebiet negativ ausstrahle, was nicht hinnehmbar sei. Die geplante Überbauung sei rechtswidrig und es werde einer weiteren „Ausdehnung“ Vorschub geleistet. Die Anwohner haben die Sorge, dass sich der/die Betreiber des Alten- und Pflegeheims am Triften in Zukunft immer weiter „ausbreiten“. Das Überschreiten der Baulinie gehe zu Lasten aller direkten Anwohner. Der Bebauungsplan sollte klare Festlegungen der Gebiete enthalten, Baugrenzen, Grünland, Parkflächen etc. All dies sei nicht der Fall.

Eine Rechtswidrigkeit der Planung ist nicht erkennbar. Die Gemeinde hat sich ausführlich mit den Belangen des Nachbarschutzes auseinandergesetzt.

Nach derzeitigem Stand soll der Anbau an das Senioren- und Pflegeheim zweigeschossig realisiert werden. Die östlich befindlichen Wohnhäuser am Bockhorster Weg liegen in einem deutlichen Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111. Aufgrund des großen Abstands sind die Bestandsgebäude am Bockhorster Weg von der Planung kaum tangiert. Die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung am Bockhorster Weg sind im Bebauungsplan Nr. 45 II ebenfalls bereits als Baufeld ausgewiesen, insofern erfolgt keine erstmalige Festsetzung eines überbaubaren Bereiches auf den rückwärtigen Grundstücksflächen. Direkte Sichtbeziehungen zur Bebauung am Bockhorster Weg werden zudem durch dichte Gehölzbestände unterbunden. Die Buche im Plangebiet wird als zu erhalten festgesetzt. Sie dient damit auch perspektivisch weiterhin als Sichtschutz.

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit werden die Festsetzungen aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 45 II übernommen und im Plangebiet fortgesetzt. Im Plangebiet sind damit keine Gebäude zulässig, die nicht auch auf den angrenzenden Grundstücksflächen zulässig wären.

Zum nördlich angrenzenden Grundstück (Am Triften Nr. 27) ergeben sich ggf. auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zusätzliche Verschattungen. Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand beträgt 3 Meter. Dieser ist im Zuge der Hochbauplanung einzuhalten. Bei Berücksichtigung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes ist i.d.R. davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt und nicht beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Besonnung sichergestellt bleibt.

Aufgrund der nördlichen Lage des Plangebietes zu den Wohngrundstücken Am Triften 19 sowie Bockhorster Weg 26 und 28 sind Verschattungen.

Im Bebauungsplan werden Baugrenzen festgesetzt. Damit ergibt sich eindeutig der überbaubare Bereich des Grundstückes. Eine Begrenzung der Versiegelung ergibt sich durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4. Dementsprechend sind maximal 60 % des Grundstückes versiegelbar. Die interne Nutzungsaufteilung eines Grundstückes ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine städtebauliche Dichte, die vertretbar ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt.

- Bürger führten aus, dass der Bebauungsplan nicht ordnungsgemäß sei, da keine Baugrenzen festgesetzt seien. Es sei für die Anwohner nicht ersichtlich, wie weit sich die Baukörper erstrecken dürften. Der übliche Grenzabstand von 3 m solle entfallen, womit die bebaubare Fläche bis an die Grundstücksgrenzen heranreiche und direkt an die Ruhebereiche der angrenzenden Wohngrundstücke. Auch werde eine rückwärtige Bebauung auf den angrenzenden Wohngrundstücken damit eingeschränkt.

Der Einwand ist nicht nachvollziehbar. Zur Straße Am Triften wird eine Baugrenze festgesetzt. Damit ergibt sich eindeutig die Grenze des Bauteppichs bzw. des überbaubaren Bereiches. Die Grenzabstände zu den nördlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücken ergeben sich durch das Bauordnungsrecht unmittelbar. Sie betragen 3 Meter. Da nördlich und südlich unmittelbar ebenfalls bebaute Grundstücke angrenzen, ist die Festsetzung von zusätzlichen Baugrenzen an diesen Grundstücksrändern weder sinnvoll noch erforderlich. Die rückwärtige Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken wird nicht eingeschränkt.

- Bürger führen aus, dass sie dem Außerkrafttreten der Festsetzungen des Bebauungsplanes 45 II „Ortsmitte Nord“ widersprechen würden.

Der Bebauungsplan Nr. 45 II „Ortsmitte Nord“ tritt nicht generell außer Kraft. Er wird nur im Überschneidungsbereich mit diesem Bebauungsplan Nr. 111 überplant und ist für den Überschneidungsbereich nicht mehr gültig.

- Bürger bemängeln, dass der Bebauungsplan keine Flächen für Parkplätze ausweise. Zur Vermeidung von Konflikten seien diese Flächen im Wege der Bauleitplanung vorausschauend festzulegen. Es sei absehbar, dass das Grundstück des/der Betreiber des Alten- und Pflegeheims Am Triften die erforderlichen Parkplätze nicht hergebe. Bereits jetzt sei die Verkehrs- und Parksituation im Bockhorster Weg und Am Triften mehr als angespannt.

Ein Stellplatznachweis erfolgt auf Genehmigungsebene für die geplante Erweiterung. Stellplätze sind bereits im Plangebiet für das Bestandsgebäude bereits vorhanden. Inwieweit zusätzliche Stellplätze für die geplante Erweiterung erforderlich werden, ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu klären. Die separate Festsetzung von Stellplätzen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Auf Genehmigungsebene ist auch für die Erweiterung nachzuweisen, dass auch von den Stellplatzflächen keine unzulässigen Emissionen ausgehen.

- Bürger führen aus, dass ein Strukturwandel im Wohngebiet eingeleitet werde, der nicht hinnehmbar sei. Die geplante Änderung passe nicht in die Wohn-Umgebung, die Erschließung sei nicht geklärt.

Das Alten- und Pflegeheim ist am Standort bereits seit langem vorhanden und etabliert und hat eine wichtige Funktion in der Gemeinde. Ein Strukturwandel wird durch die Planung nicht eingeleitet. Das Plangebiet umfasst lediglich das bereits bestehende Alten -und Pflegeheim zuzüglich geringer Erweiterungspotenziale. Für die angrenzenden Flächen gelten weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 II und der § 34 BauGB. Die bestehende Grundstückerschließung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geändert.

- Bürger befürchten, dass der im Plangebiet bestehende Baum zukünftig entfalle.

Der dort vorhandene Baum ist mit Pflanzbindung versehen und damit langfristig gesichert. Sollte der Baum einmal abgängig sein, z.B. durch Krankheit, ist der Baum zu ersetzen.

- Bürger führen aus, dass sie bei der Planung übergangen würden. Es würden nur einseitig die Interessen des Antragstellers berücksichtigt.

Die Bürger hatten die Möglichkeit sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB zur Planung zu äußern. Die Ratsmitglieder werden über die angebrachten Anregungen befinden und abwägen. Die bekannten öffentlichen und privaten Belange finden Eingang in den Abwägungsprozess.

- Bürger widersprechen der Zulässigkeit eines Cafés und von Praxisräumen.

Im Plangebiet sind nur dem Alten- und Pflegeheim zugeordnete Nutzungen zulässig, also z.B. ein Besucher- und Bewohnercafé. Es ist kein öffentliches Café beabsichtigt und auch nicht zulässig. Zulässig wären auch Praxisräume für Ärzte, die dem Heim dienen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft und Belange des Artenschutzes

Aktueller Bestand

Pflanzen/ Biotoptypen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend bereits bebautes Gebiet.

Der Geltungsbereich ist durch eine bereits bestehende überwiegende Bebauung von Einzel- und Reihenhäusern (OED) gekennzeichnet (Alten- und Pflegeheim). Lediglich östlich der Bebauung befinden sich unversiegelte Flächen eines Neuzeitlichen Ziergartens (PHZ), der sich durch Rasenfläche (Scherrasen), Zierbeete und -hecken sowie und einzelne Bäume charakterisieren lässt. Im äußersten Osten befindet sich eine Buche (Einzelbaum, HEB), die einen Stammdurchmesser von 0,75 m aufweist. Der Baum wird im Rahmen des Bebauungsplanes dauerhaft zum Erhalt festgesetzt.

Der am östlichen Rand einbezogene 3 m Streifen der angrenzenden Wohngrundstücke ist als Obst- und Gemüsegarten (PHO) genutzt.

Insgesamt handelt es sich hierbei um Biotoptypen der Wertstufe I gem. der im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Verden 2008 vorgenommenen Wertstufenzuordnung im Kreisgebiet.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich

Gem. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden 2008 handelt es bei dem Plangebiet um Biotoptypen mit geringer bis sehr geringer Bedeutung (Wertstufe II).

Tiere: Kenntnisse zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich selbst aufgrund der Biotopausstattung nur eine sehr untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist. Die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Buche stellt einen Standort für Vogelbruten bzw. Quartierpotenzial für Fledermäuse dar. Der Baum wird im Rahmen der Planung dauerhaft zum Erhalt festgesetzt.

Boden: In dem Plangebiet liegt Mittlerer Gley-Podsol vor¹. Eine besondere Bedeutung ist nicht ersichtlich, es liegen keine Suchräume für schutzwürdige Böden vor. Die Bodenfunktionen sind aufgrund der bestehenden überwiegenden Bebauung sowie Teilflächenversiegelung bereits nachhaltig gestört.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Berkwerksfeldes „Schaphusen 8“, der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH. Es berechtigt zum Abbau von Bodenschätzen (hier Eisenerz). Die Laufzeit der Berechtigung ist unbefristet².

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises gibt mit Schreiben vom 01.06.2021 den Hinweis, dass keine Kenntnisse über Altlasten vorliegen und aktuelle schädliche Bodenveränderungen nicht bekannt sind.

Grund- und Oberflächengewässer: Die Grundwasserneubildung ist mit 200 - 250 mm/a angegeben³. Das Schutzpotential der Grundwasserabdeckung ist hoch⁴, so dass ein hoher Schutz des Grundwasserleiters vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen gegeben ist.

Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Klima/ Luft: Oyten liegt im großklimatischen Übergangsgebiet des ozeanisch geprägten norddeutschen Flachlandklimas und dem Kontinentalklima.

Im Plangebiet ist von Siedlungsrandklima auszugehen. Die weiter nördlich sowie weiter östlich gelegenen Ackerflächen tragen zur nächtlichen Kaltluftbildung bei.

Landschaft: Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches in unmittelbarer Nähe zur freien Landschaft. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden 2008 (Karte 2) handelt es sich hierbei um einen Siedlungsrand mit störendem Übergang. Weiter nordöstlich bzw. östlich schließen an den Siedlungsbereich landwirtschaftliche Flächen an, die gem. Landschaftsrahmenplan als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung dargestellt sind.

¹ NIBIS® Kartenserver: Bodenkarte 1:50.000 (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Dezember 2019

² NIBIS® Kartenserver: Bergbau. Bergwerkseigentum. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Juni 2021.

³ NIBIS® Kartenserver: Hydrogeologie 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Dezember 2019

⁴ NIBIS® Kartenserver: Hydrogeologie 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Dezember 2019

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Der westliche Teil des Plangebietes mit der bestehenden Bebauung und Ziergarten unterliegt einer Beurteilung als Innenbereich gem. § 34 BauGB. Der Bereich des geplanten Anbaus befindet sich außerhalb des Beurteilungsbereiches gem. § 34 BauGB. Hier liegen keine Baurechte vor, so dass mit der vorgesehenen Planung (Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Senioren- und Pflegeheim“, GRZ 0,4, max. Versiegelung bis 60% möglich) im Vergleich zum derzeitigen Zustand (Ziergarten) zusätzliche Versiegelungen prognostiziert werden.

Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches (Flurstück 109/34) sind die bestehenden Baurechte (Bebauungsplan Nr. 45 II) als Grundlage für die Eingriffsbeurteilung heranzuziehen. Hier ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer von GRZ 0,4 und einer max. zulässigen Versiegelung bis 50% festgesetzt, so dass sich mit der Planung und Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ 0,4 und einer max. zulässigen Versiegelung bis 60% ebenfalls zusätzliche Versiegelungen ergeben.

Gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Verden (2008) stellen Biotoptypen der Wertstufe I und II keine Zielbiotope des Naturschutzes dar, bei ihrem Verlust liegt danach keine erhebliche Beeinträchtigung vor. Die vorliegende Planänderung mit der Überplanung der o.g. Flächen stellt demnach keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für Biotope dar.

Hinsichtlich des Schutzgut Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die zusätzlichen Versiegelungen zu prognostizieren.

In Bezug auf das Ortsbild sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan abzuleiten, da sich mit der vorgesehenen baulichen Erweiterung des Pflege- und Altenheims nach Osten keine wesentlichen Änderungen des Erscheinungsbildes ergeben.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt derzeit über Versickerung. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im bestehenden System.

Fazit: Die Planung begründet durch Neuversiegelungen erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft (Schutzgut Boden).

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gilt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern eine Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Dies ist im vorliegenden Fall gegeben⁵. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen

Bei dem Bebauungsplan Nr. 111 handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Es handelt sich um eine sinnvolle Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel.

⁵ $SO\ 3.516\ m^2 \times GRZ\ 0,4 + WA\ 504\ m^2 \times GRZ\ 0,4 = 1.608\ m^2$

Der im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindliche Baum wird dauerhaft zum Erhalt festgesetzt.

Bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen, eine Überprüfung ggf. zu fallender Gehölze sowie des für den Anbau vorgesehenen Gebäudeteils auf eventuellen Besatz bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden ggf. auf Umsetzungsebene notwendig.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden bzw. bekannt.

Die nächst gelegenen Schutzgebiete befinden sich in über 1 km Entfernung westlicher Richtung (Landschaftsschutzgebiet „Königsmoor“, LSG VER 49; Naturdenkmal „Allee und Baumbestand Meyerdamm“ ND VER 96). Die Verträglichkeit mit den Zielen von Natura 2000 ist auf Grund der Entfernungen zu den nächst gelegenen Schutzgebieten gewährleistet.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch das Vorhaben können aufgrund der Entfernung sowie des Umfangs des geplanten Vorhabens ausgeschlossen werden.

Besonderer Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁶. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

⁶ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

2. *wild lebende 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. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)⁷: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁸, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Arten

Kenntnisse zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen (vgl. Bestandsbeschreibung) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet selbst nur eine sehr untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist.

⁷ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

⁸ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch bestehende Gebäude bzw. Terrassen und Wege bereits versiegelt. Die noch unversiegelten Flächen bestehen aus Rasenfläche, Zierhecken und Zierbeeten.

Möglich sind Brutvorkommen allgemein verbreiteter Vogelarten der Siedlungsbereiche. Die Einzelbäume in dem Ziergarten bieten kein Fledermauspotenzial. Die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Buche stellt einen Standort für Vogelbruten bzw. Quartierpotenzial für Fledermäuse dar. Der Baum wird im Rahmen der Planung dauerhaft zum Erhalt festgesetzt.

Die für den Anbau vorgesehene Hausfassade ließ im Rahmen der Begehung kein Potenzial für Fledermausquartiere bzw. Brutplätze für Vögel erkennen.

Es liegen weder Informationen zum Vorkommen sonstiger Tierarten vor noch lässt die Biotoptypenausstattung das Vorkommen solcher ableiten. Insgesamt ergeben sich somit keine Anhaltspunkte dafür, dass innerhalb des Plangebietes ein erhöhtes Tötungsrisiko für sonstige artenschutzrechtlich relevante Tierarten gemäß Anhang IV (z.B. Zauneidechse) gegeben wäre.

Kenntnisse zum Vorkommen gefährdeter bzw. streng geschützter Pflanzenarten liegen nicht vor, können aber aufgrund der aktuellen Biotoptypenausprägung und sonstigen Standortbedingungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände:

Nach der vorstehenden Ableitung der im Plangebiet artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf potenziell vorkommende Vogelarten und Fledermäuse zu prüfen.

- ***Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen:***

Die Auswirkungen der Planung bezüglich des direkten Verletzungs- und Tötungsverbot von Individuen können bei Hinweisen auf konkrete Brutvogelvorkommen durch zeitliche Anpassungen der Baumaßnahmen vermieden werden. So kann die Fällung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit eine Betroffenheit von Vogelarten vermeiden. Sollten Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, ist zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden

Eine gleichermaßen geartete Überprüfung ist für den Teil des Gebäudes vorzunehmen, an den angebaut werden soll.

- **erhebliche Störung von Tieren:**

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht.

Durch die Planung ergeben sich keine zusätzlichen Störwirkungen. Daher und aufgrund der Erwartung, dass keine besonders störungsempfindlichen Arten im Plangebiet vorkommen, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population führt.

- **Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von artenschutzrechtlich relevanten Tieren bekannt.

Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten können durch zeitliche Anpassung der Bauphase vermieden werden. In Bezug auf Vögel bedeutet dies, dass Baumaßnahmen (inkl. Gehölzentfernung) nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Vogelbrut betroffen ist.

Sofern Gehölze gefällt werden müssen, sind diese auf dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermausquartiere) und aktuellen Besatz in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit den Gehölzfällungen zu überprüfen. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Eine gleichermaßen geartete Überprüfung ist für den Teil des Gebäudes vorzunehmen, an den angebaut werden soll.

Da vergleichbare Siedlungslebensräume im unmittelbaren Umfeld als Ausweichmöglichkeiten bestehen, ist die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes wird nicht prognostiziert.

- **Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte:**

Da relevante Pflanzenarten weder aus dem Plangebiet bekannt noch aufgrund der Standortverhältnisse zu erwarten sind, wird dieses Verbot nicht berührt.

Fazit:

Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen und eine Überprüfung ggf. zu fällender Gehölze sowie des für den Anbau vorgesehenen Gebäudeteils notwendig.

3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Aufgrund der von der Kreisstraße 2 (Am Triften) auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.⁹ Darin wurden die Verkehrslärmimmissionen betrachtet und beurteilt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Für die Kreisstraße wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge bezogen auf das Jahr 2030 von 11.950 in Ansatz gebracht. In Höhe des Plangebiets ist auf der Kreisstraße 2 eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zu beachten. Berechnet wurden die Mittelungspegel getrennt für die Beurteilungszeiten von 6.00 - 22.00 Uhr (tags) und 22.00 - 6.00 Uhr (nachts).

In der DIN 18005 wird für Altenpflegeheime kein Orientierungswert zugeordnet. Da sich im Umfeld des Plangebiets Allgemeine Wohnbauflächen befinden, haben die Gutachter dem Plangebiet den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets zugeordnet. Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete betragen für den Einfluss von Verkehrslärm tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die Berechnungen der Lärmgutachter haben gezeigt, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung auf dem überwiegenden Teil des Plangebiets tags um 1 - 11 dB(A) und nachts um 1 - 13 dB(A) überschritten werden. Lediglich im äußerst östlichen Bereich des Plangebiets wird der Orientierungswert am Tage unterschritten und in der Nachtzeit eingehalten. Die Geräuschbelastung an den jeweiligen Gebäudefassaden wird aufgrund der Eigenabschirmung spürbar geringer ausfallen. Lärmabgewandt wird der Orientierungswert eingehalten. Die Schallgutachter haben aufgrund der Überschreitungen bei freier Schallausbreitung Lärmpegelbereiche ausgearbeitet. Innerhalb des Baufeldes befinden sich die Lärmpegelbereiche II bis IV. Die Schallgutachter empfehlen, dass der Bebauungsplan Ausnahmen in Form eines Einzelnachweises zulassen sollte.

Aus schalltechnischer Sicht wird empfohlen, schutzbedürftige Freiflächen (Terrassen, Balkone, Freisitze) östlich der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung anzuordnen, da dort unter Beachtung der Abschirmung durch die Gebäude der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete am Tage eingehalten wird.

Im Falle von Neubauten oder geplanten baulichen Veränderungen an den bestehenden Gebäuden wird eine Grundrissgestaltung empfohlen, bei der die Fenster von Schlafräumen nicht im Bereich der straßenzugewandten Westfassaden angeordnet werden. In allen Schlafräumen, die von einer Überschreitung des Bezugspegels von 45 dB(A) nachts betroffen sind, ist eine fensterunabhängige Lüftungslösung vorzusehen.

Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Oyten

Die Gemeinde Oyten hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Im Bebauungsplan werden die Lärmpegelbereiche II bis IV innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Außenwohn-

⁹ Bonk Maire Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 111 „Alten- und Pflegeheim Am Triften“ der Gemeinde Oyten, Hannover, 16.12.2019

bereiche (Terrassen, Balkone etc...) östlich der baulichen Anlagen anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Brüstungen, Wintergärten, verglaste Loggien) vom Straßenverkehrslärm der K 2 abzuschirmen sind.

In allen Schlafräumen, die von einer Überschreitung des Bezugspegels von 45 dB(A) nachts betroffen sind, ist eine fensterunabhängige Lüftungslösung vorzusehen. Soweit die fensterunabhängige Lüftung über Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe, fensterintegrierte Lüfter) in der Außenfassade der schutzwürdigen Aufenthaltsräume erfolgt, sind die Lüftungseinrichtungen bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes grundsätzlich entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Hinweis: Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

3.2.3 Belange der Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes bzw. der Stellplatzflächen erfolgt im Bestand über die westlich befindliche Straße Am Triften. Die Erschließungssituation wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 nicht geändert. Der geplante Anbau wird über das Bestandsgebäude erreicht.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

In fußläufiger Entfernung (ca. 250 m) zum überplanten Gebiet befindet sich Haltestelle „Oyten, Rathaus“, die von der Linie 745 und der Bürgerbuslinie 797 bedient wird und montags bis sonntags Verbindungen nach Achim und Ottersberg, sowie innerhalb der Gemeinde Oyten bietet.

3.2.4 Belange des Nachbarschutzes

Im Bebauungsplan Nr. 111 wird ein großzügiges Baufeld festgesetzt. Es erstreckt sich auch auf die östlich angrenzenden Grundstücke, so dass im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 45 II ein zusammenhängendes Baufeld entsteht. Der im Bebauungsplan Nr. 45 II festgesetzte 3 m breite nicht überbaubare Grundstücksstreifen wird als überbaubare Fläche überplant.

Nach derzeitigem Stand soll der Anbau an das Senioren- und Pflegeheim zweigeschossig realisiert werden. Die östlich befindlichen Wohnhäuser am Bockhorster Weg liegen in einem deutlichem Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111. Aufgrund des großen Abstands sind die Bestandsgebäude am Bockhorster Weg von der Planung kaum tangiert. Die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung am Bockhorster Weg sind im Bebauungsplan Nr. 45 II ebenfalls bereits als Baufeld ausgewiesen. Direkte Sichtbeziehungen zur Bebauung am Bockhorster Weg werden zudem durch dichte Gehölzbestände unterbunden. Die Buche im Plangebiet wird als zu erhalten festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit werden die Festsetzungen aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 45 II übernommen und im Plangebiet fortgesetzt. Im Plangebiet sind damit keine Gebäude zulässig, die nicht auch auf den angrenzenden Grundstücksflächen zulässig wären.

Zum nördlich angrenzenden Grundstück (Am Triften Nr. 27) ergeben sich ggf. auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zusätzliche Verschattungen. Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand beträgt 3 Meter. Dieser ist im Zuge der Hochbauplanung einzuhalten. Bei Berücksichtigung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes ist i.d.R. davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt und nicht beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Besonnung sichergestellt bleibt.

Aufgrund der nördlichen Lage des Plangebietes zu den Wohngrundstücken Am Triften 19 sowie Bockhorster Weg 26 und 28 sind Verschattungen nicht zu befürchten.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt auch für die Erweiterungen im bestehenden System. Die Oberflächenentwässerung erfolgt derzeit über Versickerung.

Die Versorgung des Planbereiches mit Wasser, Gas und Strom ist durch die Versorgungsnetze der zuständigen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises.

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.

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich der unten angegeben bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

3.2.6 Altlasten

Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt.¹⁰

Der Landkreis Verden als Untere Bodenschutzbehörde hat im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (2) BauGB darauf hingewiesen, dass gegenwärtig keine Erkenntnisse über Altlasten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorliegen.

Auch der Gemeinde sind aktuelle schädliche Bodenveränderungen nicht bekannt.

¹⁰ NIBIS® Kartenserver (2014): <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, Zugriff am 09.12.2019

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung wird im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Pflegeheim“ nach § 11 (2) BauNVO ausgewiesen.

Das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Senioren- und Pflegeheims.

Zulässig sind alle der Nutzung eines Senioren- und Pflegeheims dienenden Anlagen und Einrichtungen

- Anlagen, Räume und Einrichtungen für vollstationäre Pflege, Tagespflege und Kurzzeitpflege einschließlich von Aufenthalts- und Gemeinschaftsräumen
- Anlagen, Räume und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Praxisräume für Ärzte, Physiotherapieeinrichtungen, etc.)
- Räume zur Unterbringung von Angehörigen und Besuchern
- Räume für die Verwaltung und zum technisch logistischen Betrieb der Einrichtung
- Räume zur Versorgung auch für einen gegenüber der gesamten Einrichtung außenstehenden Personenkreis (z.B. Besucher- und Bewohnercafé)
- Wohnungen für das betriebsbezogene Wohnen

Zulässig sind dem Alten- und Pflegeheim zugeordnete alten- und behindertengerechte Seniorenwohnungen.

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes werden aus dem Bebauungsplan Nr. 45 II übernommen. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden sich nicht in die Struktur der angrenzenden Gebiete einfügen und zu einem unerwünscht großen Flächenverbrauch und gegebenenfalls hohen Verkehrsaufkommen führen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Die Festsetzung wird in Anlehnung an den Gebäudebestand und in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 II getroffen.

Im Sonstigen Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen den Bestand und ermöglichen einen Anbau. Sie sind zudem identisch mit den Festsetzungen für die angrenzenden Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 45 II.

In dem Sonstigen Sondergebiet gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die abweichende Bauweise a2. Es sind Gebäudelängen auch über 50 m Länge zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich entsprechend der offenen Bauweise.

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 45 II übernommen. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA wird eine abweichende Bauweise a1 ausgewiesen. Es sind Gebäudelängen bis maximal 40 m zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich entsprechend der offenen Bauweise. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist maximal 1 Wohneinheit je 350 qm Grundstücksfläche zulässig.

4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für die entsprechend der Gebietsausweisung nach BauNVO definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor einwirkendem Lärm werden daher bauliche Schallschutzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt (passiver Schallschutz):

Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung der nachfolgend angegebenen Lärmpegelbereiche vorzusehen:

Lärmpegelbereich (LBP)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70

Für die von der K 2 abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) (dies entspricht einem Lärmpegelbereich) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden.

Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

Außenbauteile (insbesondere Fenster) von Schlafräumen sollten von der K 2 abgewandt angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, ist unter Beachtung der jeweils maßgeblichen Außenlärmbelastung ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm zu gewährleisten.

In allen Schlafräumen, die von einer Überschreitung des Bezugspegels von 45 dB(A) nachts betroffen sind, ist eine fensterunabhängige Lüftungslösung vorzusehen. Soweit die fensterunabhängige Lüftung über Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe, fensterintegrierte Lüfter) in der Außenfassade der schutzwürdigen Aufenthaltsräume erfolgt, sind die Lüftungseinrichtungen bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes grundsätzlich entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc...) sind östlich der baulichen Anlagen anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Brüstungen, Wintergärten, verglaste Loggien) vom Straßenverkehrslärm der K 2 abzuschirmen.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt: 4.020 qm. Davon entfallen auf:

Sonstiges Sondergebiet: 3.516 qm

Allgemeines Wohngebiet: 504 qm

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

15.06.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)
16.04.2021	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
15.06.2020	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung (VA)
16.04.2021	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
26.04. – 01.06.2021	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
19.07.2021	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Rat)

Oyten, den 14.10.2022



Die Bürgermeisterin

