



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 113
**„Gemeinbedarfsfläche westlich
des Schulzentrums “**

Gemeinde Oyten

- Entwurf (Stand 30.09.2025) -

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------------------|---|----|
| 1. | PLANAUFSTELLUNG | 3 |
| 2. | PLANUNTERLAGE..... | 4 |
| 3. | GELTUNGSBEREICH | 4 |
| 4. | STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN | 5 |
| 4.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 5 |
| 4.2 | Vorbereitende Bauleitplanung | 9 |
| 4.3 | Verbindliche Bauleitplanung | 10 |
| 5. | STÄDTEBAULICHE SITUATION | 14 |
| 6. | PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE | 14 |
| 7. | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES..... | 15 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 15 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 15 |
| 7.3 | Verkehrsflächen | 16 |
| 7.4 | Flächenübersicht..... | 16 |
| 8. | PLANUNGSRELEVANTE BELANGE..... | 16 |
| 8.1 | Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege | 16 |
| 8.2 | Verkehr | 22 |
| 8.3 | Immissionsschutz..... | 22 |
| 8.4 | Ver- und Entsorgung..... | 23 |
| 8.5 | Klimaschutz..... | 23 |
| 9. | NACHRICHTLICHER HINWEIS | 25 |
| Anlage I: | Bauvorhaben Änderung B-Plan 113 (Kindertagesstätte), Flur 2, Flurstück 32/1, 28876 Oyten - Geotechnische Erkundungen (GSAB Geo-Service Arnulf Brandes, Vögelsen, Stand: 24.02.2025) | |
| Anlage II: | Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 113 „Gemeinbedarfsfläche westlich des Schulzentrums“ der Gemeinde Oyten (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Stand: Juli 2025) | |
| Anlage III: | Schalltechnische Immissionsprognose „Bebauungsplan Nr. 113 Gemeinbedarf Kindertagesstätte in der Gemeinde Oyten“ (Lux Planung, Oldenburg, Stand: 01.09.2025) | |

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Oyten in seiner Sitzung am 18.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Gemeinbedarfsfläche westlich des Schulzentrum“ beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 17.364 m² (28.940 m² Fläche des *Gemeinbedarfsfläche* x GRZ 0,6) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine *Gemeinbedarfsfläche* für die Errichtung einer Kindertagesstätte planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit

oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Errichtung einer Kindertagesstätte im bereits verdichteten Siedlungsbereich vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtliche Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Burns Vermessung, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 2,89 ha große Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Oyten, westlich der Stader Straße und südlich der Pestalozzistraße. Die umgebenen Flächen stehen derzeit bereits einer Gemeinbedarfsnutzung in Form von Sportanlagen, einer KiTa sowie den Schulgebäuden der IGS Oyten.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung, die räumliche Lage der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

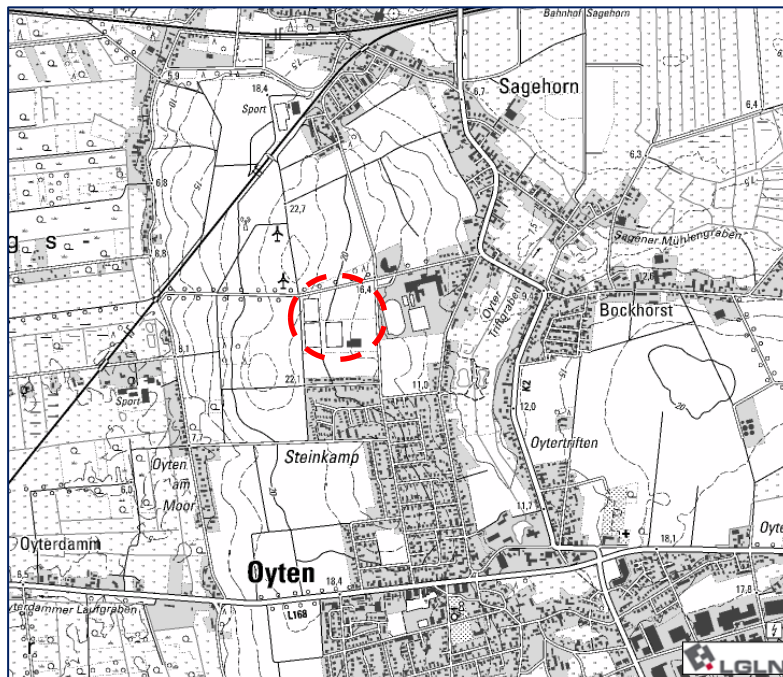


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes durch rot umrandeten Kreis gekennzeichnet

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Oyten und das Plangebiet, die dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2022 sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Verden zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Mit Inkrafttreten des länderübergreifenden (Bundes-)Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz ist auch dieser zu beachten bzw. die diesbezügliche **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)), in welcher Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet festgelegt werden.

Von besonderer Bedeutung für die vorliegende Planung sind folgende dort festgelegte (verbindliche) Ziele:

- 1.1.1 **„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“**

Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet (ÜSG) liegt etwa 2,4 km nördlich im Bereich der dort verlaufenden Bassener Mühlengrabsens. Des Weiteren verläuft die Wümme in einer Entfernung von etwa 2,9 km nördlich des Geltungsbereiches. Das Überschwemmungsgebiet der Wümme befindet sich am nächsten Punkt zum Plangebiet in einer Entfernung von ca. 2,7 km nordwestlich. Nach Norden besitzt das Plangebiet zum Überschwemmungsgebiet der Wümme einen Abstand von 3,4 km. Sonst befinden sich keine weiteren Gewässer in der Nähe des Plangebietes. Der räumliche Abstand zum o. g. Gebiet sowie insbesondere die Tatsache, dass das Plangebiet mit 15 m ü NHN (an der tiefsten Stelle) etwa 10 m höher liegt als das „Risikogebiet“ lassen deutlich erkennen, dass ein Hochwasserrisiko auszuschließen ist.

- 1.2.1 **„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“**

⇒ Neben dem vorstehend angesprochenen Bassener Mühlengrabsens sowie der Wümme sind keine weiteren hochwasserrelevanten oberirdischen Gewässer im Umfeld vorhanden.

Die Karten der Umweltkarten Niedersachseen zeigen auf, dass es bei Starkregenereignissen nicht zu einer Betroffenheit des Plangebietes kommt, sondern die Fließrichtung des Wassers nordöstlich und südöstlich am Geltungsbereich vorbei in Richtung des Schulzentrums, sowie der südöstlich gelegenen Sportflächen fließt.

Das Plangebiet weist im Übrigen eine Höhenlage (von mind. 15 m ü NHN) auf, welche somit außerhalb des Einflussbereiches von eindringendem Meerwasser liegt.

Die vorliegende Planung steht insofern im Einklang mit den Zielen der Raumordnung hinsichtlich Hochwasserschutz.

1.1. Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1. 07 Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten werden [...].

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um [...]

- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,
- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können [...]

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

2.2. 07 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.

Im zeichnerischen Teil des Landesraumordnungsprogrammes sind für das Plangebiet selbst keine Darstellungen verzeichnet.

Im Zuge der vorliegenden Planung soll eine *Gemeinbedarfsfläche* im Hauptort der Gemeinde Oyten festgesetzt werden, auf der die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant ist. Dadurch stärkt die Gemeinde das Angebot der sozialen Infrastruktur für Kinder verbunden mit der Möglichkeit, dass diese Infrastruktur weiterhin in einer zumutbaren Entfernung zum vorhandenen Siedlungsbereich vorgehalten werden. Durch die Schaffung einer weiteren Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe zu einer bereits bestehenden Einrichtung an der Pestalozzistraße werden neben den Ansprüchen der Kinder selbst den Anforderungen junger Familien mit Kindern nachgekommen für die eine Betreuungsstruktur für ihre Kinder unerlässlich ist.

Angesichts dessen ist die vorliegende Planung mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 des Landkreises Verden ist die Gemeinde Oyten als *Mittelzentrum* dargestellt. Das Plangebiet selbst besitzt die Darstellung als *Zentrales Siedlungsgebiet*. Während die Flächen im östlichen und südlichen Anschluss die gleiche Darstellung besitzen, sind die Flächen im Norden und Westen als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials* dargestellt. Entlang der nördlichen Gel-

tungsbereichsgrenze verläuft ein *Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg – Fahrradfahren*.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 des Landkreises Verden enthält folgende raumordnerische Vorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 *Im Landkreis Verden wird eine nachhaltige Raum- und Wirtschaftsentwicklung angestrebt, die*

- *die ökonomische Wettbewerbsfähigkeit sichern und unter Nutzung der guten Standortvoraussetzungen eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung ermöglichen soll,*
- *gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landkreises herstellen und dabei Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Generationen bieten soll,*
- *die Vereinbarkeit von Familie und Beruf unterstützen soll sowie eine familienorientierte Infrastruktur (Kinder + Pflege) schaffen und etablieren soll,*
- *den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleisten soll.*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 02 *Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Im übrigen Kreisgebiet kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung erfolgen, wenn eine ÖPNV-Anbindung (Bedienungsebene 1-3, Stadtbus) gewährleistet ist.*

2.1 03 *Der Landkreis Verden soll als attraktiver Arbeits- und Lebensort gestaltet werden. Es sollen Maßnahmen zur Sicherung und Steigerung des Fachkräftepotenzials gefördert und umgesetzt werden, u.a. Erhöhung der Frauenerwerbsquote und Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf.*

2.1 04 *Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels hat bei der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche zu erfolgen. Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Innenentwicklung und Baulückenschließung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang unbesiedelten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich. Bei der Erschließung neuer Baugebiete sind nachhaltige, flächen- und energiesparende Siedlungsstrukturen und Bauweisen vorzusehen. Der Nachweis des Siedlungsflächenbedarfs ist im Bauleitplanverfahren zu führen.*

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte LROP

2.2 01 *Angebote der Daseinsvorsorge und der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur sind vorrangig in den zentralen Siedlungsgebieten anzusiedeln und zu sichern. In den übrigen Ortschaften des Kreisgebietes ist eine Neuansiedlung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Infrastruktureinrichtungen unter der Voraussetzung möglich, dass der Vorrang Zentraler Orte beachtet wird*

2.2 05 *Mittelzentren sind in den Städten Achim und Verden. Grundzentren sind in den Gemeinden Dörverden, Kirchlinteln, Langwedel, Ottersberg, Oyten und in der Samtgemeinde Thedinghausen*

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird eine *Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“* festgesetzt, um auf dieser den Neubau einer Kindertagesstätte zu ermöglichen. Durch die vorgesehene Errichtung einer Kindertagesstätte auf der *Gemeinbedarfsfläche* leistet die Gemeinde Oyten einen essentiellen Beitrag zur weiteren Vereinbarkeit von Familie und Beruf, da die Kinder bei Berufstätigkeit ihrer Eltern entsprechend in einem Kindergarten bzw. einer Krippe betreut werden können (RROP 2005 1.1 01). Vor allem die Weiterentwicklung des Angebotes der Daseinsvorsorge in direkter räumlicher Nähe der Grundschule Sagehorn, der IGS Oyten sowie die Kindertagesstätte Kitalozzies bietet sich besonderer Weise an, da eventuell erforderliche Fahrten zu den jeweiligen Einrichtungen bei Kindern unterschiedlichen Alters kombiniert

werden können. Gleichsam haben so auch die Kinder den Vorteil, dass ihnen die Umgebung bereits bekannt ist, wenn es an die weiterführenden Einrichtungen, sei es an die Grundschule oder die IGS geht. Zudem sind die bislang vorhandenen Betreuungseinrichtungen zunehmend ausgelastet, so dass für die Abbildung des faktischen Bedarfes eine neue Kita im Plangebiet errichtet werden muss. Die Vorhaltung der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten, wie der Gemeinde Oyten entspricht in hohem Maße dem entsprechenden Ziel der Raumordnung (RROP 2005 2.2.01/02). Gleichsam findet so ein weiterer Beitrag zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse statt, die dabei zum einen die jüngsten Generationen sowie die zukünftigen im Blick hat (RROP 2005 1.1 01).

Durch die Schaffung eines solchen Betreuungsangebotes kann die bereits bestehende Attraktivität der Gemeinde, insbesondere auch für junge Familien weiter aufrecht erhalten werden (RROP 2005 2.1 03). Das Plangebiet hält aufgrund seiner Größe neben den Flächen für die Kita, ebenfalls ausreichend Flächen bereit, die für die Erweiterung des östlich befindlichen Schulzentrums bei Bedarf zur Verfügung stehen könnten. Zwar ist eine solche Erweiterung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht angedacht und auch in absehbarer Zukunft nicht vorgesehen, die langfristige Planung der Gemeinde wird dadurch aber nachhaltig gesichert und kann dann bedarfsorientiert angepasst werden (RROP 2005 2.1 04). Bei einer Erweiterung der Schule würde es sich um Ergänzungsbauten oder Modernisierungen des bestehenden Angebotes handeln, es ist keine erhebliche Vergrößerung geplant.

Durch die bereits im Flächennutzungsplan vorhandene Darstellung der Fläche als *Gemeinbedarfsfläche* wurde die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich bereits langfristig vorbereitet, die dabei gleichsam die Zerschneidung bislang unzerschnittener Naturräume verhindern kann (RROP 2005 2.1 04).

Angesichts der vorangegangenen Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Planung sowohl mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung, als auch mit denen der Raumordnung vereinbar ist.

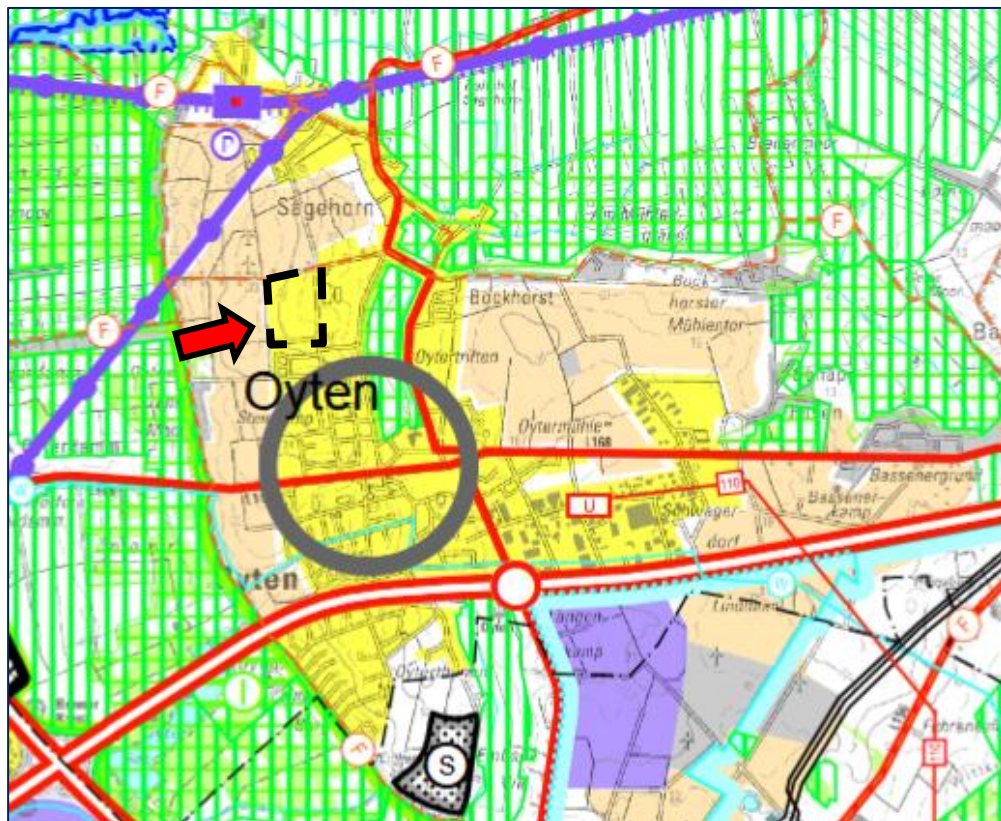


Abb. 2: Auszug aus dem zeichnerischen Teil des RROP 2016 (die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet, der Geltungsbereich ist rot gestrichelt umrandet)

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist das Plangebiet bereits als *Gemeinbedarfsfläche* mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Auch die umliegenden Flächen besitzen die Darstellung als *Gemeinbedarfsfläche*. Die Fläche der Grundschule besitzt neben der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ auch die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Für das Gelände der IGS wird neben den beiden vorstehend genannten noch die Zweckbestimmung „Spielplatz“ getroffen. In West-Ost Richtung wird das Plangebiet von der Darstellung einer Richtfunktrasse geschnitten. Die Flächen im nördlichen Anschluss besitzen die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen Siedlungsflächen der Gemeinde Oyten sind zu großen Teilen als *Wohnbauflächen* dargestellt, teilweise auch als *Gemischte Bauflächen*. Angesichts dessen wird ersichtlich, dass durch die für den Geltungsbereich angedachten Festsetzungen dem Planungsziel einer *Gemeinbedarfsfläche* entsprochen wird. Da die Zweckbestimmung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan noch als „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt ist, welche im Zuge der Festsetzung nicht aufgegriffen wird, sondern die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt wird. Angesichts dessen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes eine Abweichung hinsichtlich der Zweckbestimmung besteht.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB kommt Absatz 2 Nr. 2 zur Anwendung, dementsprechend „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“ Die vorstehenden Erläuterungen verdeutlichen, dass die vorliegende Bauleitplanung trotz der geringfügigen Abweichung der Zweckbestimmung den Maßgaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

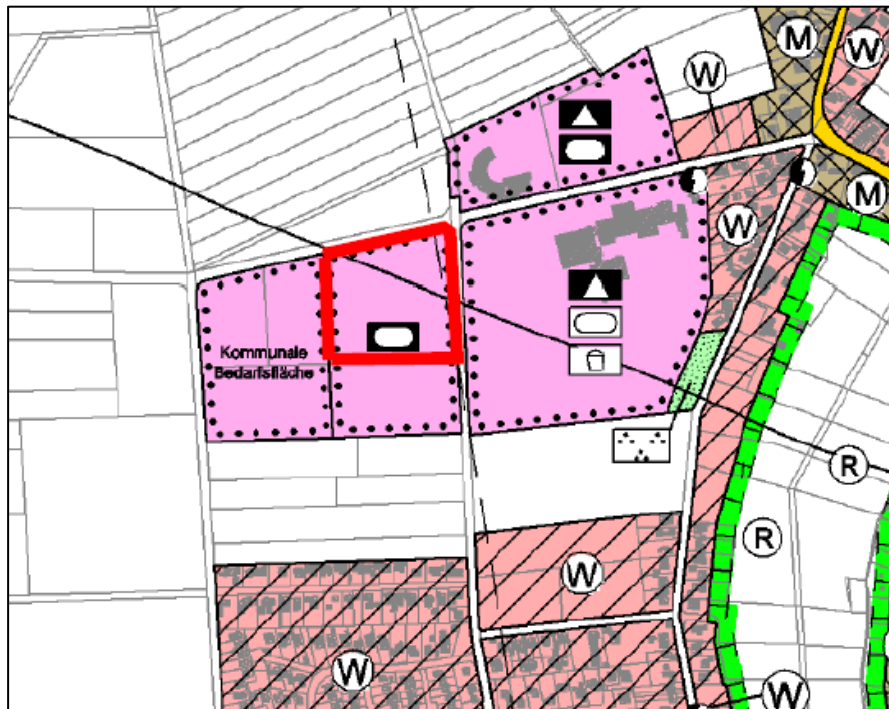


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bothel (Bereich des Plangebietes ist rot umrandet)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich liegt kein Bebauungsplan vor.

Südlich und gleichsam westlich schließt wiederum der Bebauungsplan Nr. 91 „Sportfläche Oyten-Nord“ an. Der Bebauungsplan besitzt seit dem 19.06.2009 Rechtskraft. Er setzt dabei 3 Flächen für den Gemeinbedarf fest. Die Fläche für den Gemeinbedarf 1 befindet sich im Westen des Plangebietes und besitzt die Zweckbestimmung „*Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*“. Auf dieser Fläche zulässig sind:

- Fußballplätze und Sportplätze;
- Ballfangzäune, Flutlichtbeleuchtung
- Bauliche Anlagen der Leichtathletik, wie Sprint und Hürdenbahnen, Weitsprung, Kugelstoßen,
- Tribünen
- Stellplätze
- Wegeverbindungen und sonstige befestigte Aufenthaltsflächen

Die *Fläche für den Gemeinbedarf 2* liegt im Südosten des Bebauungsplanes. Diese besitzt die Zweckbestimmung „Sporthalle / Vereinsheim. Als zulässige Gebäudehöhe wird für diesen Bereich 29,50 ü. NHN angegeben. Zulässig sind in diesem:

- Sporthalle,
- Vereinshaus (z.B. Gebäude mit Umkleiden, sanitäre Anlagen, Aufenthaltsräume, Schank- und Speisebetrieben auf die Hauptnutzung bezogene Beherbergungsquartiere
- Räume für gesundheitliche Berufe und Sportmediziner i.S.d. § 13 BauNVO (z.B. Ärzte, Masseure, Physiotherapeuten, Heilpraktiker, Krankengymnasten)
- Stellplätze
- Wegeverbindungen und sonstige befestigte Aufenthaltsflächen

Ferner ist im Osten des GE 2 eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Ganz im Osten, von der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ausgespart, ist die Festsetzung eines 30 m breiten Regenrückhaltebeckens vorhanden. Nördlich der Gemeinbedarfsfläche 2 schließt die Gemeinbedarfsfläche 3 mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ an.

Zulässig sind:

- Fußball-Kleinspielfelder
- Anlagen für Ballspiele (Basketball, Volleyball etc.)
- Trimm-Dich-Anlage
- Wegeverbindungen und sonstige befestigte Aufenthaltsflächen

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 12,0 m eine Fläche für Aufschüttungen (Wall) festgesetzt. Der Wall ist dabei ebenfalls dauerhaft zu bepflanzen. Für die Fläche ist gleichsam die zulässige Höhe der Wallaufschüttung festgesetzt. Diese reicht dabei von 18,67 m ü. NHN bis 23,85 m ü. NHN.

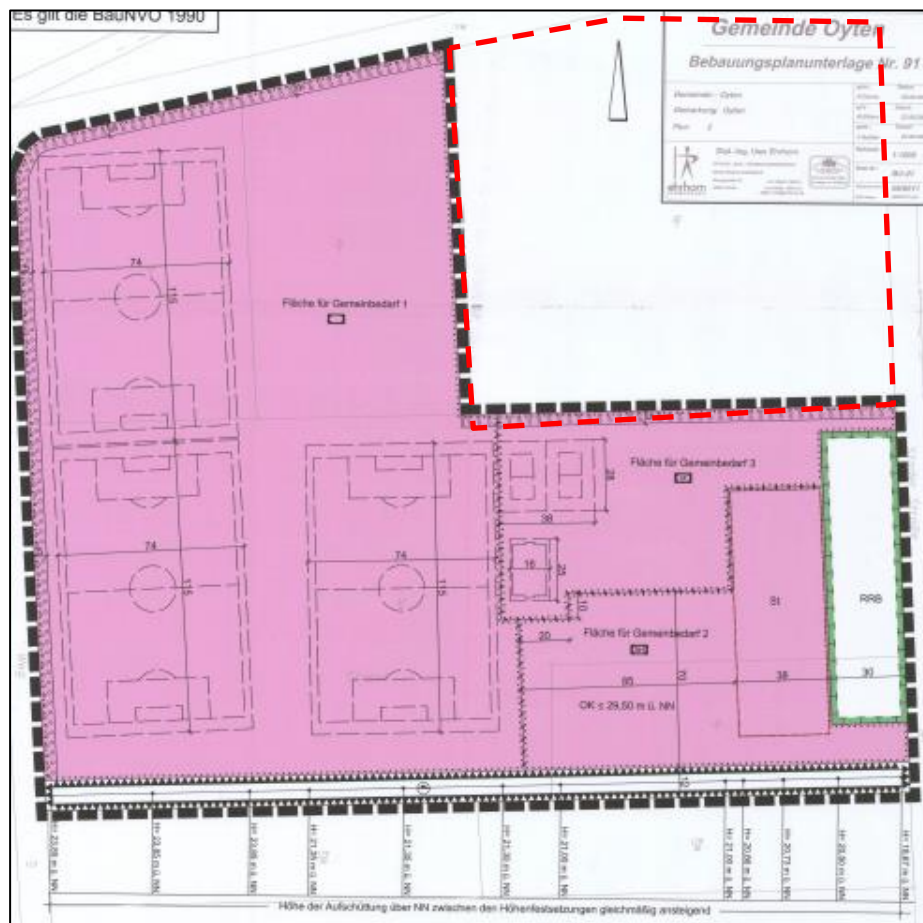


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 91 „Sportfläche Oyten-Nord (Plangebiet rot gestrichelt umrandet)

Östlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 34 „Pestalozzistraße“. Dieser hat im Jahr 1977 Rechtskraft erlangt. Die östlich des Plangebietes verlaufende Stader Straße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, diese Festsetzung wird ebenso für den Teil der Pestalozzistraße getroffen, welcher nordöstlich des vorliegenden Geltungsbereiches verläuft. Im Zuge des Bebauungsplanes wurde die Festsetzung einer *Gemeinbedarfsfläche* mit der Zweckbestimmung Schulzentrum für den nördlichen Teilbereich und Sportanlagen für die südlich anschließenden Flächen. Zur Errichtung des Schulzentrums setzt der Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer zulässigen GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,4 fest. Es dürfen Gebäude in geschlossener Bauweise mit bis zu II-Vollgeschossen errichtet werden. Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Neben der Festsetzung für den Gemeinbedarf wird im Nordwesten im Bebauungsplan Nr. 34 ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Dieses besitzt eine große zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche im Norden und im Süden ein kleines Baufenster. Zulässig ist eine Einzel- sowie Doppelhausbebauung mit II-Vollgeschossen bis zu einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3.

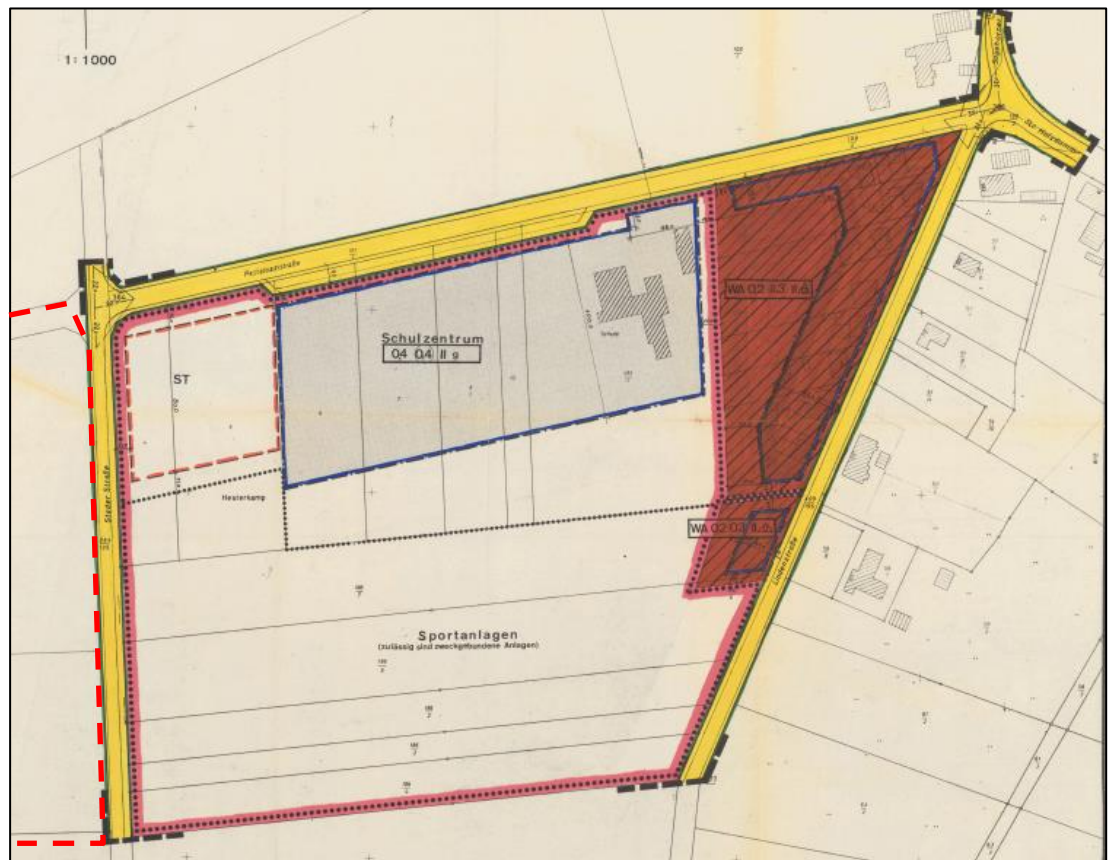


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 34 „Pestalozzistraße“ (Plangebiet rot gestrichelt umrandet)

Für diesen Bebauungsplan sind fünf Änderungen erfolgt, die allesamt die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes im Nordwesten betreffen. Aufgrund der Entfernung zum vorliegenden Plangebiet wird auf diese Änderungen nicht näher eingegangen.

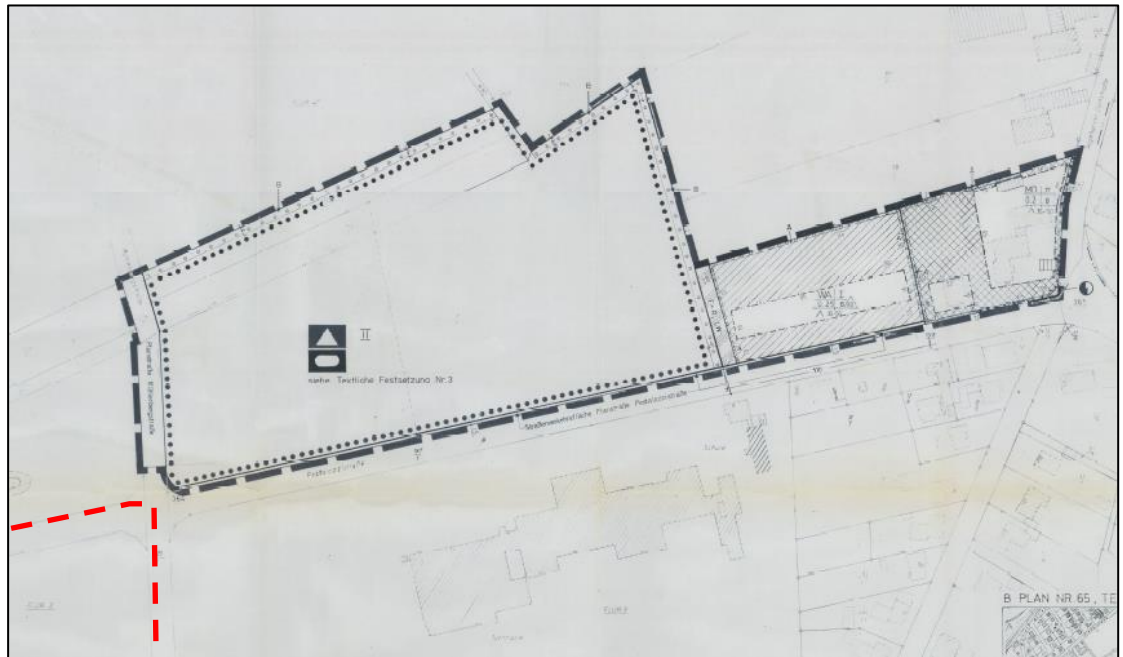


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 65 „Unterm Holz“ (Plangebiet rot gestrichelt umrandet)

Ferner trifft der Bebauungsplan Nr. 65 „Unten im Holz“, welcher 1998 Rechtskraft erlangte entsprechende Festsetzungen für die Flächen im nordöstlichen Anschluss des Plangebietes. Im Zuge dieses Bebauungsplanes wird im Westen ebenfalls eine *Gemeinbedarfsfläche* festgesetzt. Diese besitzt die *Zweckbestimmungen* „Schule“ und „schulgebundene sportlichen Zwecken dienende Anlagen“. Im Norden und Nordosten trifft der Bebauungsplan die Festsetzung einer *Fläche zum Anpflanzen* auf einer Breite von 4 m.

Im Osten des Plangebietes ist sowohl ein *Allgemeines Wohngebiet* sowie ein *Dorfgebiet* festgesetzt. Innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* dürfen Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise bis zu einer GRZ von 0,25 errichtet werden. Die Dächer haben dabei eine Neigung von 30-50° aufzuweisen. Innerhalb des *Dorfgebietes* ist eine Bebauung in II-geschossiger, offener Bauweise bis zu einer GRZ von 0,2 zulässig. Die Dachneigung wird hier von 35 bis 50° festgesetzt.

Die *Gemeinbedarfsfläche* wird durch eine *Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* „Fuß- und Radweg sowie Erschließung für den landwirtschaftlichen Verkehr“ von der Allgemeinen Wohnnutzung getrennt. Diese Fläche besitzt eine Breite von 7,50 m.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 betrifft lediglich einen kleinen Teilbereich im Übergang der *Gemeinbedarfsfläche* zum *Allgemeinen Wohngebiet*. Im Zuge dieser Änderung wurde die festgesetzte *Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* „Fuß- und Radweg sowie Erschließung für den landwirtschaftlichen Verkehr“ verlängert und weiter nach Westen gesetzt.

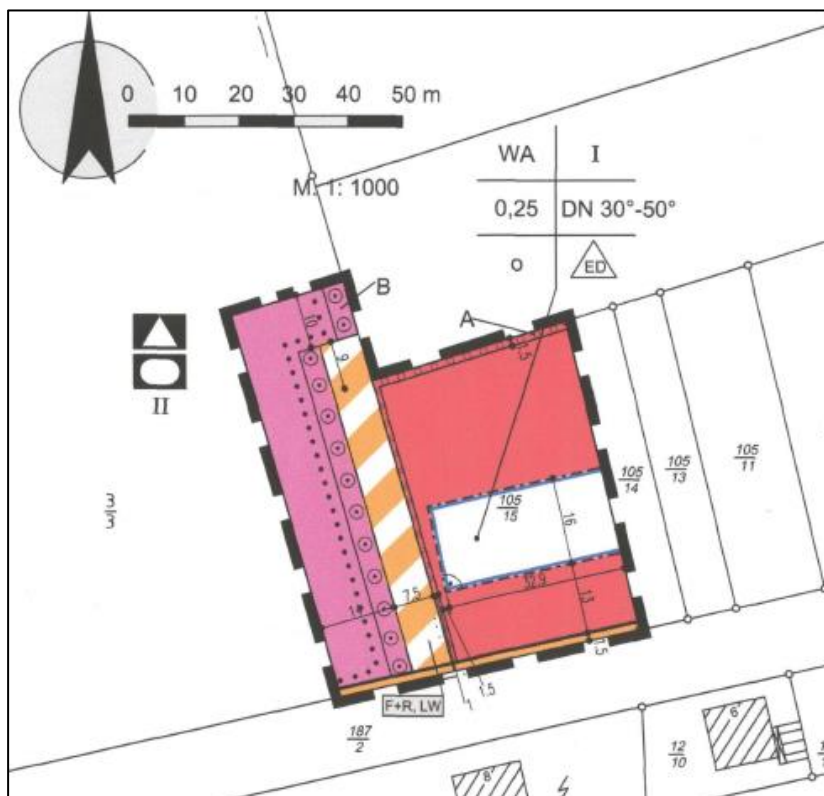


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 65 „Unterm Holz“, 1. Änderung

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet unterliegt gegenwärtig einer intensiven (ackerbaulich) landwirtschaftlichen Nutzung. Der Geltungsbereich schließt an die Sportanlagen des TV Oyten e. V. an.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Pestalozzistraße, während sich im östlichen Anschluss die Stader Straße befindet. Auch die Flächen im westlichen Anschluss werden als Sportplatz bzw. Fußballfeld genutzt. Nördlich der Pestalozzistraße stockt ein dichter Gehölzbestand. Nordöstlich steht die Grundschule Sagehorn in einer Entfernung von ca. 60 m zum Plangebiet, während sich östlich der Stader Straße der Skatepark der Gemeinde Oyten befindet und südlich davon ein Sportplatz mit umlaufender Tartanbahn liegt. Die IGS der Gemeinde Oyten schließt in einer Entfernung von ca. 250 m östlich des Geltungsbereiches an. Der Geltungsbereich bildet eingebettet in die bereits vorstehend benannten Nutzungen einen Siedlungsabschluss.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Oyten möchte durch die vorliegende Planung die weitere Entwicklung der Daseinsvorsorge für Familien mit Kindern sicherstellen. Ziel ist es in der räumlichen Nähe der bereits vorhandenen Gemeinbedarfsflächen auf denen sich im Süden sowohl die Sportanlagen der Gemeinde und im Osten die Grundschule Sagehorn, die IGS Oyten sowie die Kindertagesstätte Kitalozzies befindet. In den letzten Jahren hat es in der Gemeinde Oyten entgegen dem bundesweiten Trend einen Anstieg an Geburtenzahlen verbunden mit dem Anstieg junger Familien gegeben. Angesichts dessen sind die bestehenden Betreuungseinrichtungen zunehmend ausgelastet, so dass das vorhandene Betreuungsangebot der Gemeinde den tatsächlichen Bedarf nicht mehr abbilden kann. Die Familien müssen demnach auf private Betreuungsangebote oder Angebote außerhalb der Gemeinde ausweichen, was

wiederum dazu beiträgt, dass die Attraktivität des Wohnortes sinkt, indem u.a. die Vereinbarkeit von Familie und Beruf erschwert wird.

Um somit den gegenwärtigen sowie den zukünftigen Bedarf an Kita-Plätzen demnach nachhaltig decken zu können, soll im Plangebiet eine sechszügige Kita geschaffen werden. So kann eine Stärkung der benötigten Infrastrukturen erfolgen, was die Familienfreundlichkeit der Gemeinde weiter stärkt. Gleichsam kann somit den gesetzlichen Ansprüchen an Betreuungseinrichtungen begegnet werden, was bei einer Erweiterung oder Modernisierung bestehender Gebäude oftmals aus unterschiedlichen Gründen nicht möglich ist.

Innerhalb des Plangebietes wird es nicht nur die Möglichkeit zur Errichtung der Kita geben, sondern ebenfalls werden Flächen zur Verfügung stehen, die eine Erweiterung des östlich befindlichen Schulzentrums möglich machen. Zwar ist ein solcher Ausbau in absehbarer Zeit nicht vorgesehen, sollten sich jedoch Entwicklungen ergeben, die einen Ausbau erforderlich werden lassen, so stellt der Geltungsbereich ausreichend Flächen zur Verfügung, auf die bspw. für eine Modernisierung bestehender Einrichtungen zurück gegriffen werden kann. Weniger ginge es bei einem solchen Ausbau um eine erhebliche Vergrößerung des Schulgebäudes, als viel mehr um die Ergänzung oder die Modernisierung des vorhandenen Angebotes

Durch die Festsetzung der Flächen als *Gemeinbedarfsflächen* mit der *Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“* im Zuge der vorliegenden Planung bekommt die Gemeinde Oyten die Möglichkeit vorausschauend zu planen, da sowohl dem bereits bestehenden Bedarf an Betreuungseinrichtungen entsprochen werden kann, gleichsam werden für die Zukunft die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um eventuellen Entwicklungsbedarfen im Bereich der Schule entsprechen zu können. Durch den direkten räumlichen Anschluss an die bereits vorhandenen Gemeinbedarfsstrukturen der Gemeinde kann sowohl eine bedarfsgerechte sowie nachhaltige Entwicklung des Gelungsbereiches und somit der Gemeinde Oyten erfolgen.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bestreben der Gemeinde den Neubau eines Kindergartens im Plangebiet zu ermöglichen und zu einem späteren Zeitpunkt Flächen des Geltungsbereiches für eine Schulerweiterung nutzen zu können und somit die soziale Infrastruktur möglichst an einem zentral gelegenen Ort der Gemeinde zu konzentrieren, wird eine *Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“* festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das Plangebiet auf 35,55 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Die Höhe des Plangebietes variiert von 15,09 m ü. NHN bis 19,55 m ü. NHN, so dass durch die gewählte NHN Höhe sichergestellt werden kann, dass Gebäude mit einer Firsthöhe von etwa 16 m errichtet werden können. Diese Höhenfestsetzung stellt sicher, dass der Gemeinde die Möglichkeit gegeben wird im Plangebiet die notwendigen Betriebsanlagen in der erforderlichen Höhe im Geltungsbereich errichten zu können.

Der zulässige Versiegelungsgrad für bauliche Hauptanlagen wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl von 0,6 bestimmt. Dies bedeutet, dass 60 % des Grundstückes einer Versiegelung zugeführt werden dürfen. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Pestalozzistraße“ hat sich gezeigt, dass die seinerzeit festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 nicht ausreichend ist, so dass im Zuge der vorliegenden Planung gleich ein ausreichend großer Spielraum für die Errichtung der angedachten Gebäude und späterer Erweiterungen sowie zugehöriger Nebenanlagen und Zuwegungen eingeräumt werden soll.

Zudem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf III festgesetzt, um auch hier bei der Gebäudegestaltung und späterer Erweiterungsbauten einen ausreichend großen Spielraum zu haben, um die Gebäude mit den notwendigen Anforderungen an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen schaffen zu können.

7.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes wird über die Stader Straße östlich des Plangebietes erfolgen. Diese Straße ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 34 als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt. Dennoch erfolgt für einen Teilbereich der Pestalozzistraße die Festsetzung einer *Straßenverkehrsfläche*, um so eine Einfahrt in die Stader Straße und auf deren Kreuzungsbereich langfristig absichern zu können. Zwar ist keine Erschließung des Geltungsbereiches in diesem Kreuzungsbereich geplant, dennoch sichert sich die Gemeinde durch die Festsetzung der *Straßenverkehrsfläche* in diesem Bereich dahingehend ab, dass im Bedarfsfall, falls erforderlich, auch eine entsprechende Zufahrt für Notdienste erfolgen kann.

7.4 Flächenübersicht

| | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf | ca. 27.985 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | ca. 955 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 28.940 m² |

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Der Gesetzgeber hat mit der seit 2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Daher kann im vorliegenden Fall gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von einer Umweltprüfung und gem. § 2a BauGB von einem Umweltbericht abgesehen werden. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Daher sind die Auswirkungen der Planung im Folgenden dargestellt.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* sieht das Modell eine Bewertung in einer 6-stufigen Werteskala (0-V) vor, für die Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima / Luft* sowie *Landschaftsbild* in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).¹

¹ Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

Mit der Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2006) erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" im Breuer-Modell nun durch die Wertstufen I – V, wobei die Wertstufe I für den niedrigsten, "schlechtesten" und die Wertstufe V für den höchsten, "besten" Wert steht.

Mit der 2024 erschienenen Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels 2024), wurde die Kategorie „0“ als sechste Kategorie eingeführt, durch welche Biotoptypen sehr geringer oder keiner Bedeutung klassifiziert werden.

Schutzgut Mensch

Der Großteil des Plangebietes ist ein Acker, sodass ihm eine Bedeutung für die Erzeugung von landwirtschaftlichen Produkten zukommt.

Mit Realisierung des hier vorliegenden Bebauungsplanes verliert das Gebiet seine Bedeutung für die Landwirtschaft. Gleichzeitig erhöht sich durch die Entstehung einer Kindertagesstätte die Bedeutung als Arbeitsstandort und als Standort für soziale Einrichtungen.

Eine Bedeutung für die Erholung in der freien Landschaft besteht aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vor Umsetzung der Planung nicht. Auch nach Umsetzung der Planung besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die Erholung in der freien Landschaft.

Beeinträchtigt wird Schutzgut *Mensch* derzeit durch Emissionen von (angrenzenden) Landwirtschafts-, Siedlungs- und Verkehrsflächen, die auf das Plangebiet einwirken. Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der zukünftigen Wohnbevölkerung sind bei Einhaltung einer „guten fachlichen Praxis“ nicht zu erwarten.

Nach Umsetzung der Planung bleiben die Emissionen der umgebenden Landwirtschaftsflächen bestehen. Durch die Eröffnung der Kita kommen laut dem Verkehrsgutachten (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Stand: Juli 2025) circa 300 zusätzliche KFZ-Fahrten hinzu, von denen 50 % in den morgendlichen Verkehrsspitzen auftreten werden. Durch den zusätzlichen Verkehr kommt es zu mehr Schadstoff- und Schallemissionen.

In der Schalltechnischen Immissionsprognose „Bebauungsplan Nr. 113 Gemeinbedarf Kindertagesstätte in der Gemeinde Oyten“ (Lux Planung, Oldenburg, Stand: 01.09.2025) wurde nachgewiesen, dass an der schutzwürdigen Bebauung im Planungsumfeld die einzuhaltenen Schwellenwerte gem. 16. BImSchV sowohl tags- als auch nachtsüber sehr deutlich unterschritten werden. Somit kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm.

Es kommt auch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen durch die umliegenden Sportstätten. Selbst bei einer Volllastung der Sportstätten wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten (Lux Planung, Oldenburg, Stand: 01.09.2025). Am südlichen Rand des Plangebietes kann es bei einer Volllastung zu geringfügigen Überschreitungen durch die Stellplatzanlagen kommen, welche aber der Nutzung als Kindertagesstätte nicht entgegensteht.

Nach Umsetzung der Planung kann durch die Nutzung als Kindertagesstätte zu Lärm kommen. Gemäß Bundesrecht stellen Kindergartenlärm und vergleichbare Schallereignisse dem Grundsatz nach keine schädliche Umwelteinwirkung dar. Zudem besteht ein gewisser Abstand zwischen der Kindertagesstätte und dem nächsten Wohngebiet, sodass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.

Durch die Pflanzung einer Strauchbaumhecke kann ein Teil der Luftschadstoffe von den Gehölzen aufgenommen und abgebaut werden, sodass negative Auswirkungen auf den Menschen vermindert werden können.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf Schutzgut *Mensch* sowohl vor als auch nach Umsetzung der Planung eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Großteil des Plangebietes ist derzeit dem Biotoptyp *Acker* (A) zuzuordnen. Dem *Acker* (A) kommt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I) für das Schutzgut Pflanzen

Die weiteren im dem Breuer-Modell aufgeführten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in die Wertstufen von 1 - 3. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden im vorliegenden Text diese Wertstufen nunmehr an die Bewertungssystematik des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" angepasst, so dass die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten" und die Wertstufe 3 für den höchsten, "besten" Wert vergeben wird.

und Tiere zu. Nördlich des *Ackers* verläuft die Pestalozzistraße: Im Straßenseitenraum der Pestalozzistraße befinden sich Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Platanen (*Platanus spec.*), die dem Biotoptyp *Allee/ Baumreihe* (HBA) zugeordnet werden. Der *Straße* (OVS) kommt eine sehr geringe bis keine Bedeutung (Wertstufe 0) für Pflanzen und Tiere zu. Bei der *Allee / Baumreihe* wird beim BREUER Modell auf die Vergabe von Wertstufe verzichtet.

Nach Umsetzung der Planung wird die Straße und der Straßenseitenraum im Bebauungsplan Nr. 113 „Gemeinbedarfsfläche westlich des Schulzentrums“ als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Pestalozzistraße und die Bäume des Straßenseitenraum erhalten bleiben, da keine Straßenumbaumaßnahmen in diesem Bereich vorgesehen sind. Dadurch ändert sich nichts an der gegenwärtigen Bedeutung der Biotoptypen *Straße* und *Allee / Baumreihe*.

Der Biotoptyp *Acker* wird vollständig überplant. An dieser Stelle wird im Bebauungsplan Nr. 113 „Gemeinbedarfsfläche westlich des Schulzentrums“ eine *Fläche für Gemeinbedarf* festgesetzt, die bis zu 80 % versiegelt werden kann. Die versiegelten Bereiche werden sich voraussichtlich zu den Biotoptypen *Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex* (ONZ) und *Parkplatz* (OVP) entwickeln. Diesen Bereichen kommt in Zukunft nur eine sehr geringe bis keine Bedeutung (Wertstufe 0) zu. Die Bereiche des *Ackers* (A), die nicht überbaut oder bepflanzt werden, werden sich voraussichtlich zu den Biotoptypen *Artenarmer Scherrasen* (GRA) und *Sonstige Sport-, Spiel-, und Freizeitanlage* (PSZ) entwickeln. Diesen beiden Biotopen kommt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen, der Biotoptyp *Acker* (A) nimmt den Großteil der Fläche ein.

Vorkommen von besonders und / oder streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind aufgrund der Biotoptypen *Acker* (A), *Allee/ Baumreihe* (HBA) und *Straße* (OVS), der angrenzenden Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzung und der Störungen durch die angrenzende Straßen nicht zu erwarten.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen und da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut vor und nach Umsetzung der Planung eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugeordnet.

Schutzgut Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Maßnahme zur Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft Oyten und östlich und südlich des Plangebietes ist bereits Bebauung vorhanden. Deshalb zählt das Plangebiet nicht mehr zur freien Landschaft und erhält somit eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut *Fläche*. Nach Ausführung der Planung ändert sich die Bedeutung für das Schutzgut *Fläche* nicht.

Der Flächenverlust durch Versiegelung wird näher bei Schutzgut *Boden* betrachtet.

Schutzgut Boden

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp „*Mittlerer Pseudogley-Podsol*“ anzutreffen. Das Plangebiet ist dem bodenlandschaftlichen Typ der Lehmgebiete zuzurechnen sowie der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Die Bodenregion ist die Geest.

Es handelt sich dabei um einen häufig anzutreffenden Bodentyp, sodass dem Schutzgut *Boden* in noch unversiegelten Bereichen eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen ist. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass es aufgrund der langjährigen Beeinflussung durch die landwirtschaftliche Nutzung zu einer Veränderung der Bodenstruktur gekommen ist. Dennoch ist ihm eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zuzusprechen.

Im Plangebiet befinden sich bereits Versiegelungen durch die nördlich verlaufende Pestalozzistraße. In diesem Bereich erhält das Schutzgut *Boden* eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf Abgrabungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Überbauungen der anstehenden Böden ermöglicht. Mit der Inanspruchnahme der Bodenstandorte gehen Bodenfunktionen, wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung vollständig oder teilweise verloren. In den zukünftig versiegelten Bereichen im Plangebiet ist aufgrund der Inanspruchnahme der Bodenstandorte als Wohn- und Siedlungsfläche von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen. Die zukünftig und weiterhin versiegelten Bereiche erhalten eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1). Die zukünftig unversiegelten Bereiche erhalten weiterhin eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2).

Die Grundflächenzahl wird im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,6 festgesetzt. Außerdem ist entsprechend § 19 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen zulässig, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Insgesamt kann es im Plangebiet auf 22.388 m² (27.985 m² * 0,8) der Fläche für Gemeinbedarf zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgut Bodens kommen. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche befinden sich bereits Versiegelungen der Pestalozzistraße. Da an der Straßenführung nichts geändert werden soll, wird davon ausgegangen, dass kein weiterer Kompensationsbedarf zustande kommt.

Zudem wurde innerhalb der *Fläche zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt, dass dort Zufahrten von 10 m Breite angelegt werden kann, was einer Fläche von 100 m² entspricht.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens von 22.488 m² wären im Verhältnis 1: 0,5 auszugleichen. Somit errechnet sich ein (theoretischer) Kompensationsbedarf von 11.244 m².

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten, vorläufigen Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, daher erfolgt die Betrachtung des Schutzgutes *Wasser* ausschließlich anhand des Grundwassers.

Eine Geotechnische Untersuchung (GSAB Geo-Service Arnulf Brandes, Vögelsen, Stand: 24.02.2025) hat ergeben, dass im Plangebiet die meist geringen Decksandmächtigkeiten über Geschiebelehm eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück erschweren. Durch die vorliegende Planung können bis zu 80 % der Fläche für Gemeinbedarf versiegelt werden, sodass die Sickerfähigkeit der Böden weiter eingeschränkt wird.

Daher ist es erforderlich, dass das anfallende Niederschlagswasser Versickerungsanlagen zugeführt wird. Das Bebauungsplangebiet bietet die Möglichkeit für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens, außerdem wird geprüft, ansonsten das anfallende Niederschlagswasser in ein Regenrückhaltebecken zu leiten, das sich südlich des Plangebiets befindet.

Eine konkrete Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanung wird im Zuge der Ausführungsplanung erarbeitet werden. Durch beide Möglichkeiten wird gewährleistet, dass das Niederschlagswasser im lokalen Wasserkreislauf verbleibt. Somit entstehen keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut *Wasser*. Das Plangebiet erhält vor und nach der Umsetzung der Planung eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut *Wasser*.

Schutzgut Klima/ Luft

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist nicht bebaut und stellt sich als Ackerfläche dar. Die intensive Bearbeitung und Düngung des Bodens geht mit Lachgasemissionen einher, die sich negativ auf das Klima auswirken.

Das Plangebiet erhält vor Umsetzung der Planung eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1).

Durch die geplanten Neuversiegelungen kommt es zu Erwärmung und Verringerung der Abkühlungswirkung im Bereich der in Zukunft versiegelbaren Flächen. Im Plangebiet ist die Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, was mit der Erhöhung von Immissionen einhergeht.

In der Nähe des Plangebietes gibt es Grünland und Gehölzflächen, die der Frischluft oder Kaltluftproduktion dienen. Eine Belüftung des Plangebiets ist weiterhin gewährleistet.

Dem Schutzgut *Klima/ Luft* kommt auch nach Umsetzung der Planung eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Oyten. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein größerer Gehölzbestand. Östlich, westlich und südlich des Plangebietes befinden sich Sportstätten. Zudem wirken die Fahrverkehre der Pestalozzistraße und der Stader Straße beeinträchtigend auf das Plangebiet ein.

Aus dem Grund, dass es sich beim Plangebiet zum Großteil um Acker handelt, keine ortsbildprägenden Strukturen im Plangebiet vorkommen und angrenzend an das Plangebiet bereits Bebauung stattgefunden hat, und somit deutlich überprägt ist, kommt dem Schutzgut *Landschaftsbild* eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

Durch Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen ist davon auszugehen, dass sich die Planung in das Ortsbild eingliedert und es somit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes kommt. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch die festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* nach Norden und Osten eingegrünt.

Insgesamt kann dem Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beigemessen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Orts- und Landschaftsbild* ergeben sich durch die vorliegende Planung somit nicht.

Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

Da Sach- und Kulturgüter weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

Schutzgut Schutzgebiete und Objekte

Da Schutzgebiete und -objekte weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine bedeutsamen Wechselwirkungen zu erkennen, deshalb bleibt dieses Schutzgut ohne Belang.

Zusammenfassung

In der Summe ergibt sich durch die vorliegende Planung lediglich eine Auswirkung auf das Schutzgut *Boden*. Der dafür errechnete Kompensationsbedarf beläuft sich auf 11.244 m².

Ein Ausgleich ist im Zuge dieses Planverfahrens allerdings nicht erforderlich, da der Gesetzgeber durch die seit 2007 geltende Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen hat, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, zu denen auch der vorliegende Bebauungsplan gehört, ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

Im Bebauungsplan wurden dennoch *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt mit einer Gesamtfläche von 1.719 m². Von dieser Fläche müssen 100 m² für Zufahrten abgezogen werden, sodass 1.619 m² für die Pflanzung einer *Strauch-Baumhecke* (HFM) zur Verfügung stehen. Die *Strauch-Baumhecke* kann einen Teil der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgut Bodens kompensieren. Zudem trägt die *Strauch-Baumhecke* zur Eingrünung des Plangebiets bei und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima aus.

Besonderer Artenschutz

Entsprechend § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden 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. 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.

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist Teil des innerörtlichen Gebietes. Damit unterliegt es einem hohen anthropogenen Störungs- und Nutzungsdruck, sodass nur von einem stark eingeschränktem Artenvorkommen auszugehen ist. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielsweise Wiesenbrütern, ist im Plangebiet aufgrund der Störungen durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Vertikalstrukturen der Umgebung (Gehölze im Norden und Osten, Bebauung im Süden), zu denen Wiesenbrüter Meideabstände einhalten, nicht wahrscheinlich.

Die gehölzbestandenen Ränder des Plangebiets könnten von Fledermäusen zur Jagd verwendet werden. Der Großteil des Plangebietes ist jedoch ein Acker, der von den Fledermäusen nur überflogen wird.

Die Bäume an der Pestalozzistraße könnten Vögeln und Fledermäusen als Lebensstätte dienen. Die Bäume wurden im Zuge dieser Bauleitplanung nicht auf Nester oder Höhlen untersucht. Aufgrund der Größe der Bäume kann davon ausgegangen werden, dass sie sich als Bruthabitat für Vögel beziehungsweise als Fledermausquartier eignen.

Die Bäume werden im Bebauungsplan nicht gesondert zum Erhalt festgesetzt, aber da sie sich im Straßenflurstück befinden und die Straße nicht ausgebaut werden soll, ist nicht mit einem Verlust zu rechnen. Sollten sie dennoch entnommen werden, so ist vor ihrer Entnahme durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob sich Individuen oder Lebensstätten in den Bäumen befinden und gegebenenfalls vor Ort geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Außerdem grenzt nördlich an das Plangebiet eine größere Gehölzfläche an, die sich besser als Habitat für Vögel und Fledermäuse eignet als das Plangebiet. Es sind in der Umgebung

Ersatzhabitate vorhanden, sodass nicht mit einer Populationsbeeinträchtigung zu rechnen ist.

Um Verbotstatbestände bezüglich Vögeln oder Fledermäusen zu vermeiden, wurden Nachrichtliche Hinweise zum allgemeinen und besonderen Artenschutz aufgenommen. Zudem werden an den Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans *Strauch-Baumhecken* gepflanzt, die zukünftig Vögeln und Fledermäusen als Lebensraum dienen können.

Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotoptypen ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht zu erwarten.

8.2 Verkehr

Da die Gemeinde im Plangebiet eine sechszügige Kita errichten will, die mit entsprechenden Bring- und Abholverkehren einhergeht, hat die Gemeinde ein Verkehrsgutachten erstellen lassen, welches sich mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen detailliert auseinandersetzt. Im Rahmen des Gutachtens sind die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre auf die umliegenden Straßen untersucht worden. Es war zu prüfen, ob die angrenzenden Straßen den geplanten Mehrverkehr aufnehmen können und falls nicht, welche Maßnahmen empfehlenswert sind, um die Funktionsfähigkeit der Straßen zu bewahren.

Als Grundlage des Verkehrsgutachtens konnten Verkehrserhebungen aus dem Frühjahr 2025 heran gezogen werden. Um eine Aussage treffen zu können, wie viel Mehrverkehr auf den umliegenden Straßen des Plangebietes zu erwarten ist, wurde die Anzahl der Kinder, die die Kita besuchen werden, vom Fachgutachter geschätzt.

Es ist davon auszugehen, dass eine Vielzahl der Kinder, die nicht im direkten Umfeld der künftigen Kita wohnen mit dem Pkw zur Einrichtung gebracht werden. Das Gutachten kommt zu der Aussagen, dass *„Insgesamt wird mit 300 zusätzlichen Kfz-Fahrten im Planungsraum gerechnet, von denen 50 % in der Morgenspitze auftreten werden. Es sind aber auch zu Fußgehende und Radfahrende zu erwarten.“*

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über Stader Straße, Breslauer Straße und Lindenstraße abgewickelt werden. Als Konsequenz werden sich die Verkehrsbelastungen in der Stader Straße und in der Breslauer Straße in der Morgenspitze gegenüber heute in etwa verdoppeln. Aufgrund der fehlenden Gehwege sind die zu erwartenden Belastungen in der Breslauer Straße als kritisch einzustufen. Auch an den Knotenpunkten mit Stader Straße und Lindenstraße, wo Hauptschulwege kreuzen, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeit der Ein- und Abbieger und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit zu empfehlen.

Das Gutachten prüft zudem eine alternative Erschließung über die Pestalozzistraße und Am Moor, so dass die Stader Straße nicht als alleinige An- und Abfahrtsroute genutzt werden muss. Im Gutachten wird hierzu festgehalten, dass sich eine Entlastung für die Stader Straße auf 100 Kfz/24h bzw. 50 Kfz/h in der Morgenspitze ergeben würde, wenn die Pestalozzistraße und die Straße Am Moor für die Kita-Verkehre mit einbezogen werden. Gleichsam würden auch die Breslauer Straße sowie die Lindenstraße geringer belastet werden. Nachteil bei dieser Verkehrsführung ist wiederum die erforderliche Durchfahrung des heute weitgehend autofreien „Schulbereichs“.

Angesichts dessen schlägt das Verkehrsgutachten vor, dass lediglich die Beschäftigtenverkehre in den „Schulbereich“ hineinfahren zu lassen und den Hol- und Bringverkehr für die Kita mit auf dem Parkplatz am Sportzentrum abzuwickeln.

Das Verkehrsgutachten kommt dabei zu folgendem Fazit:

„Für die verträgliche Aufnahme des Verkehrs ist ein Ausbau der Breslauer Straße einschließlich der Knotenpunkte mit Stader Straße und Lindenstraße zu empfehlen. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Hauptschulwege zu legen, die an den beiden Knotenpunkten die Breslauer Straße kreuzen.“

8.3 Immissionsschutz

Zur fachlichen Beurteilung der planungsbedingten Auswirkungen bezogen auf Schall wurde eine entsprechende gutachterliche Beurteilung vorgelegt (vgl. Anhang III). Es wurden in diesem Zusammenhang schallbedingte künftige Auswirkungen aus dem Plangebiets auf die Nachbarschaft ebenso untersucht wie mögliche Einwirkungen in das Plangebiet durch die umliegenden Sportstätten.

Im Ergebnis konnte dargelegt werden:

- Schallbedingte Auswirkungen durch Neuansiedlung einer Kindertagesstätte aufgrund neu hinzukommender Fahrten sind im Grundsatz nicht zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Verkehrsuntersuchung kann aber prognostisch nachgewiesen werden, dass an der schutzwürdigen Bebauung im Planungsumfeld die einzuhaltenden Schwellenwerte gem. 16. BImSchV sowohl tags- als auch nachtsüber sehr deutlich unterschritten werden. Die zu erwartende Erhöhung der verkehrsbedingte Schallpegel liegen demnach in einem gut verträglichen Bereich.
- Die Schallbelastung durch Nutzung der Sportstätten hält innerhalb des Plangebietes selbst dann ein verträgliches Maß ein, wenn mehrere Sportstätten zeitgleich genutzt werden. Lediglich in dem Szenario „gleichzeitige Vollausslastung aller Sportplätze“ ergeben sich leichte Überschreitungen in einem Teil des Plangebietes, welche aber der vorgesehenen Nutzung im Grundsatz nicht entgegenstehen.
- Betriebsbedingte Schallemissionen seitens der Kindertagesstätte sind ebenfalls nicht zu erwarten. Gemäß Bundesrecht stellen Kindergartenlärm und vergleichbare Schallereignisse dem Grundsatz nach keine schädliche Umwelteinwirkung dar. Im vorliegenden Fall wird dies durch den räumlichen Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung noch unterstützt. Die mit der Kindertagesstätte verbundenen Verkehrsereignisse wurden im Rahmen der Verkehrsschallbetrachtung bereits berücksichtigt.

Zusammenfassen lässt sich somit festhalten, dass die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung nicht negativ berührt sind.

8.4 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Plangebiet an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Oyten sowie des Landkreises Verden angeschlossen.

Um zu diesem Planungszeitpunkt prüfen zu können, ob eine Versickerung im Plangebiet möglich sein wird oder ob auf Versickerungsanlagen zurück gegriffen werden muss, wurde ein Bodengutachten durch den GeoService Arnulf Brandes erarbeitet. Dieses führt aus, dass im Plangebiet die meist geringe Decksandmächtigkeit eine gezielte, berechenbare Versickerung am erschwert und potenzielle Versickerungsanlagen entsprechend dimensioniert werden müssen, wie dies bereits bei den Sportanlagen im südlichen Anschluss des Plangebietes umgesetzt werden musste. Eine konkrete Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanung wird im Zuge der Ausführungsplanung erarbeitet werden. Durch das vorliegende Bodengutachten kann aber bereits auf dieser Planungsebene nachgewiesen werden, dass eine Erschließung hinsichtlich der Entwässerung umgesetzt werden kann, da im Plangebiet im Bedarfsfall ausreichend große Flächen für die Anlage von Entwässerungsanlagen vorhanden sind. Im Zuge der konkreten Entwässerungsplanung wird auch geprüft werden, ob eine Entwässerung ggf. auch über das bereits südlich befindliche Regenrückhaltebecken mit erfolgen kann. Die Erschließung ist jedoch auf dieser Planungsebene den Maßgaben des § 30 BauGB entsprechend, ausreichend gesichert.

8.5 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der

Neuerrichtung und / oder Modernisierung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Regelungen erforderlich sind.

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO).“* Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024.

Für Wohngebäude, für die ein Bauantrag oder eine Baumitteilung nach dem 31. Dezember 2022 eingereicht wird, muss zumindest die Tragkonstruktion so beschaffen sein, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können, so dass diese auch nachträglich installiert werden können.

Der Absatz 3 des § 32a NBauO regelt weiter, dass *„bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge [...] über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren [ist]. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind [...]“*.

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ (§1a Abs. 5 BauGB)

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt:

Die im vorliegenden Bebauungsplan mit 0,6 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) unterschreitet die zulässige Kappungsgrenze von 0,8, die auf einer Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden könnte, vgl. § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Damit wird zwar der Flächenverbrauch durch die weitere Siedlungsentwicklung nicht gemindert, aber es erfolgt eine Anpassung an den Klimawandel, indem ausreichend Flächen für die gedrosselte Niederschlagsentwässerung auf der Gemeinbedarfsfläche vorgehalten werden können. Dadurch werden sowohl Beeinträchtigungen des lokalen Wasserkreislaufes vermieden als auch Auswirkungen von Starkregenereignissen abgemildert.

Auch die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind so dimensioniert, dass bei der Erschließungsplanung Sickermulden für die Straßenentwässerung berücksichtigt werden und größere Regenmengen bei Starkregenereignisse zwischengespeichert werden können.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan so angeordnet, dass eine flexible Grundstückseinteilung erfolgen kann. Dadurch wird ermöglicht, dass die zukünftigen Gebäu-

de (Kita und ggf. Erweiterungsbauten für die in der Umgebung befindliche) Schulnutzung auch in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie optimal ausgerichtet werden können.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden im Bebauungsplan so angeordnet, dass nach Norden eine Eingrünung gegenüber der freien Landschaft möglich ist und gleichsam eine Verschattungen der zukünftigen Gebäude vermieden werden kann, so dass auch die aufzubringenden PV-Anlagen uneingeschränkt nutzbar sein werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes geben lediglich den Rahmen für eine klimaangepasste Bebauung vor und lassen viel individuellen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudegestaltung sowie der technischer Gebäudeausstattung.

9. NACHRICHTLICHER HINWEIS

Allgemeiner Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 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,
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.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Oyten ausgearbeitet:

Bremen, den 10.09.2025 / 30.09.2025

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Oyten, den

(Röse)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 13a BauGB Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB fand am in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
3. Die Begründung hat gemäß § 13a BauGB Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Anlage I: Bauvorhaben Änderung B-Plan 113 (Kindertagesstätte), Flur 2, Flurstück 32/1,
28876 Oyten - Geotechnische Erkundungen (GSAB Geo-Service Arnulf Brandes,
Vögelsen, Stand: 24.02.2025)

Anlage II: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 113 „Gemeinbedarfsfläche westlich des Schulzentrums“ der Gemeinde Oyten (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Stand: Juli 2025)

Anlage III: Schalltechnische Immissionsprognose „Bebauungsplan Nr. 113 Gemeinbedarf Kindertagesstätte in der Gemeinde Oyten“ (Lux Planung, Oldenburg, Stand: 01.09.2025)