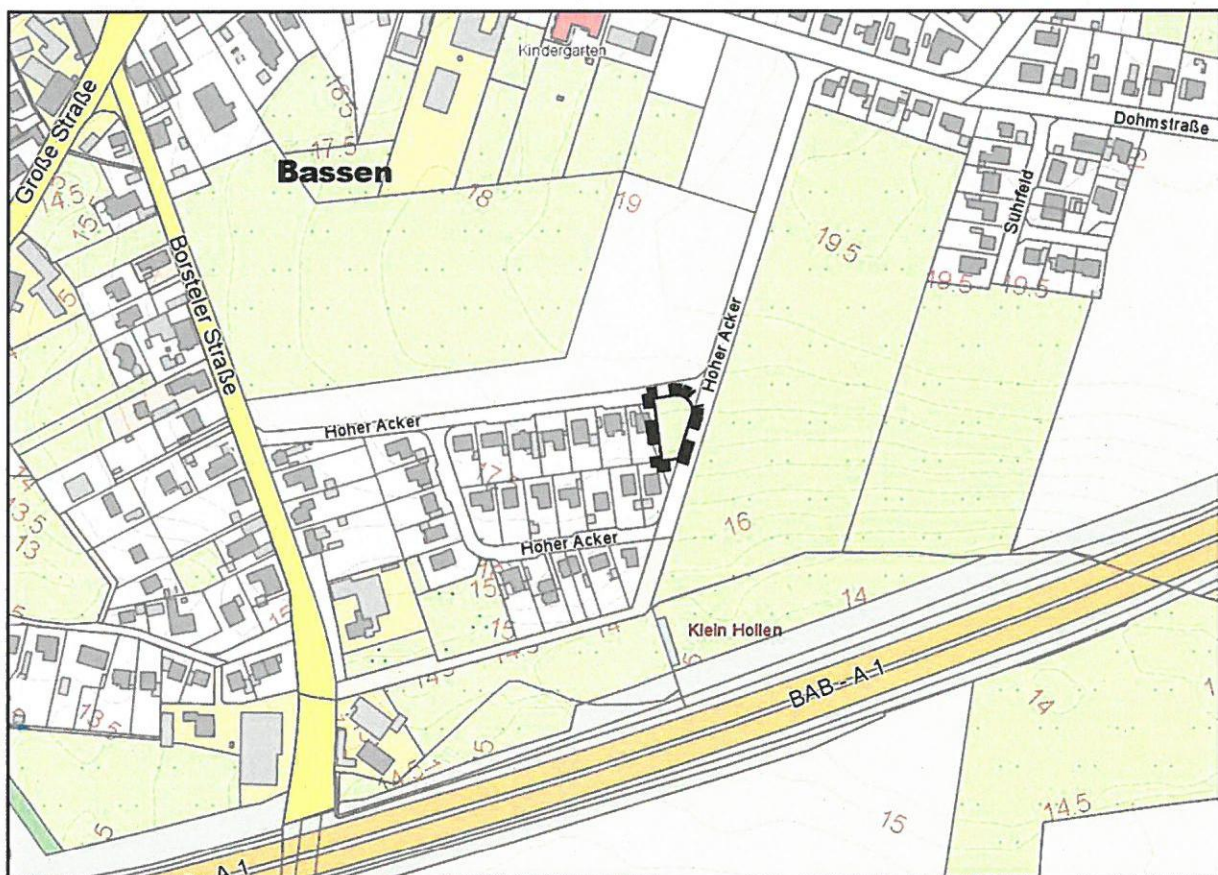


GEMEINDE OYTEN

Bebauungsplan Nr. 11
„Borsteler Straße“

2. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	4
2	Verfahren	4
3	Lage und Bestand	5
4	Planungsvorgaben	6
4.1	Flächennutzungsplanung	6
4.2	Bebauungsplanung	6
5	Inhalt der Änderung	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise	8
5.4	Überbaubare Flächen	9
5.5	Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden	9
6	Verkehr	9
7	Immissionen	10
8	Natur und Landschaft	11
8.1	Bestand	11
8.2	Auswirkungen der Planung	11
8.3	Artenschutz	12
9	Infrastruktur / Altlasten	13
9.1	soziale Infrastruktur	13
9.2	technische Infrastruktur/Altlasten	14
10	Flächenbilanz	15
11	Hinweise	15
12	Verfahrensvermerke	16

Bearbeitungsstand: Abschrift

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der Gemeinde Oyten befindet sich in dem Ort Bassen südlich der Straße Hoher Acker eine unbebaute Grünfläche. Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Obwohl der Bebauungsplan seit den 1970er Jahren gilt, wurde der Spielplatz nie hergestellt. Da sich in ca. 350 m Entfernung an der Dohmstraße ein gut ausgestatteter öffentlich zugänglicher Spielplatz befindet, sind ausreichend Spielmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden. Die Gemeinde Oyten möchte das Grundstück daher zukünftig für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stellen.

Im Sinne einer städtebaulich, sinnvollen Nachverdichtung und Innenbereichsentwicklung soll eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, welche sich in die vorhandenen wohnbaulichen Strukturen aus Einfamilien- und Doppelhäusern einfügt. Der neu entstehende Bauplatz soll sich somit als Teil des angrenzenden Wohngebietes entwickeln.

2 VERFAHREN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 dient der Innenentwicklung der Ortschaft Bassen, da eine Brachfläche einer Bebauung zugeführt werden kann.

Nach § 13a BauGB besteht die Möglichkeit das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen. Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein:

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11	Festgesetzte Grundfläche WA bei GRZ 0,2, zulässige Grundfläche 160 m ² Andere Bebauungspläne der Innenentwicklung werden im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang nicht aufgestellt oder geändert.
Ergebnis	Bedingung erfüllt, da Größe der Grundfläche zusammen 160 m ² also < 20.000 m ²

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11	Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
Ergebnis	Bedingung erfüllt

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)
Inhalt 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Ergebnis	Bedingung erfüllt

Da die Bedingungen des § 13a erfüllt werden, kann die vorliegende Bebauungsplanänderung folglich im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

3 LAGE UND BESTAND

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemeinde Oyten in der Ortschaft Bassen an der Gemeindestraße Hoher Acker.

Es handelt sich um ein Grundstück, das seit Jahrzehnten brach liegt und daher überwiegend mit Gräsern bewachsen ist.

Westlich, südlich des Plangebietes schließt ein Wohngebiet an, dessen Bebauung überwiegend aus den 1970er Jahren stammt. Dieses Wohngebiet besteht mehrheitlich aus Einfamilienhäusern und wenigen Doppelhäusern. Nördlich und östlich des Plangebietes verläuft der Gemeindeweg Hoher Acker, an welchen wiederum Ackerflächen angrenzen. In einer Entfernung von etwa 170 m verläuft südlich des Plangebietes die Bundesautobahn (A1).

Obwohl am Ortsrand gelegen, ist das Grundstück städtebaulich als Teil des Wohngebietes „Hoher Acker“ im Süden der Ortslage von Bassen zu sehen.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten sind die Flächen im Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Planung wird die Art der Nutzung im Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

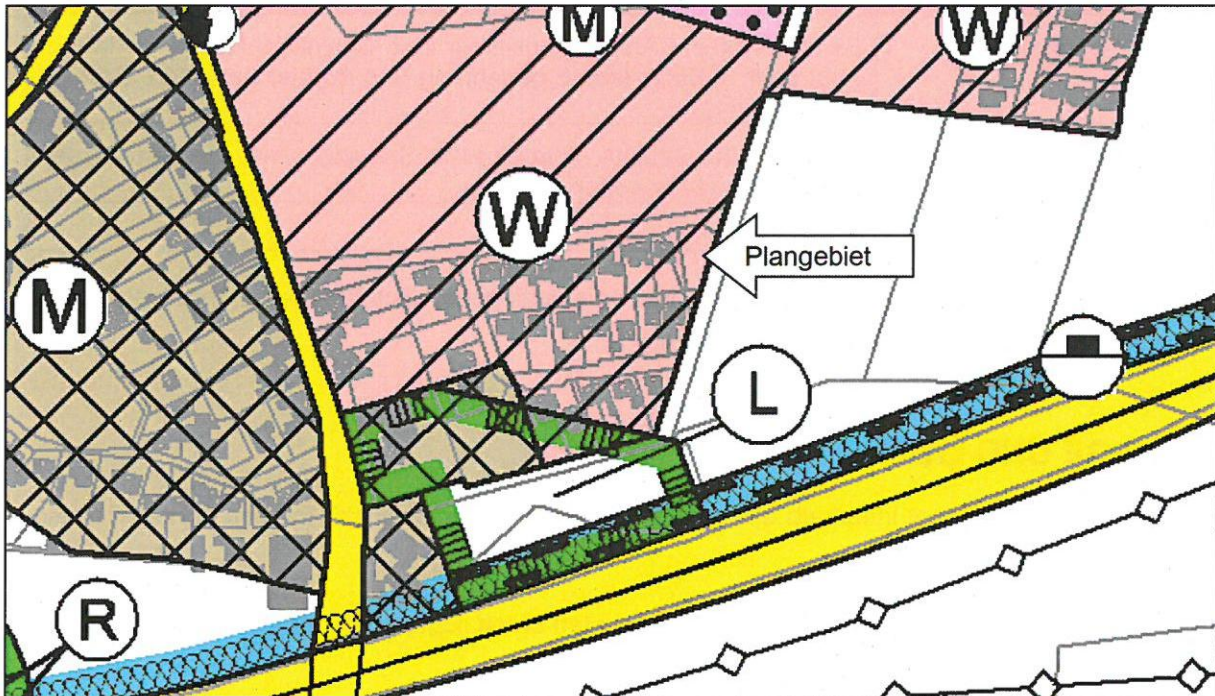


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im Plangebiet gilt seit 1977 der Bebauungsplan Nr. 11 „Borsteler Straße“.

Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich bisher eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Darüber hinaus ist eine Einfriedung des Spielplatzes festgesetzt.

Südlich und westlich des Plangebietes sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In diesen ist eine höchstens eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,2 zulässig. Zudem sind im Rahmen einer offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde außerdem eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 festgesetzt. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1985 wurde die GFZ jedoch im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 0,3 erhöht. Die überbaubaren Flächen weisen in der Regel eine Tiefe von 25 m auf. Hiervon wird lediglich im Bereich der festgesetzten Parkflächen abgewichen. Dort sind die überbaubaren Bereiche lediglich 23 m Tief.

Nördlich und östlich des Plangebietes verlaufen Verkehrsflächen.

Im Bebauungsplan wird durch eine textliche Festsetzung geregelt, dass die Sockelhöhen der Gebäude südlich der Planstraße nicht unter 16,90 m über NN liegen dürfen. Der Änderungsbereich liegt nördlich der Planstraße, sodass diese Festsetzung nicht auf das Plangebiet anzuwenden ist.

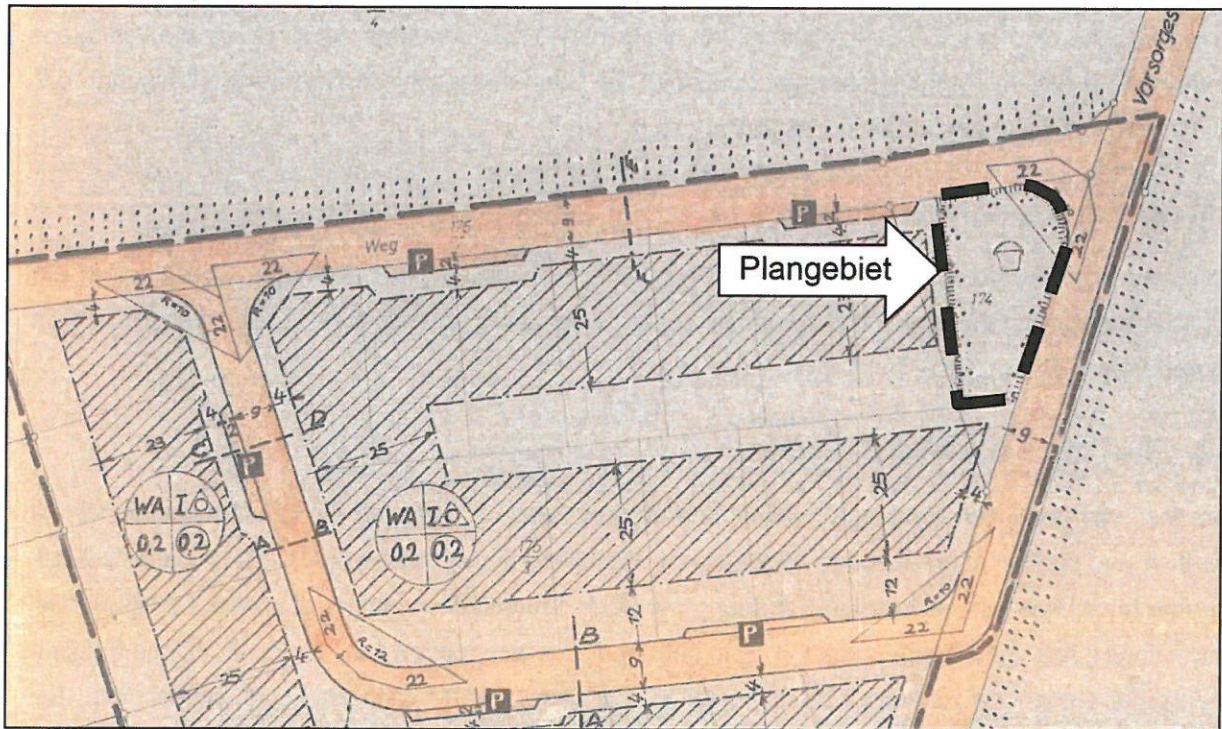


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 11, Stand der Erstaufstellung (ohne Maßstab)

5 INHALT DER ÄNDERUNG

Durch die vorliegende Änderung wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die BauNVO aus dem Jahr 1977. Durch die vorliegende Änderung gilt im Änderungsbereich zukünftig die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Durch die vorliegende Änderung wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Diese Festsetzung entspricht den Festsetzungen in dem angrenzenden Baugebiet.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen, die im Bebauungsplan für die westlich und südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete getroffen wurden. Es ist daher zukünftig eine höchstens eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,2 zulässig. Bei einer eingeschossigen Bebauung kann nach dem nun anzuwendenden § 20 der BauNVO die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) entfallen, da diese nur in Vollgeschossen ermittelt wird. Bei höchstens eingeschossiger Bebauung entspricht dies dem Maß der GRZ.

Bei Vorhaben im Plangebiet ist dabei zu beachten, dass im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die BauNVO 1977 gilt. Im Änderungsbereich ist jedoch zukünftig die BauNVO 1990 anzuwenden. In Bezug auf die Ermittlung der zulässigen Grundfläche hat es hier eine grundlegende Änderung gegeben, die zukünftig zu berücksichtigen ist (§19 BauNVO). Während aufgrund der alten BauNVO Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche nicht berücksichtigt wurden, sind solche Flächen jetzt nur noch in beschränktem Umfang zulässig. Gemäß der BauNVO von 1990 sind bei der Ermittlung der Grundfläche Garagen und Nebenanlagen mitzurechnen. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um 50 % gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird bei einer relativ geringen GRZ eingeräumt, um auf den Grundstücken im ausreichenden Umfang Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten u.ä. errichten zu können.

5.3 BAUWEISE

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Zusätzlich wird festgesetzt, dass wie in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Diese Bauweise entspricht den Festsetzungen in den angrenzenden Baugebieten und dem vorhandenen Bestand in der Nachbarschaft des Planungsgebietes.

5.4 ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen orientiert sich ebenfalls an den vorhandenen Baugrenzen in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten.

Daher verläuft die Baugrenze zukünftig in einem Abstand von 4 m zur nördlich und östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Die Tiefe des überbaubaren Bereichs beträgt ausgehend von der nördlich verlaufenden Baugrenze 25 m. Dies entspricht der Tiefe der überbaubaren Bereiche in den westlich angrenzenden Teilen des Geltungsbereiches. Die westliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3 m zur Grenze des Änderungsbereiches, entsprechend des mindestens einzuhaltenden Grenzabstandes.

5.5 BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSZAHL IN WOHNGEBÄUDEN

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte gilt im benachbarten Baugebiet nicht und wird im Änderungsbereich neu aufgenommen. Diese Festsetzung wird in vergleichbaren Bebauungsplänen der Gemeinde häufig getroffen und dient dem Ziel, dass sich die neue Bebauung in die vorhandenen baulichen Strukturen in der Umgebung, welche überwiegend durch Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser geprägt ist, einfügt.

6 VERKEHR

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Hoher Acker (Gemeindestraße) und ist über die Borsteler Straße (Landesstraße 156) an den regionalen Verkehr angebunden.

Nördlich des Plangebietes verläuft entlang der Straße Hoher Acker ein Fußweg.

Die nächstgelegene Haltestelle Grundschule wird von den Linien 703 und 723 bedient. Die Linien bieten, ausgerichtet auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs, ein Fahrtenangebot nach Achim und Oyten. Das Gebiet liegt zusätzlich auch im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle "Ortsmitte", die zusätzlich von den Linien 730, 745 und 797 bedient wird. Durch diese Linien gibt es ein Fahrtenangebot in Richtung Bremen, Ottersberg und Achim. Zusätzlich gibt es durch den Bürgerbus Oyten (Linie 797) eine innerörtliche Erschließung.

Im Plangebiet ist auf Grund der geringen Größe der Fläche und der getroffenen Festsetzungen nur eine geringfügige zusätzliche Bebauung und damit auch kaum mehr Verkehr zu erwarten. Die Straße Hoher Acker ist schmal, aber für den Verkehr aus dem Baugebiet auch mit der jetzt vorgesehenen Vergrößerung um ein Grundstück ausreichend ausgebaut.

7 IMMISSIONEN

Innerhalb des Änderungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe, andere Einrichtungen mit relevanten Lärmemissionen oder landwirtschaftlichen Betriebe mit intensiver Tierhaltung.

Jedoch ist aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn das Auftreten von Immissionen durch Verkehrslärm zu prüfen.

Verkehrslärm

Südlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 170 m die Bundesautobahn 1. Südlich des Plangebiets befinden sich bereits Wohnhäuser, deren Schutzanspruch schon im Rahmen des sechsspurigen Ausbaus der Bundesautobahn (Planfeststellung 2006) zu berücksichtigen war.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen (siehe folgende Tabelle). Dabei werden für Wohngebiete Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten.

Nach der 16. BImSchV, die beim Neubau von Straße anzuwenden ist, sind in Allgemeinen Wohngebieten (WA) Verkehrslärmimmissionen bis zu Beurteilungspegeln von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts vertretbar. Mit der Einhaltung der Grenzwerte soll gewährleistet werden, dass die Bevölkerung keinen gesundheitsschädigenden Einwirkungen ausgesetzt ist. Dies haben die Gemeinden in Planungen vorsorgend zu berücksichtigen. Diese Werte dienen der Gemeinde zur Beurteilung der Lärmsituation und setzen der Abwägung über den Belang des Gesundheitsschutzes einen Rahmen.

	DIN 18005		16. BImSchV	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49dB(A)

Tabelle: Beurteilungsgrundlage für Verkehrslärm

Um den Anforderungen des Immissionsschutzes gerecht zu werden, wurden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die A 1 im Jahr 2006 schalltechnische Berechnungen durchgeführt und danach beim Straßenausbau aktive Schallschutzmaßnahmen hergestellt. Nach den damaligen Berechnungen liegt der Beurteilungspegel beim westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnhaus auf der Südseite im 1 OG unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand bei 54 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Den schalltechnischen Berechnungen ist damit zu entnehmen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nach dem Ausbau der A 1 und der Errichtung der Schallschutzmaßnahmen zum Teil geringfügig überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten. Da sich das Plangebiet in einer vergleichbaren Entfernung zur A1 befindet, wie die westlich angrenzende Bebauung, ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte im Änderungsbereich ebenfalls eingehalten werden. Daher ist nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung von

Wohnnutzungen durch Verkehrslärm auszugehen und zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird sich aufgrund der geringen Größe des Plangebietes der Ziel- und Quellverkehr in dem beplanten Bereich nicht wesentlich verändern, so dass auch keine erheblichen Beeinträchtigungen für die vorhandene, angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 BESTAND

Das Plangebiet blieb in den letzten Jahrzehnten weitgehend ungenutzt. Der festgesetzte Spielplatz ist nie umgesetzt worden.

Der Änderungsbereich ist überwiegend mit Gräsern bewachsen, welche in unregelmäßigen Abständen gemäht werden. Im Änderungsbereich befinden sich keine Bäume oder bemerkenswerte Gehölzstrukturen, sondern lediglich zwei kleinere ältere und verholzte Sträucher.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Süden überwiegend durch eine Einfamilienhaus-siedlung aus den 1970er Jahren mit den dazugehörigen Ziergärten geprägt. Die nördlich und östlich angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen werden durch Siedlungsbereiche von Bassens entlang der Landesstraße 156 und 168 und der Dohmstraße sowie der südlich verlaufenden Bundesautobahn weitgehend umschlossen. Die das Plangebiet umgebende Landschaft ist somit bereits stark durch den Menschen überprägt und besitzt keine hohe Wertigkeit.

Auf Anregung des Landkreises erfolgte durch den Dipl.-Biol. Volker Moritz eine Einschätzung des Biototyps sowie des potenziellen Vorkommens besonders und streng geschützter Tierarten. Jahreszeiten bedingt wurde die Einschätzung anhand der Fotodokumentation vom 10.8.2016 vorgenommen:

Obwohl die Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt wird, entspricht die derzeitige Artenzusammensetzung des dominierenden Biototyps dem eines extensiv bewirtschafteten Grünlands. Zu erkennende Arten, die eine extensive Nutzung anzeigen, sind Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*). Beide Arten zeigen einen Übergang zum mesophilen Grünland an. Eine eindeutige Biotop-Zuordnung (i. S. der Angabe der 3. Stufe nach v. Drachenfels 2016) war jedoch nicht möglich, daher wird die 2. Stufe mit GE (Artenarmes Extensivgrünland) angegeben.

8.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der jetzt zu erwartende Bodenaustausch und Versiegelungen zerstören die Bodengenesse in den neu geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt. Das Maß der zulässigen Versiegelung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 auf das erforderliche Maß begrenzt.

Darüber hinaus sind bei der Umsetzung der Planung keine wesentlichen Verschlechterungen oder erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird jedoch im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, wonach Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden und ein Ausgleich nicht erforderlich.

8.3 ARTENSCHUTZ

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffe die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten pauschal nach den Verboten gem. § 44 BNatSchG ausgenommen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass dieses von Wohnbebauung mit modernen Ziergärten und intensiv genutzten Ackerflächen umgeben ist. Ein Vorkommen von Eidechsen oder der Blindschleiche ist auf der Fläche nicht zu erwarten, da dazu augenscheinlich sonnenexponierte Flächen in Hanglage oder Stein- bzw. Holzhaufen fehlen. Der straßenbegleitende, geschotterte, vegetationslose Streifen ist als Kriechtier-Lebensraum nicht geeignet. Der ganz überwiegende Teil der Fläche ist mit hochwüchsigen Gräsern bestanden. Diese Biotop-Ausprägung gehört nicht zur Ausstattung eines "guten" Reptilienlebensraumes.

Bodenbrütende Vogelarten sind auf der ebenfalls Fläche nicht zu erwarten. Da es sich bei dem Plangebiet um einen siedlungsnahen Relikt-Lebensraum handelt, der zu wenig störungsfrei oder -arm erscheint.

Artenschutzrechtliche Regelungen stehen der Umsetzung der Planung damit nicht entgegen.

9 INFRASTRUKTUR / ALTLASTEN

9.1 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Durch die vorliegende Planung wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entfällt damit als Spielmöglichkeit für Kinder und Jugendliche.

Der Spielplatz wurde seit Aufstellung des Bebauungsplanes nicht umgesetzt. In einer Entfernung von ca. 350m befindet sich nördlich der Dohmstraße die Bassener Grundschule, zu welcher ein öffentlich zugänglicher Spielplatz gehört. Dieser ist über die wenig befahrene und in den Abendstunden sogar beleuchtete Straße Hoher Acker sehr gut zu erreichen.

Darüber hinaus entsprechen die geplante Bebauung im Änderungsbereich sowie die vorhandene Bebauung in der Umgebung einem klassischen Einfamilienhausgebiet mit Einzel- bzw. Doppelhäusern. Üblicherweise sind in diesen Gebieten auf den privaten Grundstücken bereits Spielmöglichkeiten vorhanden. Damit stehen den Kindern des Wohngebietes auch zukünftig in zumutbarer Entfernung ausreichend Spielmöglichkeiten zur Verfügung.

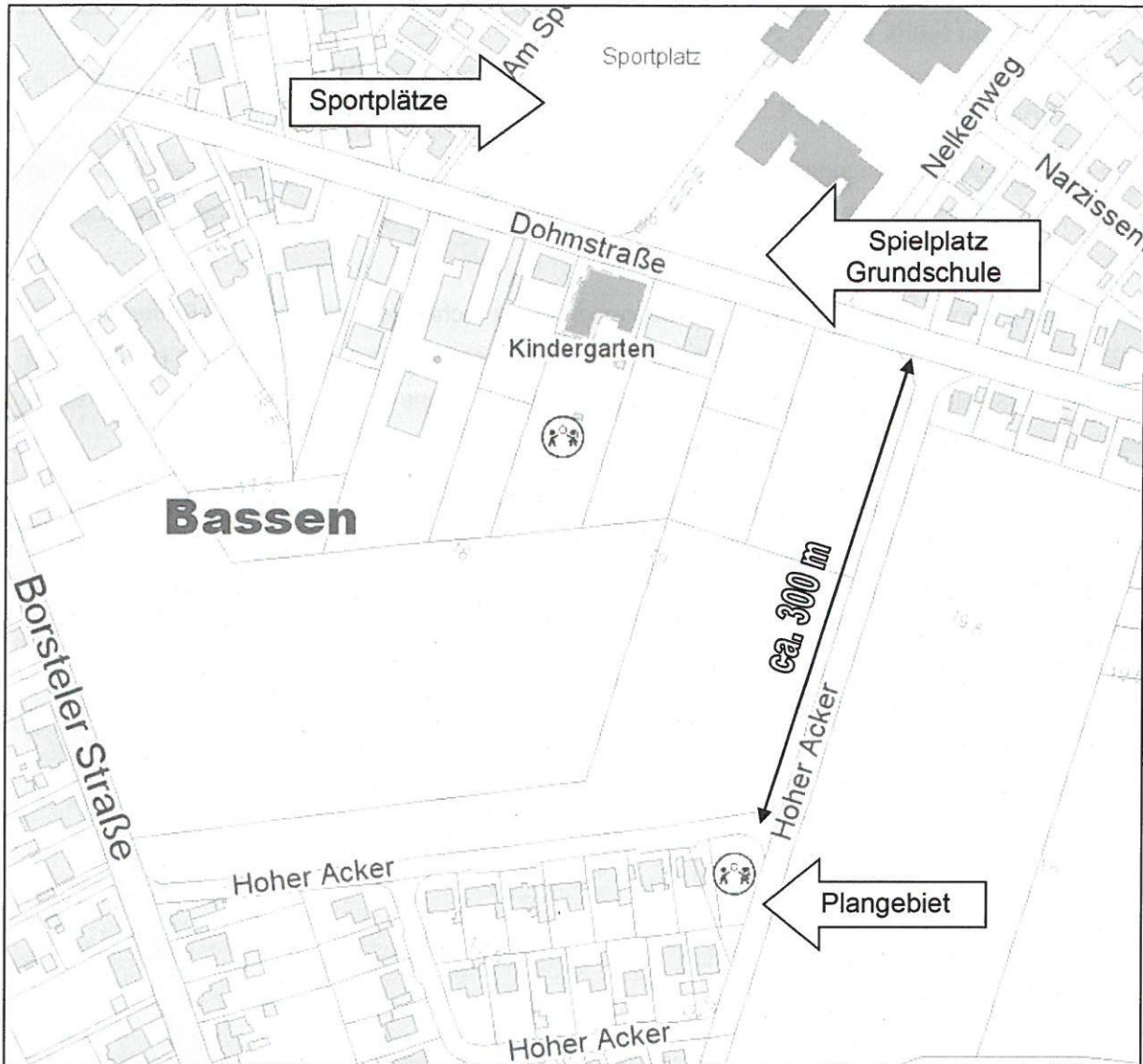


Abb.: Übersicht Spiel- und Sportplätze (ohne Maßstab)

9.2 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR/ALTLASTEN

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Wohngebiet ist eine vollständige Erschließung an leitungsgebundene Infrastruktur vorhanden, an die auch Neubauvorhaben angeschlossen werden können.

Im nördlich Bereich des Plangebietes befindet sich ein Stromverteilerschrank der EWE. Da dieser Verteilerschrank an der Grundstücksgrenze liegt, verhältnismäßig klein ausfällt und die dorthin führenden Leitungen im Bereich der Straßengrundstücke verlaufen, ist mit keinen Beeinträchtigungen dieser Versorgungseinrichtung zu rechnen.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe und des Sperrmülls erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Verden. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

Der Gemeinde Oyten sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

10 FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet	801 m ²
Gesamt	Fehler! Textmarke nicht definiert.Fehler! Textmarke nicht definiert.801 m ²

11 HINWEISE

(1) Dieser Änderung des Bebauungsplanes liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

(3) Sollten bei Erdarbeiten, Munition oder Munitionsreste oder Landkampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, die Verwaltung der Gemeinde Oyten oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover zu benachrichtigen.

12 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 öffentlich in der Zeit vom 23.01.2017 bis zum 23.02.2017 ausgelegen.

gez. Cordes L.S.

Oyten, den 12. DEZ. 2017

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Oyten zusammen mit der als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 in der Sitzung am 22.05.2017 beschlossen.

gez. Cordes L.S.

Oyten, den 12. DEZ. 2017

.....

Bürgermeister