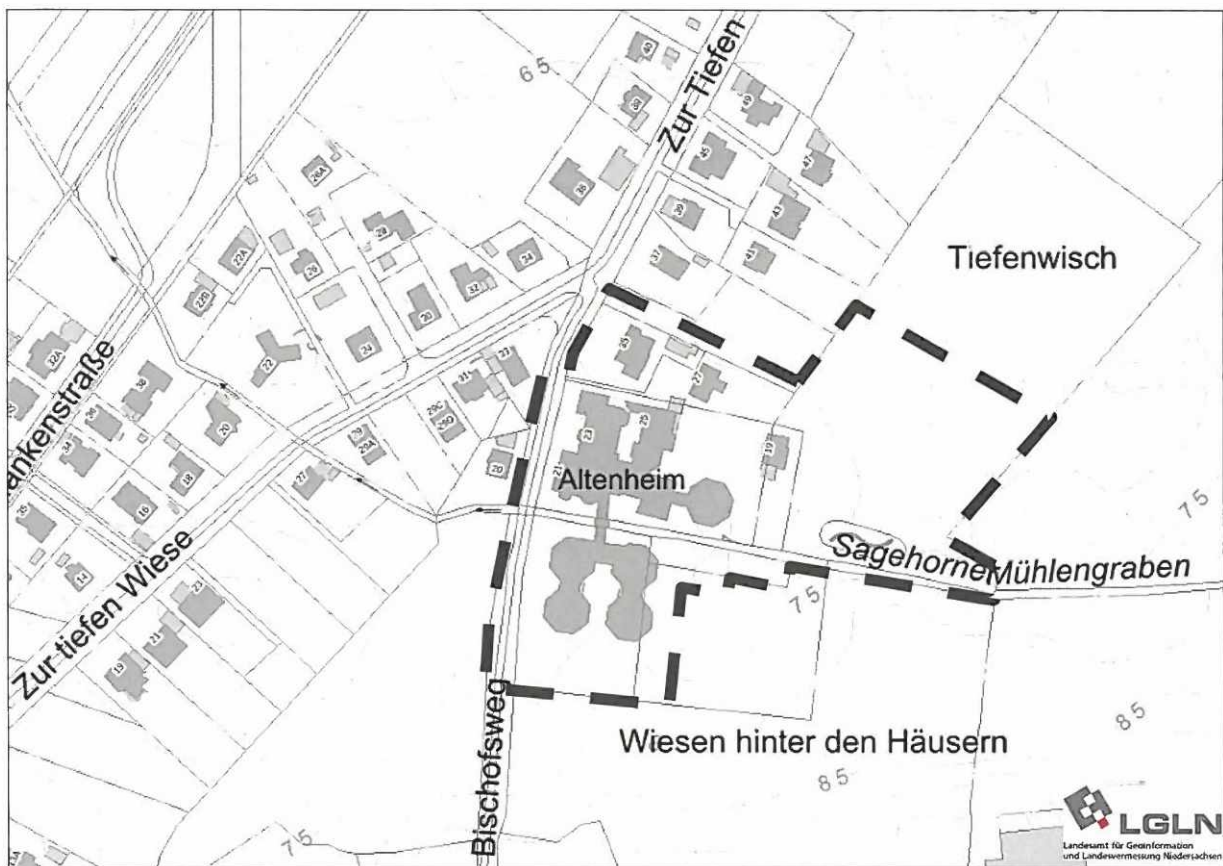


# GEMEINDE OYTEN

Bebauungsplan Nr 47 II  
1 Änderung

„Seniorenpflegeheim Hasch“

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	<b>URSCHRIFT</b>
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen wird der Bebauungsplan Nr. 47 II „Senioren-  
pflegeheim Hasch“ (rechtsverbindlich seit dem 24.04.2015) in seinen Festsetzungen geän-  
dert bzw. ergänzt.

Hier nicht genannte zeichnerische oder textliche Festsetzungen des Bebauungsplans  
Nr. 47 II bleiben von der Änderung unberührt und gelten unverändert weiter.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem Gel-  
tungsbereich zur Neuaufstellung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 47 II.

### **2. Art der Nutzung**

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 erhält folgende Fassung:

„Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA2 sind nur

- Wohngebäude für pflegebedürftige Menschen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) sowie
- Anlagen für soziale Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

zulässig.“

## **HINWEISE**

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des  
Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1807) zugrunde.

# VERFAHRENSVERMERKE

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V m § 58 der Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Oyten diese 1 Änderung des Bebauungsplanes Nr 47 II, bestehend aus den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen

Oyten, den 09. MRZ. 2023



*[Handwritten signature]*

(Bürgermeisterin)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 28.03.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.47 II beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.06.2022 bekannt gemacht worden.

Oyten, den 09. MRZ. 2023



*[Handwritten signature]*

(Bürgermeisterin)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 28.03.2022 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 II und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 II mit der Begründung haben vom 04.07.2022 bis 05.08.2022 § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Oyten, den 09. MRZ. 2023



*[Handwritten signature]*

(Bürgermeisterin)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 II gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2022 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 09. MRZ. 2023



*[Handwritten signature]*

(Bürgermeisterin)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.03.23 im Amtsblatt für den Landkreis Verden (Nr. 10/23) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 17.03.23 rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den 23. MRZ. 2023



*[Handwritten signature]*

(Bürgermeisterin)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 II ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den

(Bürgermeisterin)

---

## Planverfasser

---

### Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor stadtebau gmbh

Ehnenstraße 126

26121 Oldenburg

Tel. 0441/97201-0

Fax 0441/97201-99

Oldenburg, den 02.03.2023

*Lüders*

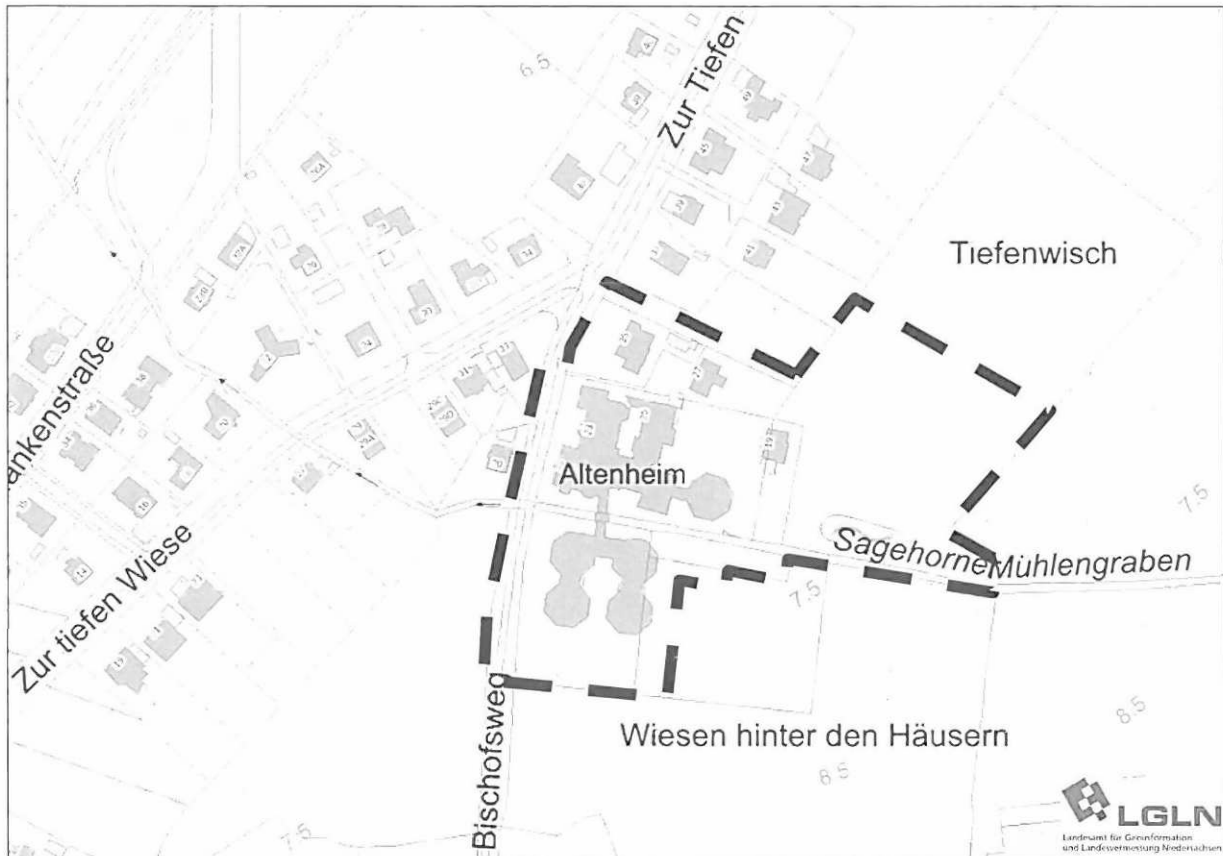
(Dipl. Ing. Lüders)

# GEMEINDE OYTEN

Bebauungsplan Nr. 47 II  
„Seniorenpflegeheim Hasch“

1. Änderung

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	<b>URSCHRIFT</b>
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------



## A ALLGEMEINER TEIL

### A.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Oyten befindet sich im Ortsteil Sagehorn-Bockhorst ein Pflegeheim, das seit mehreren Jahren besteht und das in der Vergangenheit mehrfach erweitert und umgebaut wurde. Zuletzt erfolgte dazu im Jahr 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 47 II, mit der weitere Anbaumöglichkeiten insbesondere mit Verbindung über den Sagehorner Muhlengraben und weitere Stellplätze geschaffen wurden.

In dem nun vorhandenen Gebäude konnte die Gemeinde Oyten Räume zur Nutzung als Kindertagesstätte anmieten, da aufgrund größerer Nachfrage dringender Raumbedarf zur Kinderbetreuung in Oyten bestand und kurzfristig keine bauliche Erweiterung an anderen Standorten erfolgen kann.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine solche Nutzung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet bislang nicht vorsehen, ist die Änderung des Bebauungsplanes, mit dem Ziel Anlagen für soziale Zwecke ebenfalls zuzulassen, erforderlich.

### A.2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem § 13 BauGB, da durch die Änderung nur eine weitere Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugelassen wird. Die Anlagen für soziale Zwecke gehören zu den gem § 4 BauNVO regelmäßige Nutzungen im WA, so dass keine grundsätzlich andere Art der Nutzung eingeführt wird und daher die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Im Folgenden werden die Bedingungen gem § 13 Abs 1 Nr 1-3 BauGB geprüft.

zu erfüllende Bedingung gem § 13 Abs 1 Nr 1 BauGB	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt Änderung Bebauungsplan Nr 47 II	Die vorliegende Änderung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
Bedingung erfüllt	ja

zu erfüllende Bedingung gem § 13 Abs 1 Nr 2 BauGB	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs 6 Nr 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (Natura 2000 Gebiete).
Inhalt Änderung Bebauungsplan Nr 47 II	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Bedingung erfüllt	ja

zu erfüllende Bedingung gem § 13 Abs 1 Nr 3 BauGB	Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind
Inhalt Änderung Bebauungsplan Nr 47 II	Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden
Bedingung erfüllt	ja

Da alle Bedingungen erfüllt sind, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem § 13 BauGB erfolgen

Da die Änderung nur durch eine textliche Festsetzung erfolgt, erfolgt die Aufstellung ohne Planzeichnung. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist mit dem Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr 47 II identisch.

### A.3 Örtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet, im Ortsteil Sagehorn-Bockhorst, am „Bischofsweg“, der die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich neben dem Altenpflegeheim als größerer zusammenhängender Hauskomplex noch drei einzelne Wohnhäuser. Dazwischen liegen Hausgarten und Gehölze.

Durch das Gebiet verläuft der Bassener Muhlengraben (Gewässer II. Ordnung). Südlich des Grabens befindet sich neben dem Pflegeheim eine Stellplatzanlage, um die ein Pflanzstreifen angelegt wurde.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich unbebaute Bereiche mit Gehölzstrukturen. Darin liegen am Graben einige vernasste Bereiche.

Die Bebauung in der Umgebung an der Straße „Zur tiefen Wiese“ und „Bischofsweg“ wird ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt. Südlich des Geltungsbereiches schließt sich ein als Weide genutzter Bereich an, in dem keine Bebauung vorhanden ist. Im Süden beginnt die dörfliche Bebauung erst wieder an der Bockhorster Dorfstraße.

### A.4 Planungsvorgaben

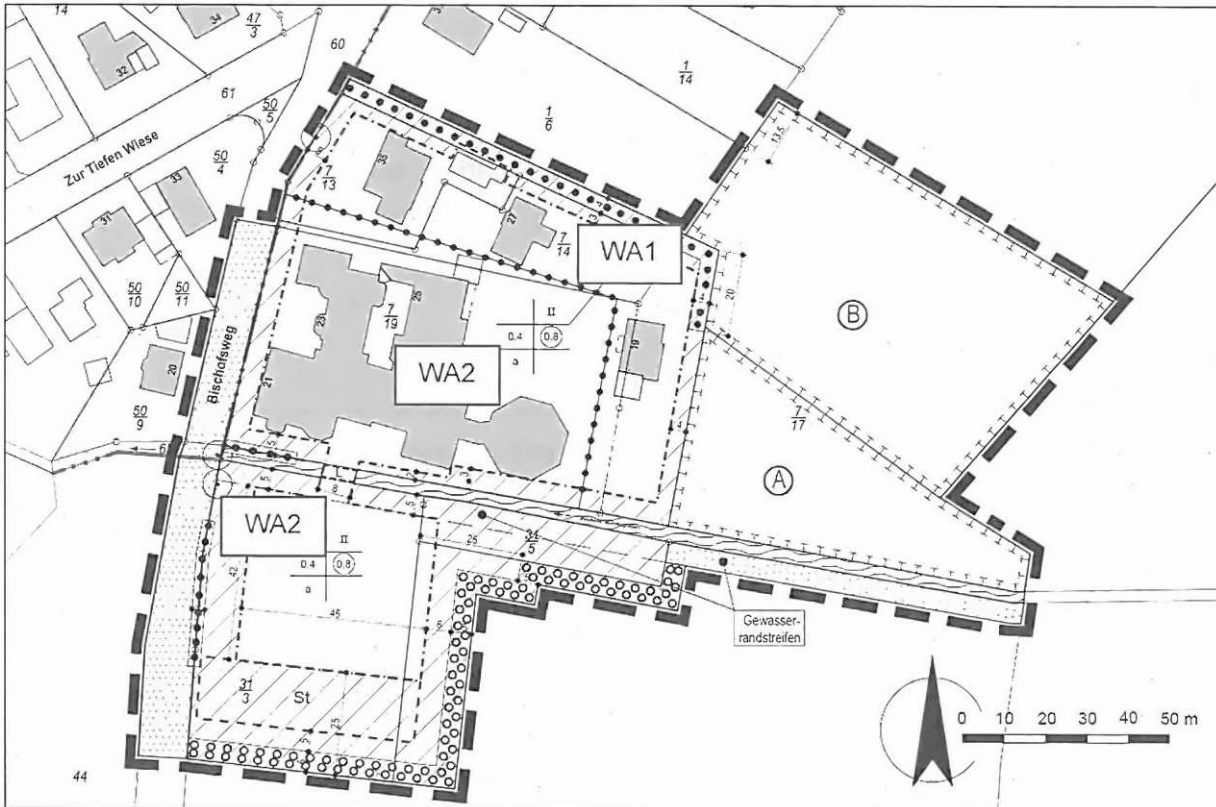
#### A.4.1 Flachennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 47II erfolgte die 25. Änderung des Flachennutzungsplanes, so dass für den gesamten Geltungsbereich seitdem die Darstellung von Wohnbauflächen für das im Geltungsbereich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gilt.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird nur eine weitere Nutzungsart aus dem Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete im Geltungsbereich zugelassen, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und der Bebauungsplan auch mit dieser Änderung aus dem Flachennutzungsplan entwickelt wird (gem § 8 Abs 2 BauGB).

### A.4.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 47II ist am 24.04.2015 rechtsverbindlich geworden (BauNVO 2019) und setzt für die baulich zu nutzenden Teile des Geltungsbereiches Allgemeine Wohngebiete (WA) fest, die hinsichtlich der Nutzung in WA1 und WA2 gegliedert wurden.



**Abb. Bebauungsplan Nr. 47II, Stand der Neuaufstellung mit Hervorhebung WA1 und WA2 (ohne Maßstab)**

Für die vorliegende Änderungsplanung ist die textliche Festsetzung Nr. 1 relevant, in der Nutzungsbeschränkungen für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete geregelt werden:

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
  - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA2 dürfen nur Wohngebäude für pflegebedürftige Menschen errichtet bzw. genutzt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

## **B INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG**

---

### **B.1 Inhalte der Änderung**

---

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47II wurde mit der einschränkenden Festsetzung zur Nutzung nur durch Personen mit besonderem Wohnbedarf im Bereich des festgesetzten WA2 dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich bei dem baulichen Bestand im WA2 bereits um ein Pflegeheim handelte. Die damals geplanten relativ umfangreichen Baumöglichkeiten in Ortsrandlage und Überbauung des Grabens wurden ausdrücklich mit der vorhandenen Pflegeeinrichtung an diesem Standort begründet.

Die Baumöglichkeiten, die der Bebauungsplan damals eingeräumt hat, wurden auch so umgesetzt und es fand eine Erweiterung der Pflegeeinrichtung statt, die bis heute so betrieben wird.

Mit der nun vorgenommenen Änderung wird dieser Bezug etwas aufgeweicht, wobei allerdings Wert darauf gelegt wird, dass Wohnnutzung nicht uneingeschränkt zulässig wird, sondern weiterhin Wohnnutzungen nur pflegebedürftigen Menschen dienen sollen. Als ergänzende Nutzung können nun Anlagen für soziale Zwecke hinzutreten. Im weitesten Sinne wird hier die soziale Komponente einer Pflegeeinrichtung aufgenommen, indem auch soziale Einrichtungen anderer Art eingerichtet werden können. Auslöser der Planung ist in diesem Fall die Nutzung von Räumen im Erdgeschoss mit Anbindung an den Garten, die der Kinderbetreuung (Kindertagesstätte) dienen. Der Schwerpunkt der Nutzung für Menschen mit besonderem Wohnbedarf, der dem Bebauungsplan insgesamt zugrunde liegt und der als besondere Standortbegründung herangezogen wurde, wird dadurch nicht in Frage gestellt oder gar zurückgestellt.

Die textliche Festsetzung 1.2 wird daher neu gefasst:

„Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA2 sind nur

- Wohngebäude für pflegebedürftige Menschen (gem § 9 Abs 1 Nr 8 BauGB) sowie
- Anlagen für soziale Zwecke (gem § 4 Abs 2 Nr 3 BauNVO)

zulässig.“

### **B.2 Auswirkungen der Änderung**

---

Da es sich bei der nun ergänzten Nutzungsmöglichkeit um eine gem § 4 Abs 1 BauNVO regelmäßig zulässige Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet handelt und andere Änderungen, z. B. beim Maß der baulichen Nutzung oder hinsichtlich der Erschließung, nicht vorgenommen werden, sind nachteilige Auswirkungen auf öffentliche oder private Belange nicht zu befürchten. Für die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung wird eine Verbesserung herbeigeführt. Erhebliche Einschränkungen für die Versorgung z. B. mit Pflegeplätzen sind nicht zu befürchten. Von dem engen Nebeneinander von Kindern und Senioren können beide Seiten profitieren, wenn z. B. Projekte zum sozialen Austausch organisiert werden.

Es ergibt sich auch in Bezug auf die Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung keine anders zu beurteilende Situation, da kein neuer Immissionskonflikt entsteht. Die vorhandene Belastung im Plangebiet ist auf der Planurkunde dokumentiert.

## C DATEN

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs 2 BauGB zusammen mit den textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr 47 II öffentlich in der Zeit vom 04.07.2022 bis zum 05.08.2022 ausgelegen.

Oyten, den 09. MRZ. 2023



  
Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Oyten zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr 47 II in der Sitzung am 26.09.2022 beschlossen.

Oyten, den 09. MRZ. 2023



  
Bürgermeisterin