

Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II „Am Berg“



nach § 13 a BauGB

Begründung

Oktober 2019

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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



Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Vorbemerkung.....	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	4
1.4 Planungsrahmenbedingungen	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	6
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	7
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	7
3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	8
3.2 Relevante Abwägungsbelange	9
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft und Belange des Artenschutzes	9
3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange, Belange des Nachbarschutzes	16
3.2.3 Belange der Verkehrserschließung	17
3.2.4 Belange der Ver- und Entsorgung	17
3.2.5 Altlasten, Kampfmittel	17
4. Inhalte der Festsetzungen	18
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	18
5. Ergänzende Angaben	18
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten	18
5.2 Daten zum Verfahrensablauf	19

0. Vorbemerkung

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II soll nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Auf rechtlicher Grundlage von § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 II handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Oyten. Der Geltungsbereich ist bereits mit einer Seniorenresidenz bebaut. Mit der 8. Änderung soll das Baufeld in westliche Richtung erweitert werden, um einen Anbau an die Residenz planungsrechtlich zu ermöglichen. Nördlich und westlich des Plangebietes grenzen weitere bebaute Bereiche an.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II die überbaubaren Flächen in westliche Richtung zu vergrößern, um eine bauliche Erweiterung der bereits im Geltungsbereich vorhandenen Seniorenresidenz zu ermöglichen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Gemeinde Oyten, westlich der Allerstraße und südlich der bestehenden Reihenhäuser an der Allerstraße.

Der Geltungsbereich umfasst einen Ausschnitt des Flurstückes Nr. 135/3. Der Geltungsbereich liegt 3,5 m westlich der östlich angrenzenden Verkehrsparzelle der Allerstraße.

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

Im östlichen Geltungsbereich ist bereits das Gebäude einer Seniorenresidenz vorhanden. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. An das Gebäude wurden bereits mehrere Anbauten vorgenommen. Die westlich an das Gebäude angrenzenden Flächen werden als Terrasse und Gartenfläche genutzt.

Die Stellplätze der Residenz liegen nördlich des Gebäudes, außerhalb der 8. Änderung. In westlicher und südlicher Richtung setzen sich außerhalb dieser 8. Änderung die Freiflächen der Residenz fort. Weiter nordwestlich liegen Reihenhäuser, südlich befinden sich Waldflächen.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Regionale Raumordnung

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

Das Plangebiet und die nördlich und westlich angrenzenden Flächen werden als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem RROP 2016 des Landkreises Verden

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Auch die westlich, nördlich und südlich angrenzenden Flächen werden als Wohnbauflächen dargestellt. Östlich grenzt die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft an.

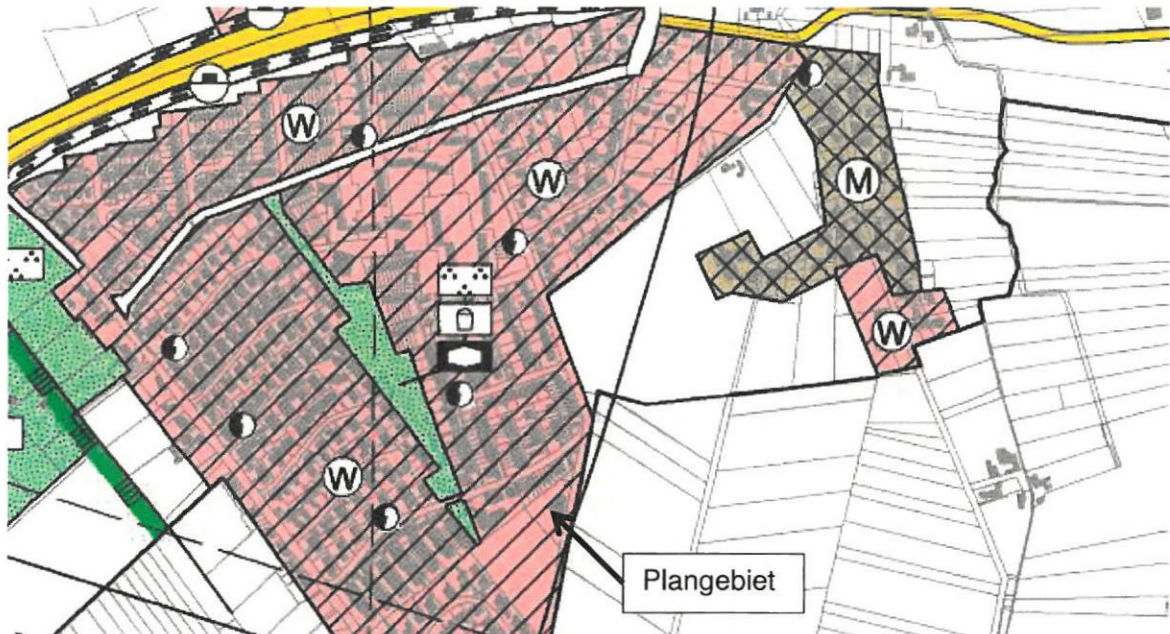


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 1 II erstreckt sich von der Autobahn im Norden und bis einschließlich der Bebauung an der Jadestraße im Süden. Der Bebauungsplan Nr. 1 II reicht in westlicher Richtung bis zur Straße Am Berg und in östlicher Richtung bis zur Allerstraße. Der Bebauungsplan Nr. 1 II geht damit weit über den Geltungsbereich dieser 8. Änderung hinaus.

Für den Geltungsbereich dieser 8. Änderung liegt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II vor. Die 3. Änderung setzt für den Geltungsbereich der 8. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 fest. Zulässig ist eine offene Bauweise. Das Baufeld wird auf ein Maß von 42 m x 20 m begrenzt. Ein Ausschnitt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II für den relevanten Bereich dieser 8. Änderung wird auf der nachstehenden Seite wiedergegeben.

Es wurden weitere Änderungsverfahren durchgeführt. Diese sind für diese 8. Änderung nicht von Belang.

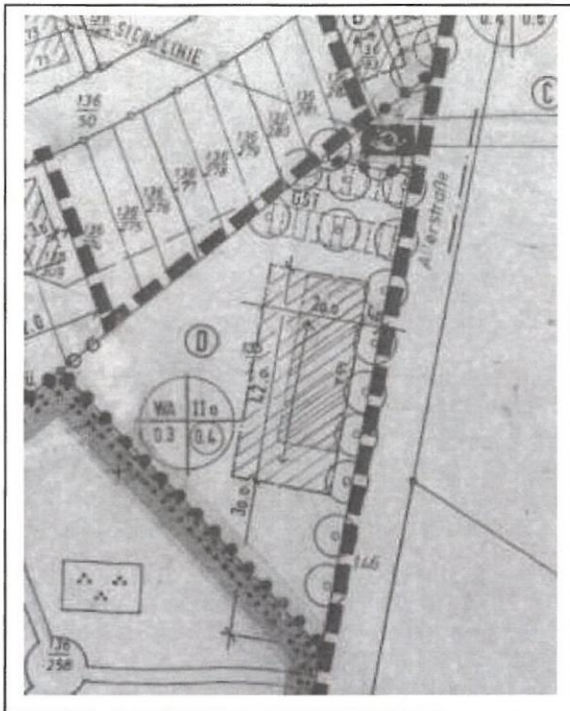


Abb.: Ausschnitt aus der rechtswirksamen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 II „Am Berg“

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Gemeinde Oyten, westlich der Allerstraße und südlich der bestehenden Reihenhäuser an der Allerstraße. Im östlichen Geltungsbereich ist bereits das Gebäude einer Seniorenresidenz vorhanden. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Seniorenpflegeheim mit Einzelzimmern und Doppelzimmern. Die Bewohner werden ganzheitlich gepflegt und betreut. Die westlich an das Gebäude angrenzenden Flächen werden derzeit als Terrasse und Gartenfläche genutzt.

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, im Zuge dieser 8. Änderung das Baufeld bzw. die Baugrenzen in westliche Richtung um 7 m zu erweitern, um planungsrechtlich die Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung der Seniorenresidenz zu schaffen. Konkret ist beabsichtigt, einen Bürotrakt mit Aufenthaltsraum an das bestehende Gebäude westlich anzubauen.

Zur Zeit werden alle Büroangelegenheiten für Mitarbeiter und Bewohner in einem anderen rückwärtigen Gebäude außerhalb des Grundstückes der Residenz abgearbeitet. Für die Bewohner ist es also zum Teil mit großem Aufwand verbunden, das Büro aufzusuchen. Mit dem Anbau eines Bürotraktes mit Aufenthaltsraum an das bestehende Gebäude können alle Angelegenheiten in einem Haus stattfinden. Die Bewohner können dann ebenerdig alle Anliegen im neuen Büro vortragen, ohne das Haus zu verlassen. Zudem ist vom Büro aus zukünftig ein direkter Bezug zum Heim, den Mitarbeitern und den Bewohnern möglich. Insgesamt können mit einem Anbau die Arbeitsabläufe für alle Betroffenen effizienter und bequemer abgewickelt werden.

Die Erweiterung bzw. der Anbau ist auf der Basis der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II „Am Berg“ nicht genehmigungsfähig. Das Baufeld ist im Wesentlichen auf das Bestandsgebäude begrenzt. Im Zuge dieser 8. Änderung wird der Bauteppich in westliche Richtung erweitert und die Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht. Die übrigen Festsetzungen, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) und die Grundflächenzahl von 0,3 sowie die offene Bauweise werden aus der 3. Änderung übernommen.

Bei der 8. Änderung handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestandes. Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt. Aufgrund des großzügig geschnittenen Grundstückes besteht jedoch die Möglichkeit, einen zusätzlichen Anbau in westlicher Richtung vorzunehmen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine mögliche Verdichtung der Örtlichkeit angemessen bleibt. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel. Es handelt sich um eine sinnvolle Innenentwicklung und Nachverdichtung.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

- Die nördlich angrenzenden Anwohner befürchten Verschattungen ihrer Grundstücke. Der Abstand zu den Reihenhäusern sei zu gering. Bereits jetzt seien die Grundstücke vom Pflegeheim gut einsehbar.

Das Baufeld wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich um wenige Meter in Richtung Westen erweitert. In nördliche Richtung erfolgt keine Erweiterung des Baufeldes. Es ist ein Anbau eines Bürotraktes mit Aufenthaltsraum als westlicher Anbau an das Bestandsgebäude geplant. Nach derzeitigem Stand soll der Anbau eingeschossig realisiert werden. Dies wird jedoch planungsrechtlich nicht abgesichert, um der Hochbauplanung einen entsprechenden Spielraum einzuräumen. Ein eingeschossiger Anbau hat keine Auswirkungen auf die Lichtverhältnisse der Nachbarn zur Folge und wird zu keiner weiteren Verschattung der Nachbargrundstücke führen. Ein eingeschossiger Anbau ist aus den Gärten nicht einsehbar.

Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand beträgt mindestens 3 Meter. Dieser ist im Zuge der Hochbauplanung einzuhalten. Bei Berücksichtigung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und nicht beeinträchtigt werden, zumal die Obergrenzen des § 17 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden. Zudem sind bereits Verschattungen durch den bestehenden Wall mit Bäumen vorhanden.

- Bürger befürchten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigung

Die bestehenden Nutzungen sind genehmigt und genießen Bestandsschutz. Von einer Verträglichkeit in Bezug auf das Verkehrsaufkommen und die Lärmbelastigung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnachbarschaft ist daher auszugehen.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich der Anbau eines Bürotraktes mit Aufenthaltsraum planungsrechtlich abgesichert werden. Es soll Platz für die derzeit drei ausgelagerten Büros der Hausverwaltung geschaffen werden. Mit diesen Erweiterungsabsichten gehen kein erhöhtes Verkehrsaufkommen und keine erhöhte Lärmbelastigung einher. Im Gegenteil, durch die Vergrößerung des Aufenthaltsraumes ist eine Verbesserung der Lärmbelastung durch Patienten zu erwarten. Mitarbeiter und Besucher nutzen die auf dem Grundstück bereits vorhandenen Stellplätze sowie den Straßennebenraum der Zuwegung. Zudem sollen die Verwaltungsräume nur von einem angemieteten Objekt in der Allerstraße umziehen, so dass sich nicht an der Menge der Fahrzeuge ändern wird. Eine Erhöhung der Pflegeplätze ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht beabsichtigt.

- Bürger fragen nach, warum die Seniorenresidenz nicht in südliche Richtung erweitert wird.

Südlich grenzen unmittelbar dichte Gehölzbestände an. Daher wurde eine Erweiterung in südliche Richtung nicht weiterverfolgt.

- Bürger befürchten eine Wertminderung ihrer Grundstücke.

Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird die Planung objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf die Immobilien haben. Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten.

- Bürger bemängeln, dass keine neuen Parkplätze eingeplant wurden.

Die bestehenden Nutzungen sind genehmigt und genießen Bestandsschutz. Mitarbeiter und Besucher nutzen die auf dem Grundstück bereits vorhandenen Stellplätze sowie den Straßennebenraum der Zuwegung. Dort finden ca. 30 Fahrzeuge problemlos Platz.

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

- Der Landkreis Verden führt aus, dass alle bisher bestehenden Entwässerungen (Gräben, Mulden, etc.) bei der Planung zu berücksichtigen seien. Grundsätzlich sei das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es die hydrogeologischen Rahmenbedingungen zulassen.

Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen werden durch die Planung nicht tangiert. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Bestand durch Versickerung auf dem Grundstück. Das bestehende System wird beibehalten. Entsprechende Antragsunterlagen werden zusammen mit der Bauantragsstellung eingereicht.

- Der Landkreis Verden hat Hinweise zum Umgang mit ggf. belastetem Bodenaushub vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat angemerkt, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es bestehe der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Im Plangebiet ist bereits eine Seniorenresidenz mit westlich vorgelagertem neuzeitlichem Ziergarten vorhanden. Daher wird keine Notwendigkeit für die Auswertung der alliierten Luftbilder auf Bebauungsplanebene erkannt. Die Begründung wurde um die Aussage ergänzt, dass nicht unterstellt werden könne, dass im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

- Die Niedersächsische Landesforsten hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft und Belange des Artenschutzes

Aktueller Bestand

Pflanzen/ Biototypen

Bei dem Plangebiet im Ortsteil Oyterthünen der Gemeinde Oyten handelt es sich um eine bestehende Seniorenresidenz (Einzel- und Reihenhausbauung, OE¹) mit westlich vorgelagertem neuzeitlichem Ziergarten (PHZ). Im Bereich der vorgesehenen Erweiterung der überbaubaren Flächen um 7 m befinden sich versiegelte Terrassenbereiche, Wege und Rasenflächen.

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

¹ Drachenfels, Olaf. v. (2011): Kartierschlüssel für Biotope in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich

Die südlich bzw. westlich des Geltungsbereiches befindlichen Gehölze sind gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreis Verden 2008 als Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung (Wertstufe III) dargestellt. Sie ragen kleinflächig in den äußersten Randbereichen in das Plangebiet hinein.

Tiere: Kenntnisse zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich selbst aufgrund der Biotopausstattung nur eine sehr untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist.

Boden: In dem Plangebiet liegt Mittlerer Pseudogley-Podsol vor². Eine besondere Bedeutung ist nicht ersichtlich, es liegen keine Suchräume für schutzwürdige Böden vor. Die Bodenfunktionen sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sowie Teilflächenversiegelung bereits nachhaltig gestört.

² NIBIS® Kartenserver: Bodenkarte 1:50.000 (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Februar 2019.

Grund- und Oberflächengewässer: Die Grundwasserneubildung beträgt im nördlichen Teil des Plangebietes 151 - 200 mm/a³. Das Schutzpotential der Grundwasserabdeckung ist hoch⁴.

Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

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

Im Plangebiet ist von Siedlungsrandklima auszugehen. Die lokale Ausbildung des Klimas hängt im Allgemeinen von der Vegetation und Nutzung der Flächen ab. Dabei tragen Gehölze wie die südlich des Geltungsbereiches gelegene Gehölzparzelle zur Frischluftbildung bei und haben eine windbrechende Wirkung. Diese Gehölzbereiche sind im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden 2008 als Wald mit Immissionsschutzfunktion dargestellt.

Die östlich des Geltungsbereiches gelegenen Ackerflächen tragen zur nächtlichen Kaltluftbildung bei.

Landschaft: Der Geltungsbereich befindet sich im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und östlich anschließender freier Landschaft. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden 2008 (Karte 2) handelt es sich hierbei um einen Siedlungsrand mit störendem Übergang. Östlich schließen sich an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen an, die gem. Landschaftsrahmenplan als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (Embser Berg) dargestellt sind. Der südlich des Geltungsbereiches gelegene Gehölzbestand leitet den Übergang zu großflächigen Gehölzbeständen südwestlich der Straße „Am Berg“ ein.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Grundlage für die Eingriffsbeurteilung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II „Am Berg“).

Rechtskräftiger Bebauungsplan: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 II „Am Berg“	Neues Planrecht: 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 II „Am Berg“	Fazit der Auswirkungen
Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 (BauNVO 1990: die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 → max. Versiegelung bis 45% möglich)	Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 → max. Versiegelung bis 45% möglich	kein Eingriff

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

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

Im Vergleich zu den bestehenden Baurechten bleiben die Grundflächenzahl und damit der Versiegelungsgrad gleich. Mit der Planung wird somit kein zusätzlicher Eingriff durch Versiegelungen begründet. Erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Wasser, Klima, Luft sind daher im Vergleich zum Ursprungsplan nicht zu prognostizieren. Da lediglich eine geringfügige Erweiterung des baulichen Bestandes vorgesehen ist, sind auch in Bezug auf das Ortsbild keine erheblichen Auswirkungen durch die Planänderung abzuleiten.

Ausgehend vom konkreten Bestand werden lediglich Zierrasenflächen sowie bereits versiegelte Terrassenflächen durch die geplante bauliche Erweiterung der Seniorenresidenz überplant.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Bestand durch Versickerung auf dem Grundstück. Das bestehende System wird beibehalten.

Fazit: Die Planung begründet im Vergleich zum Ursprungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

Vermeidungsmaßnahmen

Bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II „Am Berg“ handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestandes durch einen zusätzlichen Anbau in westlicher Richtung. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine mögliche Verdichtung der Örtlichkeit angemessen bleibt. Die Grundflächenzahl bleibt wie im Ursprungsplan bei 0,3 bestehen, lediglich die Baugrenze wird um 7 m erweitert. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel. Es handelt sich um eine sinnvolle Innenentwicklung und Nachverdichtung.

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

Die nächst gelegenen Schutzgebiete befinden sich in ca. 430 m minimaler Entfernung in westlicher bzw. östlicher Richtung (Landschaftsschutzgebiet „Baggersee Oyten“, LSG VER 39; geschützter Landschaftsbestandteil „Am Embserberg“, GLB VER 4).

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

Besonderer Artenschutz

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

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁵. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)⁶: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁷, liegt ein Verstoß gegen*

⁵ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

⁶ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

⁷ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

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

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

Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Arten

Kenntnisse zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen (vgl. Bestandsbeschreibung) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet selbst nur eine sehr untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch bestehende Gebäude bzw. Terrassen bereits versiegelt. Die noch unversiegelten Flächen bestehen aus Rasenfläche und Zierpflanzen.

Möglich sind Brutvorkommen allgemein verbreiteter Vogelarten der Siedlungsbereiche in den äußersten Randbereichen des Geltungsbereiches, in den kleinflächig Traufbereiche der angrenzenden Gehölze hineinragen. Ein Vorhandensein von Fledermausquartierpotenzialen in den weiter südlich angrenzenden gehölzbestandenen Flächen kann nicht ausgeschlossen werden. Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Die für den Anbau vorgesehene Hausfassade lässt kein Potenzial für Fledermausquartiere bzw. Brutplätze für Vögel erkennen.

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

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

Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände:

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

• Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen:

Um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, dürfen die Baumaßnahmen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Vogelbrut betroffen ist.

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

• erhebliche Störung von Tieren:

Vorkommen von störepfindlichen Tierarten sind innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend nicht zu erwarten. In dem angrenzenden Wohngebiet (z.B. Allerstraße) befinden sich vergleichbare Siedungsstrukturen, so dass die potenziell vorkommenden Arten wie beispielsweise Vögel auf diese Flächen ausweichen können. Vermeidungsmöglichkeiten wie bauzeitliche Anpassungen verringern die potenzielle Störfahr. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potenziell vorhandenen lokalen Populationen ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen werden durch die vorliegende Planung daher nicht prognostiziert.

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

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

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

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

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

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

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

Fazit:

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

3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange, Belange des Nachbarschutzes

Das Plangebiet ist bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 II als Allgemeines Wohngebiet überplant. Die bestehende Seniorenresidenz ist genehmigt. Immissionsschutzrechtlich wird sich daher das Plangebiet nicht von den angrenzenden Nutzungen unterscheiden.

Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet sind genehmigt und genießen Bestandsschutz. Von einer Verträglichkeit in Bezug auf die Lärmbelästigung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnachbarschaft und deren Schutzansprüchen ist daher auszugehen.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich der Anbau eines Bürotraktes mit Aufenthaltsraum planungsrechtlich abgesichert werden. Es soll Platz für die derzeit drei ausgelagerten Büros der Hausverwaltung geschaffen werden. Mit diesen Erweiterungsabsichten gehen kein erhöhtes Verkehrsaufkommen und keine erhöhte Lärmbelästigung einher. Im Gegenteil, durch die Vergrößerung des Aufenthaltsraumes ist eine Verbesserung der Lärmbelastung durch Patienten zu erwarten.

Mitarbeiter und Besucher nutzen die auf dem Grundstück bereits vorhandenen Stellplätze sowie den Straßennebenraum der Zuwegung. Zudem sollen die Verwaltungsräume nur von einem angemieteten Objekt in der Allerstraße umziehen, so dass sich nicht an der Menge der Fahrzeuge ändern wird. Eine Erhöhung der Pflegeplätze ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht beabsichtigt.

Das Baufeld wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich um wenige Meter in Richtung Westen erweitert. In nördliche Richtung erfolgt keine Erweiterung des Baufeldes. Es ist ein Anbau eines Bürotraktes mit Aufenthaltsraum als westlicher Anbau an das Bestandsgebäude geplant. Nach derzeitigem Stand soll der Anbau eingeschossig realisiert werden. Ein eingeschossiger Anbau hat keine Auswirkungen auf die Lichtverhältnisse der Nachbarn zur Folge und wird zu keiner weiteren Verschattung der Nachbargrundstücke führen. Ein eingeschossiger Anbau ist aus den Gärten nicht einsehbar.

Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand beträgt 3 Meter. Dieser ist im Zuge der Hochbauplanung einzuhalten. Bei Berücksichtigung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und nicht beeinträchtigt werden, zumal die Obergrenzen des § 17 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden. Zudem sind bereits Verschattungen durch den bestehenden Wall mit Bäumen vorhanden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die freie Landschaft an. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchsemissionen ausgehen. Sie sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zulässig und sind von den Bewohnern hinzunehmen. Die Geruchsimmissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.

3.2.3 Belange der Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Bestand über die östlich befindliche Allerstraße. Die Erschließungssituation wird durch die 8. Änderung nicht geändert. Der geplante Anbau wird über das Bestandsgebäude erreicht.

Die erforderlichen Stellplätze sind bereits vorhanden. Diese befinden sich nördlich des Geltungsbereichs auf dem Grundstück der Seniorenresidenz.

3.2.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Wasser, Gas und Strom kann durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der zuständigen Versorgungsträger gewährleistet werden. Die Versorgungsnetze sind entsprechend zu erweitern.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Bestand durch Versickerung auf dem Grundstück. Das bestehende System wird beibehalten.

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Anfallendes Schmutzwasser ist in die zentrale Abwasserkanalisation der Gemeinde Oyten einzuleiten.

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

Für die Erschließung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung vorzusehen.

3.2.5 Altlasten, Kampfmittel

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

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen ist, dass bei Tiefbaumaßnahmen stark belasteter Bodenaushub anfällt. Ggf. ist ein uneingeschränkter Wieder-

einbau des Bodenaushubs nicht möglich, so dass dieser gesondert verwertet bzw. entsorgt werden muss.

Es kann nicht unterstellt werden, dass im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es wurden keine Maßnahmen zur Gefahrenforschung in Hinblick auf Kampfmittel durchgeführt. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Die Grundstückseigentümer können diese auf eigenen Antrag bei dem LGLN durchführen lassen.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) wird aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II übernommen. Unter Berücksichtigung des Bestandes und zur Vermeidung eines unangemessen hohen Verkehrsaufkommens sind folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im Änderungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine offene Bauweise zulässig. Die Festsetzungen werden aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II übernommen. Die Geschossflächenzahl wird jedoch im Zuge dieser 8. Änderung von 0,4 auf 0,6 erhöht, um den geplanten Anbau planungsrechtlich abzusichern.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.220 qm.

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

29.04.2019	Aufstellungsbeschluss
29.04.2019	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
05.07. – 30.08.2019	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
05.07.2019	Ortsübliche Bekanntmachung
05.08. – 30.09.2019	erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
26.07.2019	erneute Ortsübliche Bekanntmachung
11.07.2019- 30.08.2019	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
16.12.2019	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Oyten, den **5. MRZ. 2020**

Die Bürgermeisterin

