

# A. Ausfertigung

Gemeinde Oldendorf  
Samtgemeinde Oldendorf  
Landkreis Stade

Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 14**  
der Gemeinde Oldendorf für das Gebiet  
**"Lämmerhof"**  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Stand: Mai 1999

bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Oldendorf

cappel  
architekten + planer



Poststr. 27, 21709 Himmelpforten  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. U. Ph. Cappel  
Dipl.-Ing. P. Kranzhoff

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996

### 1.2 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf befindet sich derzeit auf dem Stand der 5. Änderung. Die noch laufende 4. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft lediglich die Behandlung der Windenergienutzung im Samtgemeindegebiet, die 6. und die 7. Änderung sind noch nicht abgeschlossen. Sie betreffen nicht die Umgebung des Plangebietes.

Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Lämmerhof“ und den vorgelegten Planentwurf beschlossen. Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde am 17.12.98 eine Veränderungssperre über das Plangebiet verhängt.

Die beplante Fläche umfaßt das Gebiet zwischen der Straße „Lämmerhof“ im Osten / Nordosten, der Feldstraße im Süden, der Wilhelm-Schröder-Straße im Westen und der Hauptstraße im Norden. Im einzelnen sind die folgenden Flurstücke der Flur der Gemarkung Oldendorf einbezogen:

Flur 1: 93/3 tlw., 105/6 tlw., 105/7 tlw.

Flur 2: 129/2, 130/2, 130/5, 130/6, 133/2, 133/3, 135/2, 135/3, 137/5, 137/6, 137/7, 137/9, 137/20, 137/21, 137/24, 137/33, 137/35, 137/37, 137/38, 137/40, 137/41, 137/42, 137/43, 137/44, 137/45, 310/9, 310/15 tlw., 318/2 tlw., 312/4 tlw.

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 4,98 ha.

### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Im Plangebiet ist ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb ansässig. Die Umgebung des Betriebs - ehemals ein typisches Dorfgebiet - ist inzwischen stark von Wohnbebauung geprägt. Diese heutige Situation ist nur zum Teil auf die Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude zurückzuführen. Im wesentlichen ist sie dadurch entstanden, daß in den vergangenen Jahren immer wieder hofnahe Teilflächen des landwirtschaftlichen Betriebs als Wohnbauland veräußert wurden. Der Landwirt hat so seine Möglichkeiten der Betriebsführung, der Erweiterung und Entwicklung selbst schrittweise eingeschränkt hat. Zuletzt wurden die zuvor für die Lagerung von Silage verwendeten Flächen im Einmündungsbereich Feldstraße / Lämmerhof als Wohnbaugrundstücke verkauft. Hierdurch entstand die Notwendigkeit, die Lagerung von Silage in den schon lange von Wohnbebauung umgebenen hinteren Grundstücksbereich zu verlegen.

Die nach den Flächenveräußerungen verbleibenden, betrieblich nutzbaren Flächen sind durch die nahe Wohnbebauung für die Landwirtschaft nur noch eingeschränkt nutzbar. Konkrete Erweiterungsabsichten des Landwirtes (Stallanbau Boxenlaufstall) stehen den Schutzansprüchen von umliegenden Anwohnern entgegen, die sich bereits in der Vergangenheit über Lärm und Geruch durch den Betrieb beklagt haben.

Die Genehmigung eines befestigten Siloplatzes wurde seitens des Landkreises Stade bereits an Abstandsflächen und die Errichtung einer bepflanzten Wallhecke zur Abschirmung gegenüber den Nachbarn gebunden.

Für die Gemeinde stellt sich nunmehr die Aufgabe, mit den Mitteln der Bauleitplanung einen Weg zu finden, der beiden Ansprüchen - denen des Landwirtes und denen der umliegenden

Anwohner – gleichermaßen gerecht wird und Rechtssicherheit für eine geordnete zukünftige Entwicklung schafft. Die gegenwärtige Situation zeigt, daß dies ohne die Rechtssicherheit, Klarstellungen und Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans nicht ausreichend gewährleistet werden kann.

## 1.4 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu schaffen. Die vorhandenen Nutzungskonflikte sollen so gelöst werden, daß eine gerecht abgewogene Entwicklung in Zukunft sichergestellt wird. Diese muß gleichermaßen den Schutzansprüchen der Anwohner, vor allem gegen Lärm und Geruch, wie auch den Entwicklungsabsichten des Landwirtes gerecht werden. Insbesondere sind Abschirmungen und / oder die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen landwirtschaftlichen Anlagen und Wohngebäuden bzw. Wohngrundstücken zu sichern.

Im einzelnen sind folgende Planungsziele zu nennen:

- Klarstellung der Möglichkeiten und Grenzen für die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes.

Der landwirtschaftliche Betrieb soll im Rahmen der durch die benachbarte Wohnbebauung eingeschränkten Möglichkeiten Chancen zur weiteren Bewirtschaftung am Standort erhalten. Zugleich sollen aber auch die Grenzen der betrieblichen Aktivitäten klargestellt werden, um die Schutzansprüche der vorhandenen Wohnbebauung zu gewährleisten. In diesem Sinne lautet ein weiteres Ziel der Planung:

- Schutz der Anwohner vor Lärm und Geruch unter Berücksichtigung der dörflichen Lage.

Die Anwohner im Plangebiet sollen durch die zukünftige Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes keine weiteren unzumutbaren Belastungen erfahren. Es sind geeignete Maßnahmen durchzuführen, die möglichst eine Reduzierung der Immissionsbelastungen herbeiführen, zumindest aber eine Verschlechterung verhindern helfen.

## 2. Aussagen des Flächennutzungsplans

Nach den Zielen der Raumordnung (Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Stade, aktueller Stand: 1998) kommt dem Samtgemeindezentrum Oldendorf die Funktion eines Grundzentrums für die Samtgemeinde Oldendorf zu. Gemäß dem Flächennutzungsplan (vgl. Erläuterungsbericht zur 3. Änderung), der aus den raumordnerischen Zielen entwickelt wurde, soll sich hier verstärkt die Wohnentwicklung in der Samtgemeinde konzentrieren, da in Oldendorf auch die entsprechende Infrastruktur vorhanden ist.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche (M) dar. Nur im südwestlichen Teilbereich wird die Wohnbebauung an Feld- und Wilhelm-Schröder-Straße als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Flächennutzungsplan dokumentiert damit die Lage des Plangebietes an der Schnittstelle zwischen dem alten Dorfkern und den später hinzugekommenen Wohngebietserweiterungen.

## 3. Planung

Maßgeblich ist die BauNVO 1990.

### 3.1 Planungsalternativen

Im Vorfeld wurden verschiedene Planalternativen diskutiert. Im Rahmen der Planung und den begleitenden Vorgesprächen wurden die verschiedenen, teilweise einander entgegenstehenden Belange ermittelt, um diese für den gemeindlichen Abwägungsprozeß nutzbar machen und so dem Abwägungsgebot gerecht werden zu können.

Ausgangspunkt der Überlegungen ist der Antrag des Landwirtes, seinen Stall zu erweitern und einen befestigten Siloplatz zwischen Hofgebäuden und Wohnbebauung zu errichten. Aufgrund der schon im Bestand zu Kontroversen führenden Situation konnte die Gemeinde ihr Einverständnis zur beantragten Stallerweiterung nicht ohne weiteres erteilen. Denn sie ist grundsätzlich der Auffassung, daß

- weder im gesamten Plangebiet die Landwirtschaft Vorrang haben kann, da es sich schon seit langem nicht um ein Dorfgebiet im Sinne der BauNVO handelt, sondern um unterschiedliche Strukturbereiche,
- noch dem Landwirt die Existenzgrundlage für die Bewirtschaftung am jetzigen Betriebsstandort genommen werden soll.

Vielmehr soll durch eine genaue Definition und Zonierung zulässiger Nutzungen auf der bislang unbebauten Fläche in der Mitte des Plangebietes das für den Landwirt größtmögliche Maß an Bewirtschaftungsmöglichkeiten offengehalten werden. Dies findet seine Grenzen durch die benachbarte Wohnbebauung. Die Anwohner dürfen nicht über die Maßen belastet werden.

Bei der Suche nach Lösungen ist die Gemeinde zu dem Schluß gekommen, daß es zwei sich unterscheidende Möglichkeiten zur Lösung der Immissionsschutz-Problematik gibt:

- a. Zwischen Hofstelle und Wohnbebauung wird auf der Grünfläche an der den Wohngrundstücken zugewandten Seite ein bepflanzter Erdwall errichtet, der die Wohnbebauung weitgehend gegen Lärm abschirmt. Dem Landwirt kann so eine (qualitativ und quantitativ) maximale Nutzbarkeit der unbebauten Fläche gewährleistet werden. Auch die Errichtung des beantragten Stallanbaus (Boxenlaufstall) könnte so in voller Größe zugelassen werden. Durch den Wall selbst entstünde lediglich ein 8 m breiter Streifen, der nicht für die wechselnde Lagerung von Silage genutzt werden könnte.
- b. Zwischen Hofstelle und Wohnbebauung wird eine Abstandsfläche geschaffen, die frei von intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen sein muß und vor allem auch nicht für wechselnde Silolagerung genutzt werden kann. Dieser Schutzstreifen dient dann als Puffer, um die Belastung für die Anwohner in hinnehmbaren Grenzen zu halten. Statt des 8 m breiten Streifens bei Errichtung eines Erdwalls muß die frei von Silolagerung zu haltende Abstandsfläche eine größere Breite haben. Zur Wohnbebauung sollte dann eine Abstandsfläche in der Breite von 20 bis 30 m gehalten werden, wie dies auch in einem Schreiben des Niedersächsischen Landvolkes (v. 18.11.1998) unter Bezugnahme auf ein Urteil des Verwaltungsgerichtes Stade dargelegt wird.

Die Gemeinde war nach intensiver Beratung der Auffassung, daß die Alternative a.) den Interessen des Landwirtes und auch der Anwohner am ehesten gerecht werden würde und so den besten Ansatz zur Lösung der Problematik böte. Die Gemeinde war auch bereit, dem Landwirt zur Errichtung des Walls Erdaushub von dem derzeit neu in der Erschließung befindlichen Baugebiet im Nordwesten von Oldendorf zur Verfügung zu stellen. Bei einem Gespräch mit dem Landwirt stellte sich dann jedoch heraus, daß er sich mit der Lösung a.) nicht einverstanden erklären wollte und die Errichtung eines Erdwalls ablehnte. So hat sich die Gemeinde nun dazu entschlossen, die Alternative b.) zu realisieren.

Konkret wurde dies in der Planzeichnung mit einer 25 Meter breiten, mit Nutzungsbeschränkungen belegten Grünfläche gelöst. Diese liegt mit 15 Metern Breite ab der hintersten Grenze der Nachbargrundstücke auf dem Grundstück des Landwirtschaftlichen Betriebes und mit 10 Metern Breite in Richtung der Wohnbebauung. Im Bereich der Kfz-Werkstatt wird das Mischgebiet entsprechend den Grundstücksgrenzen unter Ausschluß von Wohnnutzungen näher an den landwirtschaftlichen Betrieb herangeführt.

Gegenüber der Lösung a.) mit einem Erdwall wird somit die nutzbare Dorfgebietsfläche in der nunmehr weiterverfolgten Lösung b.) lediglich um 7 Meter eingeschränkt.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung zwischen einem **Dorfgebiet (MD)** und zwei **Mischgebieten (MI)** unterschieden. Das Dorfgebiet beschränkt sich auf den überwiegenden Teil der Hofstelle sowie die daran direkt angrenzenden Grundstücke im Bereich Läm-

merhof und Feldstraße. Dieser Bereich ist durch den Hof geprägt, und der alteingesessene Betrieb soll weiterhin besondere Berücksichtigung genießen.

Die Mischgebiete umfassen die übrigen Baugebiete. Sie sind lediglich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zoniert. Mit dem Wohnen, Kfz-Werkstatt an der Feldstraße, Bürogebäude an der Wilhelm-Schröder-Straße und Fleischerei gibt diese Einstufung den Bestand wieder.

Auf die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in dem Bereich, in dem der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche darstellt, wurde nach eingehender Erörterung mit Vertretern von Landkreis, Landwirtschaftskammer, Landvolk und Gewerbeaufsicht verzichtet. Dies war im ersten Entwurf zunächst vorgesehen, jedoch ist man gemeinsam zu dem Kompromiß gekommen, daß diesbezüglich ein Zugeständnis an den Landwirt gemacht werden sollte. Die Wohngrundstücke zwischen Bürogebäude und Kfz-Werkstatt werden daher im Zusammenhang mit den benachbarten Bereichen betrachtet und als Teil des so umfaßten Mischgebietes begriffen. Ein Widerspruch zu den Aussagen des Flächennutzungsplans wird hierin nicht gesehen.

Damit wird für die gesamten Baugebiete im Plangebiet Bestand und Erhaltung einer Durchmischung wiedergegeben, wie sie für Dorfkernbereiche typisch ist. Jedoch soll entsprechend dem Bestand die Vorrangstellung der Landwirtschaft, wie sie für Dorfgebiete nach der BauNVO charakteristisch ist, nur auf den tatsächlich noch heute so geprägten Teilbereich begrenzt werden. Auf diese Weise werden auch die neben der Landwirtschaft heute vorhandenen, und weite Teile des Plangebietes prägenden Nutzungen berücksichtigt.

Die in den §§ 5 und 6 der BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden. Sie widersprechen dem gegenwärtigen und angestrebten Charakter der Baugebiete. Darüber hinaus sollen im Dorfgebiet Tankstellen nicht zugelassen werden. Insgesamt wird durch diese Festsetzungen der Art der baulichen Nutzungen eine mit Rücksicht auf den Bestand zonierte, mit dem Bestand verträgliche Mischung ermöglicht, die gleichermaßen den vorhandenen hohen Anteil von Wohngrundstücken wie auch der landwirtschaftlichen Hofstellé Rechnung trägt.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Hier gilt es, zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden und übermäßiger, der dörflichen Situation nicht angemessener Verdichtung abzuwägen. Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird nicht ausgeschöpft, um keine wesentlich höhere Bebauungsdichte als im Bestand zu ermöglichen. Festgesetzt wird im gesamten Gebiet die Grundflächenzahl (**GRZ**) **0,4**. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird daher nur über die Zahl der **Vollgeschosse** als Höchstmaß zoniert: In dem der Hauptstraße zugewandten Bereich wird mit zwei Vollgeschossen ein höheres Maß zugelassen, als im übrigen Planbereich, da es sich hier um den zentraleren Bereich handelt.

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (**GFZ**) ist nur für die zweigeschossige Bebauung erforderlich. Sie wird mit **0,6** bewußt niedriger als nach der BauNVO möglich angesetzt, um eine übermäßige, nicht dorfgerechte Verdichtung zu verhindern. Hier wird zusätzlich eine **Traufhöhe** von 5,75 m als Höchstmaß festgesetzt, um sicherzustellen, daß Gebäude in den dörflichen Rahmen eingepaßt werden.

Im Plangebiet ist eine **offene Bauweise (o)** vorgesehen. Einzelhäuser sind mit bis zu zwei Wohneinheiten zulässig, Doppelhäuser mit einer Wohneinheit je Haushälfte. Damit soll erreicht werden, daß auch bezüglich der die Bauweise eine der Lage und Umgebung angemessene Dichte bewahrt wird. Dies wird textlich festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** ist so weiträumig, daß den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird, und möglichst keine Einschränkung gegenüber der bestehenden, nach § 34 BauGB zu beurteilenden Situation in Kauf genommen werden muß.

Auch für Erweiterungen des Stallgebäudes wird mit den Baugrenzen Raum bis knapp vor den Siloplatz gelassen.

Damit der Straßenraum einen offenen Charakter erhält und durch die Vorgärten geprägt ist, und da die Baugrenzen sehr weiträumig gefaßt sind, sollen **Nebenanlagen, Garagen und Carports** nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Dies wird textlich festgesetzt.

Von dieser Regelung werden jedoch Ausnahmen ermöglicht. Dies betrifft einerseits Silopläetze, die auf hierfür bestimmter Fläche zugelassen sind, andererseits betriebliche – also nicht in Verbindung mit der Wohnnutzung stehende – Gebäude, Gebäudeteile oder Nebenanlagen mit der Einschränkung, daß dadurch die Belange des Immissionsschutzes gewahrt bleiben müssen. Diese zulässigen Ausnahmen werden durch textliche Festsetzungen formuliert.

So können betriebliche Anlagen in MI-Gebiet und MD-Gebiet entsprechend den geringeren Immissionsschutzbedürfnissen dichter aneinander rücken, als Wohnen und betriebliche Anlagen.

Um dem steigenden Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, wird zudem textlich festgesetzt, daß je Wohneinheit **2 Stellplätze** auf dem Grundstück vorzusehen sind.

### 3.4 Verkehrserschließung

Das Straßennetz ist vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard nach ausreichend. Eine nennenswerte, mögliche Mehrbelastung ist durch die Planung nicht zu erwarten. Ein Ausbau vorhandener Straßen ist daher nicht erforderlich. Es werden auch keine neuen Straßen oder öffentlichen Wege geplant.

Ergänzend zu den vorhandenen öffentlichen Straßen können zur inneren Erschließung des Gebietes ggf. Anliegerwege erforderlich werden, die jedoch im privaten Eigentum verbleiben können.

An der Einmündung Lämmerhof zur Feldstraße werden Sichtdreiecke vorgesehen, die der Übersicht und Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich dienen sollen.

### 3.5. Technische Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung:** Das geplante Neubaugebiet ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die Gemeinde sieht die Versorgung daher als gesichert an, zumal kein erheblicher Mehrbedarf erzeugt wird.
- Abwasserbehandlung:** Die erforderlichen Anlagen und Anschlußmöglichkeiten zur Regen- und Schmutzwasserabführung sind vorhanden und dem Ausbaustand und -grad ausreichend bemessen, auch für ggf. durch die Planung ermöglichte Mehrbelastungen.
- Versorgung mit elektrischer Energie:** Das Gebiet ist an die Versorgungsnetze angeschlossen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.
- Fernmeldeversorgung:** Das Gebiet ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen.
- Müllentsorgung:** Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

### 3.6 Grünordnung

Nennenswerte Grünbestände im Plangebiet befinden sich auf den Freiflächen einzelner bebauter Grundstücke. Es sind dies die Baumbestände auf dem Flurstück 130/2 im Nordwesten, die Obstbaumwiese auf dem benachbarten Flurstück 130/5 sowie der alte Eichenbestand auf dem Flurstück 137/43 der Hofstelle einschließlich der zwölf Eichen zwischen Wirtschaftsgebäude der Hofstelle und Haus Lämmerhof Nr. 10 (ggf. z.T. auf Flurstück 137/42).

Diese Bestände sollen über Festsetzungen geschützt werden. Textlich wird im gesamten Plangebiet eine Erhaltung ab einem Stammdurchmesser von 20 cm in 1 m Höhe vorgeschrieben. Darüber hinausgehend wird der Eichenhain im Bereich der Hofstelle auch zeichnerisch mit einem Erhaltungsgebot versehen. Es handelt sich um ein dorftypisches Strukturelement mit hohem Wert für den Naturhaushalt, das zudem Teil der Pufferzone zwischen Wohnbebauung und Hofstelle ist. Auch im Flächennutzungsplan ist an dieser Stelle eine Anpflanzung darge-

stellt. Damit der Eichenhain seine abschirmende Funktion behält, wird hierfür festgesetzt, daß auch Bäume mit geringerem Stammdurchmesser zu erhalten sind.

Bei Verlust durch diesen Plan geschützter Bäume ist Ersatz durch Neupflanzungen zu schaffen. Auch dies wird textlich festgesetzt.

Als weitere grünordnerische Maßnahme werden Nutzungseinschränkungen zur privaten Grünfläche formuliert. Auf dieser grünen Pufferzone zwischen Hofstelle und Wohngebäuden bzw. Mischgebiet soll keine mit erheblichen Emissionen verbundene landwirtschaftliche oder bauliche Nutzung ermöglicht werden. Statt dessen ist eine dauerhafte Nutzung als Wiese, Grün- oder Gartenland, oder alternativ eine Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorgesehen. Hierfür kommen die in der Anlage zu dieser Begründung als Pflanzenliste aufgeführten Arten in Frage.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) und des § 1a BauGB ist nicht erforderlich, da es sich um eine Planung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils entsprechend § 34 BauGB handelt.

## 4. Immissionsschutz

### 4.1 Gewerbliche oder landwirtschaftliche Immissionen

Der Immissionsschutz ist eine der zentralen Aufgaben, die Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans waren. Da sich auf den privaten Grundstücksflächen kein Erdwall realisieren läßt, kann nur durch eine ausreichend bemessene Grünfläche als Pufferzone zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und Wohngrundstücken Schutz vor Immissionsbelastungen erzeugt werden. Die im Plan vorgesehene Pufferzone beträgt 15 bis 25 m. Dieser ist als Grünfläche vorgesehen, auf der keine Silage gelagert werden darf.

Da durch diese Fläche nur eine geringe abschirmende Wirkung erzielt wird, ist u.U. auch auf den angrenzenden Flächen der Hofstelle mit Einschränkungen bei baulichen und betrieblichen Maßnahmen zu rechnen. Im Einzelfall ist eine gutachterliche Klärung nicht auszuschließen.

Der in der Planzeichnung festgesetzte Erdwall als Schutzbauwerk ist im Zuge der Baugenehmigung für den Siloplatz als Auflage seitens des Landkreis Stade gefordert worden, um Immissionsschutz für die nördlichen Nachbarn zu wahren. Er ist in einer Höhe von 2 m zu errichten und gemäß der vorgegebenen Pflanzliste zu bepflanzen.

Außer dem landwirtschaftlichen Betrieb ist im Plangebiet auch ein Kfz-Betrieb ansässig. Hier ist jedoch die Lage des Betriebs so, daß zwischen der nächstgelegenen Wohnbebauung und der Werkstatt das Wohnhaus des Betriebsleiters gelegen ist, so daß hier ausreichend Sicherheitsabstand zur Berücksichtigung von Immissionsschutzbelangen gewährleistet ist.

Mit sonstigen Belastungen durch gewerbliche Immissionen ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Im Umfeld des Plangebietes sind weder landwirtschaftliche Hofstellen, noch Gewerbebetriebe vorhanden, von denen Emissionen ausgehen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten.

### 4.2 Verkehrslärm

Verkehrslärm entsteht nur durch den innerörtlichen Verkehr und hält sich im verträglichen Maße. Das höchste Verkehrsaufkommen hat die Hauptstraße, die zugleich als L 114 Durchgangsstraße durch Oldendorf ist. Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im beschallten Bereich der L 114. Bei dem relativ geringen Verkehrsaufkommen und der Fahrgeschwindigkeit wird jedoch von einer nur mäßigen Vorbelastung durch Lärm ausgegangen, die nicht die Anlage von Lärmschutzbauwerken erfordert.

Darüber hinaus sind je nach Lage der Grundstücke bei Neubauten ggf. passive Schallschutzmaßnahmen für Wohnräume und Außenwohnbereiche erforderlich. Soweit Wohnungen oder schutzbedürftige Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen in der Nähe der L 114 errichtet werden sollen, haben die Bauherren keinen Anspruch auf Lärmschutz gegen die Straßenbauverwaltung. Vielmehr sind sie verpflichtet, auf eigene Kosten das für eine wohnliche Nutzung Erforderliche vorzunehmen.

## 5. Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Während der Bauphasen ist dennoch vor Ort das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen oder Altstandorten zu erkunden. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

## 6. Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung gibt es keine geschützten Baudenkmale nach § 3 (2) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Belange des Denkmalschutzes durch eine Beeinträchtigung von Baudenkmalen werden durch die Planung daher nicht berührt.

Hinweise auf archäologische Fundstätten sind für das Plangebiet und seine nähere Umgebung nicht bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem LK Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

## 7. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Gemeinde Oldendorf hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den alten dörflichen Ortskern. Daher sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

1. *Für die äußere Gestaltung ist Ziegelmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen.*

Damit soll sichergestellt werden, daß die Wohngebäude durch die genannten Materialien und Farben geprägt werden. Gewisse Mindestanforderungen an die Gestaltung der Fassaden sollen im Plangebiet erfüllt werden.

2. *Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zugelassen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 36 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird..*

Hiermit wird sichergestellt, daß die Wohngebäude durch geneigte Dächer geprägt werden.

*Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Ausnahmen können für begrünte Dächer zugelassen werden.*

Die Farbfestsetzung erscheint angesichts der Farbvielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen zu verhindern.

## 8. Kinderspielplatz

Ein weiterer Bedarf an Kinderspielplätzen wird durch die Planung nicht erzeugt.

## 9. Bodenordnung

Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandene Parzellenstruktur. Einer darauf aufbauenden zweckdienlichen Parzellierung stehen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes keine Hindernisse im Weg.

## 10. Kostenschätzung

Der Gemeinde entstehen lediglich Planungskosten.

## 11. Finanzierung


- entfällt -

## 12. Flächenangaben

Dorfgebiet ca.	15.150 m <sup>2</sup>
Mischgebiete ca.	23.970 m <sup>2</sup>
Summe Baugebiete ca.	39.120 m <sup>2</sup>
Erdwall ca.	570 m <sup>2</sup>
private Grünfläche ca.	5.710 m <sup>2</sup>
darin Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ca.	1.030 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche ca.	4.350 m <sup>2</sup>
<hr/> Plangebiet insgesamt ca.	<hr/> 49.750 m <sup>2</sup>

Im Januar 1999

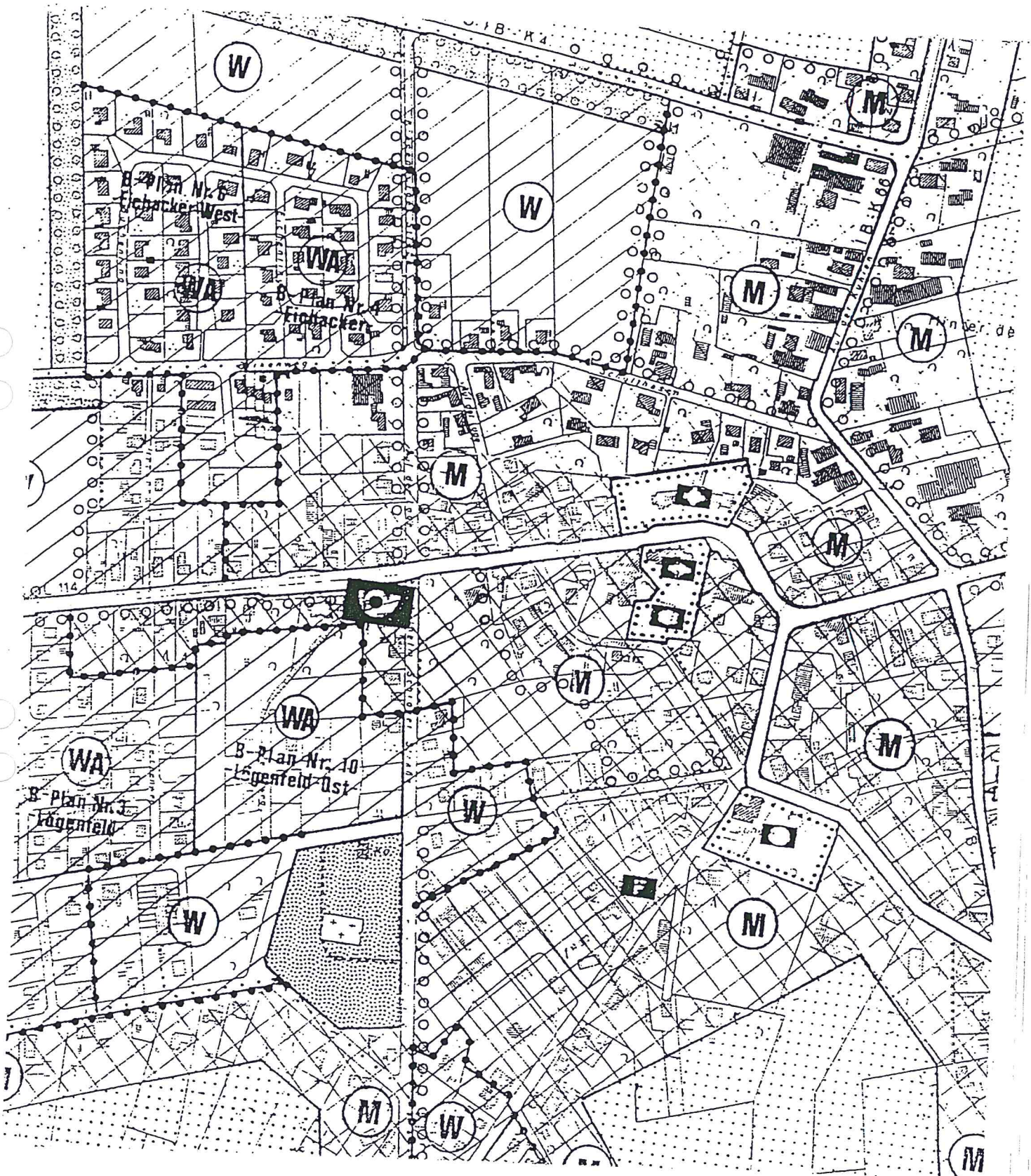
Oldendorf, den 21.5.99

  
Dipl.- Ing. U. Ph. Cappel /  
Dipl.- Ing. R. Kranzhoff  
Stadtplaner

  
Bürgermeister

~~Gemeindedirektor~~

Anlage 1 zum  
Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Oldendorf für das Gebiet „Lämmerhof“  
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (M 1 : 5.000)



Anlage 2 zum

**Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Oldendorf für das Gebiet „Lämmerhof“**

Die folgende Pflanzenliste soll Hinweise geben auf die angemessene Auswahl von Pflanzenarten für private Grünflächen.

**Pflanzenliste**

Großkronige Straßen- u. Hausbäume

Stieleiche  
Traubeneiche  
Kastanie  
Linde  
Buche

Kleinkronige Straßen- u. Hausbäume

Feldahorn  
Eberesche  
Mehlbeere  
Rot- u. Weißdorn

Obstgehölze u. Gehölze mit  
verwendbaren Früchten

Haselnuß  
Walnuß  
Quitte  
Apfel  
Kirsche  
Birne  
Pflaume  
Schwarzer Holunder  
Hartriegel  
Beerensträucher

Freiwachsende, reichblühende Gehölze

Zierquitte  
Ranunkelstrauch  
Flieder  
Ginster  
Forsythie  
Strauchrose  
Spierstrauch  
Glockenstrauch  
Felsenbirne

Gehölze für freiwachsende und  
geschnittene Hecken

Feldahorn  
Buchsbaum  
Hainbuche  
Weißdorn  
Liguster  
Kornelkirsch  
Spindelstrauch  
Eibe  
Berberitze  
Schneeball

Kletterpflanzen

Rebe  
Efeu  
Wilder Wein  
Winterjasmin  
Schlingknöterich  
Blauregen  
Jelängerjelieber  
Kletterrose